

TRIBUNALE DI LOCRI**SEZIONE CIVILE***Vertenza n. 71/2020 R.G.***CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO****Dott. Giuseppe Cardona***Vertenza promossa da: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.**Contro: Terramoto Vincenzo +altri*

L'anno 2021, il giorno 7 maggio, l'Ill.mo dott. Giuseppe Cardona affidava l'incarico di Esperto Tecnico d'Ufficio al sottoscritto dr. ing. Ugo Misuraca, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria al n°1564 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso Questo Tribunale, nell'ambito del procedimento riportato in epigrafe, ponendo i seguenti quesiti:

1) *Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari e del catasto (oggi Agenzia delle Entrate), individui il c.t.u. i beni oggetto della massa da dividere (specificamente indicati nell'ordinanza del giudice dell'esecuzione con cui è stato avviato il giudizio di divisione);*

2) *descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;*

3) *predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali congruagli in denaro, tenendo conto delle richieste di assegnazione delle singole porzioni eventualmente formulate dalle parti nei loro scritti difensivi – per “comoda divisione” si intende quella che non necessita di costi per essere attuata, oppure rende necessari degli esborsi contenuti in relazione al valore del*



totale; inoltre non è “comoda” una divisione qualora le singole porzioni ricavate nel progetto abbiano un valore significativamente inferiore rispetto al valore dell’intero;

4) nel caso in cui ritenga che vi sia il requisito della “comoda divisibilità” ma che vi siano delle modeste opere da realizzare con costi contenuti, il c.t.u. dovrà indicare analiticamente le opere e i costi;

5) ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;

6) rilevi se gli immobili presentino o meno i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della legge n. 47/1985 e successive modificazioni;

7) nel caso in cui rilevi l’esistenza di abusi edilizi sanabili, indichi le attività e i costi per la predetta sanatoria”.

LE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto C.T.U., dopo aver avviato gli accertamenti preliminari, aver preso visione degli atti di causa e dei fascicoli processuali e facendo proprie alcune indagini già svolte presso gli uffici pubblici dal CTU Ing. V. Caraffa nella sua Relazione Peritale, per i beni oggetti di esecuzione immobiliare, ha dato corso alle operazioni peritali, previa convocazione delle parti con raccomandata a mano e PEC per il giorno 29.06.2021 alle ore 09,00 in via Giardini presso la residenza della signora xxxxxxxxxxxxxxxx. Le operazioni peritali sono proseguite successivamente il giorno 19 luglio 2021 presso



l'immobile sito in Grotteria Mare e, infine, presso gli immobili siti nel comune di Caulonia. Il CTU, dopo aver effettuato una ricognizione dei luoghi, individuato i beni oggetto di pignoramento e proceduto quindi ai rilievi metrici e fotografici, ha avviato le dovute ricerche presso gli Uffici Comunali e presso gli Uffici del Territorio di Reggio Calabria allo scopo di verificare se fossero variati quei dati già acquisiti dettagliatamente dal CTU Ing. V. Caraffa nella sua relazione peritale relativa alla procedura esecutiva R.G. Es. n.94/2013.

RISPOSTE AI QUESITI

Al fine di adempiere al mandato ricevuto, si espongono di seguito le risposte ai quesiti formulati dal Giudice.

Quesito n. 1:

Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari e del catasto (oggi Agenzia delle Entrate), individui il c.t.u. i beni oggetto della massa da dividere (specificamente indicati nell'ordinanza del giudice dell'esecuzione con cui è stato avviato il giudizio di divisione)

Già dal precedente incarico, affidato al sottoscritto CTU, sono state svolte gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari per verificare l'esistenza di eventuali trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli a carico di tutti i comproprietari relativamente ai beni oggetto della massa da dividere (vedi allegati). A questi sono stati aggiunte le visure catastali aggiornate (vedi allegati).

I beni oggetto della massa da dividere sono:

A) Comune di Roccella Ionica:



1- Appartamento per civile abitazione ubicato in via Giardini n. 10 scala

B int. 1, piano terra rialzato, identificato catastalmente al foglio di mappa n.40 particella n. 141 sub.15- PT; confinante per tre lati con l'esterno e prospiciente sul cortile condominiale, il quarto lato confina con il corpo scala int. 3 e l'adiacente sub. 14 int.2 di altra ditta;

2- Box auto ubicato in via Giardini n.10, scala B, int. 22, piano seminterrato, identificato catastalmente al foglio di mappa n.40 particella n. 141 sub.22 – p. S1 e confinante con il cortile condominiale, con il corpo scala int. 3 , con l'int. 21 e l'int. 23,;

Per i due immobili i dati corrispondono a quelli catastali e di pignoramento.

B) Comune di Grotteria:

1- Magazzino ubicato in Grotteria Mare, snc, identificato catastalmente al foglio di mappa n.45 particella n. 527 sub.2 PT, confinante con piazzale condominiale, con edificio altra ditta sul lato monte e con il sub 3 dello stesso stabile formante una unica ambiente commerciale con il sub oggetto di esecuzione.

I dati presentano differenze rilevanti rispetto a quelli catastali, e del permesso di costruire e sono regolarizzabili al comune e al catasto con l'assenso del subalterno adiacente, non oggetto di divisione.

C) Comune di Caulonia:

1- Fabbricato ubicato in località foresta del comune di Caulonia, snc, in corso di costruzione, identificato catastalmente al foglio di mappa n.93 particella n. 242 sub.1 - piani T-1-2 confinante su tutti i quattro lati con la sua corte.

I dati presentano discordanze rispetto a quelli catastali e di pignoramento per



come meglio dettagliato nel seguito della relazione;

2- Terreno ubicato in località foresta del comune di Caulonia, censito sul foglio di mappa n.93 particella n.242; Ente Urbano, di are 38.00.

Questa unità immobiliare è stata soppressa catastalmente perché è stata trasformata nella corte dell'unità immobiliare stessa di cui al punto n. 1, con il deposito del TIPO MAPPALE del 28/12/2010 n.425360.1/2010 in atti dal 28/12/2010 (prot. N.RC0425360) presentato il 28/12/2010 per nuova costruzione.

I dati presentano discordanze rispetto a quelli catastali e di pignoramento;

3- Terreno ubicato in località Foresta del comune di Caulonia, identificato catastalmente al foglio di mappa n.93 particella n. 203, di are 06.80 confinante per un lato con la strada provinciale e per i restanti lati con le particelle 41 e 204 dello stesso foglio e appartenenti a altre ditte.

I dati corrispondono a quelli catastali e di pignoramento

Quesito n. 2:

Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica.

A) Comune di Roccella Ionica:

1- Appartamento per civile abitazione ubicato in via Giardini n. 10 scala

B int. 1, foglio di mappa n. 40 particella n. 141 sub.15- PT.

La zona in cui è ubicato il bene oggetto di stima è semiperiferica rispetto al centro cittadino, di espansione residenziale, facilmente raggiungibile dalla strada S.S. 106 lato sud. È provvista sia di importanti strutture private fornitrici di servizi vari (negozi, grandi magazzini, ecc.), sia di strutture pubbliche che assicurano servizi sociali (caserme, scuole, ecc.).



Il fabbricato, realizzato con struttura portante in cemento armato e muratura di tamponamento in laterizi forati, consta di tre piani fuori terra e di un piano seminterrato. All'interno e all'esterno il fabbricato si presenta rifinito e in buono stato di conservazione.

L'appartamento, oggetto di stima, è posto al piano terra rialzato dell'edificio, ha una conformazione planimetrica regolare ed è composto da tre camere da letto, due bagni, un ingresso soggiorno, una zona cucina pranzo, un corridoio, un ripostiglio e tre balconi. L'appartamento è rifinito con materiali di buona qualità e in buoni condizioni, con pavimenti in ceramica, bagni rivestiti in ceramica, soglie in marmo, porte interne laccate di colore bianco, infissi esterni sono in alluminio anodizzato bianco con persiane bianche, portone di ingresso del tipo blindato. Originariamente l'appartamento era dotato di impianto di climatizzazione centralizzato controsoffittato nel corridoio con bocchette di mandata in alto e bocchette di ripresa nelle porte, ma attualmente non risulta funzionante ed è sostituito con condizionatori a parete nelle stanze da letto, nel soggiorno e nella cucina. L'intonaco interno dell'appartamento è del tipo civile colorato di vari colori.

La superficie coperta totale di 126,50 mq, la superficie balconata totale di 23,55 mq e commerciale di $23,55/3 = 7,85$ mq. La superficie totale commerciale dell'appartamento è di 134,35 mq. Altezza dell'appartamento è di 2,90 m. (vedi allegato).

Valore Commerciale del bene.

Per la valutazione commerciale del bene in oggetto si è tenuto conto che si trova nel comune di Roccella Ionica, comune rinomato turisticamente e molto tranquillo tra i comuni calabresi. Si è tenuto conto della zona in cui è ubicato



l'immobile di facile accesso dalla arteria stradale principale S.S. 106, delle condizioni dell'appartamento rifinito con materiali di qualità e di tutti i confort compreso la climatizzazione localizzata alle singole stanze principali e dell'intero fabbricato e della sua vetustà di circa 30 anni. Per tutto ciò si può ritenere attendibile una stima di 1000,00 €/mq per un valore complessivo dell'appartamento di:

Valore commerciale = 134,35 mq*1000,00 €/mq = 134.350,00 €.

A questo valore commerciale vanno detratte le spese in € 600,00 per l'ottenimento del certificato di abitabilità del locale e in € 400,00 per il certificato energetico per un totale di € 1.000,00.

2- Box auto ubicato in via Giardini n.10, scala B, int. 22, identificato catastalmente al foglio di mappa n.40 particella n. 141 sub.22 – piano seminterrato di 30 mq.

Questo box auto è a servizio dell'appartamento sopra descritto al punto 1). È un locale molto interessante per chi possiede una autovettura. La sua altezza è di 2,60 m ed è in buone condizioni per il suo utilizzo.

Negli ultimi anni i box auto hanno mantenuto il loro valore commerciale che, per la località e la zona, varia tra un massimo di 900,00 €/mq a un minimo di 700,00 €/mq. Nel caso specifico si può attribuire al bene un prezzo di 700 €/mq e quindi il suo valore commerciale è di:

Valore commerciale = 30,00 mq*700,00 €/mq = 21.000,00 €.

A questo valore commerciale va detratta la spesa in € 600,00 per l'ottenimento del certificato di agibilità del locale.

Il bene non ha bisogno della certificazione energetica.

B) Comune di Grotteria:



Magazzino ubicato in Grotteria Mare, snc, identificato catastalmente al**foglio di mappa n.45 particella n. 527 sub.2 PT**

Si tratta di un'unità immobiliare destinata a negozio di abbigliamento al piano terra di un edificio a tre piani, di cui uno interrato per tre lati rispetto al piano stradale e due piani fuori terra. L'edificio è stato realizzato con struttura in cemento armato e tamponatura in mattoni forati, rifinito esternamente con intonaco rivestito a plastico di colore marrone chiaro, con una zoccolatura in spezzoni di marmo alta 80 cm. Internamente l'unità immobiliare destinata a negozio ha tre pareti confinanti con l'esterno, mentre manca completamente la parete divisoria interna con l'altra unità catastale facendo con essa un'unica superficie commerciale destinata alla vendita di abbigliamento. Nell'insieme questa unica superficie commerciale è completamente rifinita, con pavimento e battiscopa di ceramica di qualità, grandi vetrate lungo il prospetto principale con soglie e ornate di pietra pregiata levigata, infissi in alluminio. L'unità è dotata di tutti i servizi principali, idrico, fognario, elettrico, e di climatizzazione. L'attività commerciale è dotata di bagno per portatore di handicap con antibagno realizzato su un ampliamento sotto al balcone prospiciente sul cortile (lato nord-est) che si estende interessando anche la superficie del sub adiacente non interessata a procedura esecutiva. Questo ampliamento non riguarda parti strutturali dell'edificio ma solo quella volumetrica perché realizzata sotto un balcone. Questa difformità volumetrica ha una superficie di 10 mq.

La superficie commerciale totale è di 156,00 mq, al netto della porzione abusiva di 10 mq. (Allegato 03).

Valore Commerciale del bene.

Per la valutazione commerciale del bene in oggetto si è tenuto conto che si trova in una buona zona dal punto di vista commerciale perché in un nodo stradale importante e con facilità di accesso e di parcheggio. L'immobile fa parte di un fabbricato di recente costruzione (2005), ha finitura interne di ottima qualità con infissi ad ampie vetrate, impiantistica e condizionamento dell'aria tipiche dei negozi di lusso. Per tutto ciò si può ritenere attendibile una stima di 1350,00 €/mq per un valore complessivo dell'immobile di:

Valore commerciale = (156,00 + 10,00) mq * 1350,00 €/mq = 224.100,00 €.

C) Comune di Caulonia:

1- Fabbricato ubicato in località foresta del comune di Caulonia, snc, in corso di costruzione, identificato catastalmente al foglio di mappa n.93 particella n. 242 sub.1 - piani T-1-2.

Si tratta di un immobile composto da tre piani fuori terra su un appezzamento di terreno costituito da due parti pianeggianti ma posti a livelli diversi per circa 2 metri. Il fabbricato si trova tutto nella prima parte pianeggiante del terreno rispetto al piano stradale. L'edificio è stato realizzato con struttura in cemento armato. Il **piano terra** è composto soltanto dagli elementi strutturali (pilastri, travi, travi di fondazione, scala e solaio) senza tamponature esterne. Confina su tutti i lati con la corte dell'edificio e si trova ad una quota di meno 2,0 m rispetto al piano di campagna lato nord-est, mentre si trova a una quota di più 0,70 m. rispetto al lato sud-ovest. L'altezza netta del piano è di 3,00 m. La superficie del piano terra è di 290,80 mq.

Anche il **piano primo** è composto soltanto dagli elementi strutturali (pilastri, travi, travi di fondazione, scala e solaio) senza tamponature esterne. Ad esso si accede dal piano terra tramite una scala di tipo ellissoidale posta



perimetralmente al piano terra sul lato nord-est. L'altezza è di 3,00 m., la superficie del piano primo è di 173,00 mq, oltre a 159 mq di balconi e terrazze.

Dal piano primo, mediante una scala a rampe in cemento armato e distinta dalla precedente scala ellissoidale, si accede al **piano secondo mansardato**.

Anche per questo piano la struttura portante è in cemento armato, con copertura a due falde realizzate in latero cemento e tegole di tipo portoghesi.

Questo piano mansardato è rifinito con muri di tamponamento in laterizio del tipo a camera d'aria, intonacata esternamente al rustico. All'interno il piano è diviso in più ambienti con tramezzature in laterizio, tutti rifinite con intonaco liscio del tipo civile e tinteggiate in diversi colori. Il piano è pavimentato con pavimenti in ceramica e battiscopa di buona qualità. Anche il bagno è rifinito con pavimento e rivestito con ceramica di buona qualità. Gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono in alluminio di ottima qualità con oscuramenti del tipo a persiana alla veneziana, il portone d'ingresso è del tipo blindato con bugnatura interna in laminato e quella esterna in legno. Il piano è completo di tutti gli impianti essenziali (idrico, fognario ed elettrico) e di impianto di condizionamento a split nel salone. Sempre nel salone è stato realizzato un camino in marmo completo di canna fumaria. Il piano mansardato è composto da:

- Salone ($H_{min}= 0.80\text{mt.}$, $H_{max}= 3.30$) = 54,40 mq
- Ripostiglio ($H_{min}= 0.80\text{mt.}$, $H_{max}= 1.90$) = 8,25 mq
- Bagno ($H_{min}= 1.90\text{mt.}$, $H_{max}= 2.50$) = 5.30 mq
- Cucina ($H_{min}= 2.50\text{mt.}$, $H_{max}= 3.30$) = 10,25 mq
- Camera ($H_{min}= 0.95\text{mt.}$, $H_{max}= 2,97$) = 14.60



- Ripostiglio camera (Hmin= 0.95mt. , Hmax= 0.80) 24,20 mq

- Balcone nord mq = 10,80

- Balcone sud = 4.80 mq

- Pianerottolo d'ingresso = 2,70 mq

- La superficie coperta è pari a: = 117.00 mq

- La superficie dei balconi è pari a: = 15,60 mq

Considerate le altezze utili dei locali, solo alcuni di questi risultano abitabili, e pertanto vengono considerati solo le seguenti superfici e relativi volumi abitabili:

Locale	h1	h2	media	area	volume
Cucina	2,48	3,3	2,89	10,25	29,62
Camera	2,97	2,55	2,76	14,6	40,30
Salone a)	2,6	3,3	2,95	11,8	34,81
salone b)	2,1	3,3	2,7	21	56,70
Totale				57,65	161,43

Valore Commerciale del bene.

Per il valore commerciale del bene si è tenuto conto del fatto che il piano terra e il primo piano è solamente allo stato rustico, mentre la mansarda, pur essendo ben rifinita internamente, solo la parte centrale è abitabile perché la restante parte non ha i requisiti per la sua altezza inferiore ai valori minimi di legge. Per quanto esposto si può ritenere che il valore più congruo per ciascun piano è di:

- piano terra stato rustico: 300,00 €/mq
- piano primo stato rustico: 300,00 €/mq
- piano mansardato abitabile: 800,00 €/mq



- piano mansardato non abitabile: 400,00 €/mq

- valore corte: 5,00 €/mq

Il valore commerciale dell'intero bene è:

Piano Terra

La superficie coperta piano terra (compreso porticato): 290,80 mq

290,80 mq x 300,00 €/mq = € **87.240,00**

Piano Primo

La superficie coperta piano primo: 173,00 mq

La superficie del balconi-terrazza: $159/3 = 53$ mq

$(173 + 53) = 226,00$ mq x 300,00 €/mq = € **67.800,00**

Piano Mansardato

La superficie abitabile piano mansardato: 57,65 mq

La superficie NON abitabile piano mansardato: 115,00 mq

La superficie dei balconi del piano mansardato: $16,20 / 3 = 5,40$ mq

$(57,65 + 5,40)$ mq x 800,00 €/mq + 115,00mq x 400,00€/mq = € **96.440,00.**

2- Terreno ubicato in località foresta del comune di Caulonia, censito sul foglio di mappa n.93 particella n.242; Ente Urbano, di are 38.00.

Questa particella, ormai soppressa, è la corte del fabbricato di cui sopra e quindi non può essere considerata come una superficie a sé stante. La sua superficie è di 3.800 mq e il suo valore è di: $3.800 \text{ mq} \times 5 \text{ €/mq} = \text{€ } 19.000,00.$

Il valore complessivo dell'immobile, compreso la corte, è di:

€ 87.240,00 + € 67.800,00 + € 96.440,00 + € 19.000,00 = € **270.480,00**

3- Terreno ubicato in località Foresta del comune di Caulonia, identificato catastalmente al foglio di mappa n.93 particella n. 203, di are



06.80.

Trattasi di un terreno agricolo di natura seminativa arborata, allo stato pressoché incolto, urbanisticamente agricola zona E- sottozona E2. Date le sue ridotte dimensioni di appena 680 mq, non si presta ad attività agricole di un certo interesse. Facendo riferimento ai Valori Agricoli Medi della provincia di Reggio Calabria, annualità 2019, per il Comune di Caulonia il valore per ettaro di seminativo arborato è di 10.300,00 a ettaro, cioè 1,03 €/mq. Considerando che il terreno si trova lungo la strada provinciale, e quindi di facile accesso, si può attribuire un valore di 5 €/mq. Pertanto il suo valore è di $680 \text{ mq} \times 5,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 3.400,00$

Quesito n. 4:

Nel caso in cui ritenga che vi sia il requisito della “comoda divisibilità” ma che vi siano delle modeste opere da realizzare con costi contenuti, il c.t.u. dovrà indicare analiticamente le opere e i costi.

Comune di Grotteria:

Magazzino ubicato in Grotteria Mare, snc

Per questo immobile non si tratta di dividere fisicamente l’immobile tra le parti in questione, ma bensì dividere l’immobile da terzi. Infatti, come già relazionato, l’unità immobiliare destinata a negozio ha tre pareti confinante con l’esterno, mentre manca completamente la parete divisoria interna con l’altra unità catastale facendo con essa un’unica superficie commerciale destinata alla vendita di abbigliamento. Per la realizzazione del muro interno di divisione tra i due sub contigui vanno calcolate le spese per la procedura professionale stimati in $\text{€ } 600,00/2 = \text{€ } 300,00$ (divisi a metà tra i proprietari dei 2 sub), le spese per la realizzazione delle opere murarie di divisione già



stimate nella precedente relazione peritale dal CTU Ing. V. Caraffa in €
 $6.085,60/2 = € 3.042,80$ (divisi a metà tra i proprietari dei 2 sub) le spese per
 la variazione catastale secondo la reale planimetria a seguito della
 realizzazione del muro di divisione e della sanatoria della parte abusiva in €
 600,00, per l'ottenimento del certificato di agibilità del locale in € 600,00 e
 infine per il certificato energetico in € 400,00 per un totale di € **4.942,80**.

Quesito n. 5:

*Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di
 detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo
 dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a
 sostegno della valutazione effettuata*

A) Comune di Roccella Ionica:

1- Appartamento per civile abitazione ubicato in via Giardini n. 10 scala

B int. 1.

2- Box auto ubicato in via Giardini n.10, scala B, int. 22.

Premesso che questi due beni non rientrano nella divisione perché intestati
 esclusivamente agli esecutati, essi sarebbero comunque indivisibili. Infatti per
 l'appartamento sarebbe impossibile ricavare due mini locali e altrettanto
 sarebbe per il box auto.

B) Comune di Grotteria:

Magazzino ubicato in Grotteria Mare, snc

Come già relazionato, l'unità immobiliare oggetto di perizia insieme al sub
 adiacente, di altra proprietà, costituiscono nel loro insieme un negozio che
 potremmo definire di lusso, ma preso singolarmente, oltre a perdere la
 caratteristica prima data, essere ulteriormente diviso in due si otterrebbero dei



locali non certamente destinati a negozi, oltre a dover effettuare una serie di lavori interni sia di murature e di impiantistica (nuovo bagno, nuova rete idrica e fognaria e nuovo impianto elettrico). Per tutto ciò si può affermare che il suddetto bene non è divisibile.

C) Comune di Caulonia:

1- Fabbricato ubicato in località foresta del comune di Caulonia, snc

Si tratta di un edificio a tre piani dei quali i primi due sono in corso di costruzione perché composti solo dagli elementi strutturali pilastri, travi e solette in cemento armato, mentre l'ultimo è un piano mansardato rifinito internamente. È l'unico bene che si presterebbe a una divisione fisica.

2- Terreno ubicato in località Foresta, foglio n. 93 particella n. 203

Trattasi di un appezzamento di terreno posto a lato della strada provinciale parzialmente alberato che date le sue piccolissime dimensioni di solo 680 mq risulta indivisibile.

Quesito n. 6:

Rilevi se gli immobili presentino o meno i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della legge n. 47/1985 e successive modificazioni;

A) Comune di Roccella Ionica:

1- Appartamento per civile abitazione ubicato in via Giardini n. 10 scala

B int. 1.

2- Box auto ubicato in via Giardini n.10, scala B, int. 22.

Da quanto acquisito dal CTU Ing. V. Caraffa presso gli uffici competenti e considerato che nessuna variazione fino ad oggi è stata apportata nei due immobili di cui sopra, si può asserire che i due immobili risultano conformi al



progetto autorizzato.

Va fatto comunque presente che l'appartamento non ha il certificato di abitabilità e quello energetico, mentre il box auto non ha quello dell'agibilità.

B) Comune di Grotteria:

Magazzino ubicato in Grotteria Mare, snc, identificato catastalmente al

L'unità immobiliare presenta un abuso edilizio per un ampliamento di mq 10 per un'altezza di 3,15 m e un volume di 31,5 mc. Per quest'abuso si può proporre istanza di sanatoria da parte dell'aggiudicatario con riferimento all'art. 46 del D.P.R. 380/2001.

Quesito n. 7:

Nel caso in cui rilevi l'esistenza di abusi edilizi sanabili, indichi le attività e i costi per la predetta sanatoria.

A) Comune di Roccella Ionica:

1- Appartamento per civile abitazione ubicato in via Giardini n. 10 scala

B int. 1.

2- Box auto ubicato in via Giardini n.10, scala B, int. 22.

Anche se non si tratta di sanare degli abusi edilizi, comunque vanno affrontate delle spese per l'appartamento in € 600,00 per l'ottenimento del certificato di abitabilità e in € 400,00 per il certificato energetico per un totale di € 1.000,00 e per il box in € 600,00 per l'ottenimento del certificato di agibilità.

B) Comune di Grotteria:

Magazzino ubicato in Grotteria Mare, snc.

Per l'abuso commesso in detto immobile può essere proposta istanza di Sanatoria Edilizia, in base all'art. 36 del suddetto T.U. Edilizia. Essa è



condizionata al pagamento del doppio degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione più le spese di segreteria per il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria, le spese tecniche per la sanatoria. Il comune di Grotteria, con delibera G.M. N.69 del 19/11/202, fissava il valore aggiornato del costo di costruzione in € 208,65, l'incidenza del costo di costruzione pari al 5% sul costo di costruzione e in €/mc 6,57 gli oneri di urbanizzazione per la zona industriale in cui ricade l'immobile. Pertanto le spese che gravano sull'aggiudicatario sono:

- oneri concessori (Bucalossi): costo di costruzione x percentuale costo di costruzione = € 2.086,50 x 5% = € 104,33;

- oneri di urbanizzazione: mq 10,00 x 3,20 m = mc 32,00 x €/mc 6,57 = € 210,24;

- diritti di segreteria € 200,00;

- onorario (stima) del tecnico incaricato per la progettazione in sanatoria e per l'iter presso il comune € 1.000,00;

$2 \times (\text{€ } 104,33 + \text{€ } 210,24) + \text{€ } 200,00 + 1.000,00 = \text{€ } 1.819,14$

A queste spese si devono aggiungere quelle di € 600,00 per l'ottenimento del certificato di abitabilità e di € 400,00 per il certificato energetico per un totale di € 1.000,00.

C) Comune di Caulonia:

Fabbricato ubicato in località foresta del comune di Caulonia, snc

Il fabbricato risulta totalmente difforme dal progetto autorizzato con una volumetria enormemente superiore a quella spettante alla superficie dell'area a disposizione secondo i parametrici urbanistici consentiti nella zona. Infatti la costruzione ricade a zona E2- Zona Agricola Collinare con parametri che



regolano gli interventi edilizi per la tipologia “residenze”: $I_{ft} = 0.03 \text{ mc/mq}$ (indice di fabbricazione territoriale); $H_f = 7.50 \text{ ml.}$ (altezza max. fuori terra) ;
 $D_f = 10 \text{ ml.}$; $D_c = 10 \text{ ml.}$ (distanze minime dai confini e tra fabbricati).

Come già riportato nella sua CTU l'Ing. V. Caraffa, l'immobile non è soggetto a nessun tipo di vincolo e l'aggiudicatario può proporre istanza di sanatoria con riferimento all'art.46 c.5 D.P.R. 380/2001 subordinata al:

- pagamento del doppio degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione (Bucalossi) più le spese di segreteria per il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria;
- acquisto della volumetria urbanistica necessaria e indispensabile per sanare l'immobile;
- spese tecniche per il progetto edilizio in sanatoria e relativi adempimenti presso gli uffici competenti (Comune, Regione Calabria).

Per il calcolo degli **oneri concessori** si è fatto riferimento alla delibera del consiglio comunale n. 29 del 21/06/2018, confermati per il 2019 e il 2020, dove viene fissato in € 247,13 il costo di costruzione base, nulli gli oneri di urbanizzazione per le zone agricole e € 516,46 per i diritti di segreteria per il rilascio del permesso di costruzione (vedi allegato calcolo Bucalossi)

Pertanto le spese che gravano sull'aggiudicatario sono:

- oneri concessori (Bucalossi): costo di costruzione x percentuale costo di costruzione = € 257.844,32 x 5% = € 12.892,22;

- diritti di segreteria € 516,46;

$$2 \times € 12.892,22 + € 516,46 = € 26.300,90$$

A queste spese si devono aggiungere quelle di € 600,00 per l'ottenimento del certificato di abitabilità e di € 400,00 per il certificato energetico per un totale



di € 1.000,00.

Per l'**acquisto della volumetria** necessaria a presentare istanza di Sanatoria viene calcolato il volume totale del costruito e cioè:

Piano terra (incluso porticato): mq 290,80 x 3,00 m = mc 872,40

Piano primo (escluso terrazza): mq 173,00 x 3,00 m = mc 519,00

Mansarda parte abitabile: = mc 161,40

Totale volumetria necessaria mc 872,40 + 519,00 + 161,40 = 1.552,80

Terreno agricolo necessarie a generare tale volumetria: mq 1.552,80/

0,03mc/mq = mq 51.760. Tenendo conto che il lotto minimo richiesto nel sito

di edificazione della costruzione è di minimo 10.000 metri quadrati, si ha la

necessità di acquisire almeno altri 6.200 mq di terreno confinante, il cui costo

stimato a 5 €/mq, determina una spesa di 6.200 mq x 5 €/mq = € 31.000. Per

la parte residua di volumetria da acquisire (mq 51.760 – mq 6.200 = 45.560

mq), si valuta di acquistare il solo diritto di volumetria, il cui costo, compreso

oneri di registrazione, viene stimato a €/mq 0,50, determinando una spesa di

45.560 mq x €/mq 0,50 = € 22.780,00. Per cui il costo complessivo per

l'approvvigionamento dei diritti urbanistici (volumetria) per presentare

istanza di Sanatoria è di: € 31.000,00+ € 22.780,00 = € **53.780,00.**

Per le **spese tecniche necessarie** per la progettazione in sanatoria (comune ed ex Genio Civile) compreso di prove strutturali (carotaggi e estrazione di ferri sulle parti strutturali) è di € **18.000,00.**

CONCLUSIONI

Per quanto relazionato precedentemente, si riportano i valori finali di stima degli immobili al netto dei costi necessari all'ottenimento della legittimità



urbanistica e commerciabilità del bene (attività e i costi):

A) Comune di Roccella Ionica:

1- Appartamento per civile abitazione ubicato in via Giardini n. 10 scala

B int. 1, foglio di mappa n. 40 particella n. 141 sub.15- PT.

Valore lordo di stima € 134.350,00

spese per l'ottenimento del certificato di abitabilità - € 600,00

Spese Certificazione Energetica - € 400,00

Valore finale € 133.350,00

2- Box auto ubicato in via Giardini n.10, scala B, int. 22, identificato catastalmente al foglio di mappa n.40 particella n. 141 sub.22 – piano seminterrato di 30 mq.

Valore lordo di stima € 21.000,00

spese per l'ottenimento del certificato di agibilità - € 600,00

Valore finale € 20.400,00

B) Comune di Grotteria:

Magazzino ubicato in Grotteria Mare, snc, identificato catastalmente al foglio di mappa n.45 particella n. 527 sub.2 PT.

Valore lordo di stima € 224.100,00

Competenze professionali realizzazione parete divisoria- € 300,00

Realizzazione parete divisoria - € 3.042,50

Variazione catastali - € 600,00

Certificato di agibilità - € 600,00

Certificazione energetica - € 400,00

Spese sanatoria (oneri e competenze) - € 1.819,14

Valore finale € 217.338,36



C) Comune di Caulonia (fabbricato e corte):

1- Fabbricato ubicato in località foresta del comune di Caulonia, snc, in corso di costruzione, identificato catastalmente al foglio di mappa n.93 particella n. 242 sub.1 - piani T-1-2.

2- Terreno (corte) ubicato in località foresta del comune di Caulonia

Valore lordo di stima	€	270.480,00
-----------------------	---	------------

Competenze professionali sanatoria e agibilità	- €	18.000,00
--	-----	-----------

Approvvigionamento diritti urbanistici (volumetria)	- €	53.780,00
---	-----	-----------

Spese sanatoria (oneri, diritti segr.)	- €	26.300,90
---	-----	-----------

Valore finale	€	172.399,10
----------------------	----------	-------------------

3- Terreno ubicato in località Foresta del comune di Caulonia, identificato catastalmente al foglio di mappa n.93 particella n. 203, di are 06.80

Valore	€	3.400,00
---------------	----------	-----------------

Viste le diverse caratteristiche degli immobili, la loro ubicazione in 3 comuni diversi, al fine di conseguire la divisione tra i comproprietari dei beni oggetto di pignoramento ed una più facile commerciabilità dei beni, si ritiene di proporre la formazione di n. 4 lotti:

Lotto n. 1:

- Appartamento per civile abitazione ubicato in via Giardini n. 10 scala B int. 1, foglio di mappa n. 40 particella n. 141 sub.15- PT.

Valore	€	133.350,00
---------------	----------	-------------------

Lotto n. 2:

- Box auto ubicato in via Giardini n.10, scala B, int. 22, identificato catastalmente al foglio di mappa n.40 particella n. 141 sub.22 – piano



seminterrato di 30 mq.

Valore € 20.400,00

Lotto n. 3:

- Magazzino ubicato in Grotteria Mare, snc, identificato catastalmente al foglio di mappa n.45 particella n. 527 sub.2 PT.

Valore € 217.338,36

Lotto n. 4:

- Fabbricato ubicato in località foresta del comune di Caulonia, snc, in corso di costruzione, identificato catastalmente al foglio di mappa n.93 particella n. 242 sub.1 - piani T-1-2. Compreso Terreno (corte) foglio di mappa n. 93, particella 242 – Ente Urbano
- Terreno ubicato in località Foresta del comune di Caulonia, identificato catastalmente al foglio di mappa n.93 particella n. 203, di are 06.80

Valore € 175.799,10

Considerato che bisogna raggiungere una divisione dei beni tra i comproprietari dei beni di cui ai lotti n. 3 e 4, tra l'esecutato, sig. xxxxxxxx proprietario per ½ ed i signori xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxx e xxxxxxxx proprietari per l'altro mezzo, si determina la necessità di unconguaglio in denaro da parte dell'assegnatario del lotto n. 3 in favore dell'assegnatario del lotto n. 4, pari a € 41.539,26.

Il CTU

Ing. Ugo Misuraca

NOTA: Nessuno delle parti costituite ha trasmesso al c.t.u. osservazioni scritte sulla bozza di relazione, da questi redatta e trasmessa, entro i trenta giorni previsti.

