

Francesco Sergio Colarossi
Architetto
Vico Galliano 13 Cannitello
89018 Villa San Giovanni (RC)
tel. Fax. 0965/952277 cell. 348/3806448
e.mail colarossi@libero.it p.e.c. fscolarossi@oappc-rc.it
P.I. 01476210800 c.f. CLRFNC68E27H224V

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

Prima Sezione Civile-Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare n. **115/2021**R.G. Es.

Creditore Procedente [REDACTED]

vs

Debitore [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Oggetto della procedura è un appartamento così censito: Abitazione di tipo economico (A3) sita in Motta San Giovanni (RC) Via Ulisse n. 33 al piano terra e piano 3°, interno 3, di vani 6, distinta in catasto con foglio 44 p.lla 661 sub 5, superficie catastale totale 127 mq Totale escluse aree scoperta 119 mq - rendita 356,36 €.

L'Esperto Stimatore

(Arch. Francesco Sergio Colarossi)

Con provvedimento del 18 febbraio 2022 il Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Tiziana Drago, nominava il sottoscritto professionista, Arch. **Francesco Sergio Colarossi**, iscritto al n° 1036 dell'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Reggio Calabria, "Esperto Stimatore" nell'Esecuzione Immobiliare n° 115/2021 promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] - nato a ----- il ----- e [REDACTED] nata a ----- il ----- e formulava i quesiti di seguito riportati con le relative risposte.

Con lo stesso provvedimento veniva disposto che il C.T.U. entro due giorni dalla comunicazione effettuasse il giuramento e l'accettazione telematica mediante compilazione e sottoscrizione con firma digitale del modello inviatogli.

Accettato l'incarico e avuto accesso telematico alla pratica, scaricavo e archiviavo la documentazione in atti.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali iniziavano dopo il ricevimento dell'incarico di cui sopra e si svolgevano prevalentemente presso lo Studio Professionale dello scrivente ad eccezione di idonei sopralluoghi presso il bene oggetto di pignoramento, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria, e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Motta San Giovanni dove in data 10 maggio 2022 veniva estratta copia cartacea della Concessione Edilizia n° 7 del 15 febbraio 1984 e dell'elaborato grafico "pianta del piano tipo", e con l'impiego del proprio cellulare, venivano effettuate le fotografie dell'intero progetto grafico, utili per lo studio dell'intero edificio.

Durante le indagini venivano estratte le seguenti copie e ritirati i seguenti certificati:

- Stralcio catastale della particella 661 del foglio 44 di Motta San Giovanni (RC) - Catasto dei Fabbricati - Ufficio Provinciale del Territorio di Reggio Calabria pratica T44457/2022 del 02 marzo 2022;
- Piantina catastale dell'appartamento censito alla particella 661 del foglio 44 di Motta San Giovanni (RC) - Catasto dei Fabbricati - Ufficio Provinciale del Territorio di Reggio Calabria pratica T48514/2022 del 02 marzo 2022;

- Visura storica per immobile dell'appartamento censito alla particella 661 sub 5 del foglio 44 di Motta San Giovanni (RC) - Ufficio Provinciale del Territorio di Reggio Calabria n. pratica T43451/2022 del 02 marzo 2022;
- Visura storica per immobile del terreno (ente urbano) censito alla particella 661 del foglio 44 di Motta San Giovanni (RC) - Ufficio Provinciale del Territorio di Reggio Calabria n. pratica T392884/2022 del 07 aprile 2022;
- Copia dell'Atto di Donazione a firma del Notaio Maria Luisa Autuori in Bova Marina (RC) del 12 dicembre 1990 - Repertorio n°32354 Raccolta n°6710;
- Ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate del Territorio - Ufficio Provinciale - Territorio di Reggio Calabria - Ispezione n. RC 26806/3 e /5 del 2022;
- Copia della Concessione n° 7 del 14 febbraio 1984 del Comune di Motta San Giovanni (RC) e della pianta del piano tipo facente parte del progetto assentito;
- Copia della domanda di sanatoria ai sensi del Decreto Legge n. 649 del 25 novembre 1994 di ██████████ - prot 1745 del 28/02/1995

Tutte allegare alla presente insieme alle riprese fotografiche, all'APE dell'appartamento e alla sua pianta.

Le operazioni peritali venivano svolte dopo aver preso visione degli atti ed effettuando i necessari sopralluoghi in compagnia dell'Avv.to Giada Patanè nominato custode nello stesso atto di nomina. Più precisamente:

- in data 09 marzo 2022 alle ore 15:00 il sottoscritto, insieme all'Avv.to Giada Patanè, si recava sul luogo oggetto dell'esecuzione. I presenti così verbalizzavano: *"Il debitore esecutato, ██████████, è residente a ██████████ pertanto l'appartamento pignorato non è abitato da nessuno. All'ingresso del portone è presente la sig.ra ██████████ ----- identificata con carta d'identità ██████████, a quale dichiara di non essere, al momento, provvista di chiavi per potere accedere all'interno dell'immobile pertanto chiede qualche giorno di rinvio del sopralluogo"*. Le operazioni venivano quindi rinviate.
- in data 16 marzo 2022 alle ore 14:30 il sottoscritto, insieme all'Avv.to Giada Patanè, si recava sul luogo oggetto dell'esecuzione. I presenti così verbalizzavano: *"E' altresì presente la sorella del debitore, sig.ra ██████████ la quale dichiara che l'appartamento viene*

utilizzato dal fratello durante le festività con la famiglia e saltuariamente viene anche utilizzato dal figlio ossia il nipote del sig. [REDACTED]". Avuto accesso all'appartamento venivano eseguiti i rilievi metrici, analitici e fotografici. L'appartamento risultava costituito "da ingresso, cucina, soggiorno, n. 3 stanze da letto e doppi servizi ed è in buono stato".

- in data 30 marzo 2022 alle ore 15:00 il sottoscritto, insieme all'Avv.to Giada Patanè, si recava sul luogo oggetto dell'esecuzione. I presenti così verbalizzavano: "E' presente il nipote del debitore, sig. [REDACTED], il quale fornisce le chiavi per potere accedere al deposito ubicato al pianterreno. Il locale si presenta ingombro di materiale vario tanto da non potere accedere al servizio igienico posto in fondo all'unità immobiliare". Venivano eseguiti i rilievi metrici, analitici e fotografici.

I verbali di sopralluogo venivano redatti dal custode e congiuntamente sottoscritti

RISPOSTE AI QUESITI

Vengono di seguito espresse le risposte ai quesiti nello stesso ordine in cui questi sono stati formulati ed elencati

1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

La documentazione prodotta in atti comprende il Certificato Notarile redatto dal Notaio [REDACTED] -- a favore e a carico del pignorato e dei suoi danti causa (II comma art.567 c.p.c. - L. 03.08.1998 n.302) storia del dominio o degli immobili pignorati dalla [REDACTED], in danno del signor [REDACTED] nato a - [REDACTED], attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Oggetto dell'indagine e del conseguente certificato, è l'Abitazione di tipo

economico (A3) sita in Motta San Giovanni (RC) Via Ulisse n. 33 al piano terra e piano 3°, interno 3, di vani 6, distinta in catasto con foglio 44 p.lla 661 sub 5.

Le iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) gravanti sul bene oggetto di perizia solo le seguenti:

- ✓ trascrizione atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili trascritto il 12.01.2022 ai nn. reg. generale 327 e reg. particolare 299;
- ✓ iscrizione ipoteca volontaria trascritta il 21.02.2006 ai nn. reg. generale 3800 e reg. particolare 487.

Al fine dell'individuazione dell'immobile è stato estratto l'estratto di mappa della particella 661 del foglio di mappa 44 del Comune di Motta San Giovanni (RC). Dello stesso edificio sono stati estratti l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni.

Trattandosi di un appartamento all'interno di un edificio, e non di un terreno, non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica della area di sedime.

2) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;*

Oggetto della procedura è un appartamento così censito: Abitazione di tipo economico (A3) sita in Motta San Giovanni (RC) Via Ulisse n. 33 al piano terra e piano 3°, interno 3, di vani 6, distinta in catasto con foglio 44 p.lla 661 sub 5, superficie catastale totale 127 mq Totale escluse aree scoperta 119 mq - rendita 356,36 €.

A seguito dei sopralluoghi esperiti è risultato che il bene oggetto di pignoramento è un appartamento occupante l'intero terzo piano (quarto fuori terra) di un maggiore fabbricato residenziale a tre piani fuori terra e piano seminterrato con copertura a tetto, di cui sono proprietari l'esecutato e i suoi familiari. L'edificio ha pianta pressoché quadrata e gode di tre affacci panoramici (rivolti verso il mare) e di un fronte cieco rivolto verso monte (verso nord). Gli altri fronti prospettano sul terreno di pertinenza del fabbricato (utilizzato per spazi di manovra e parcheggio, per aree di disimpegno e svago, per orto e frutteto) e oltre questo, con analoghi terreni coltivati a frutteto e orto e con la prospiciente Strada Statale Jonica 106.

All'appartamento si accede dall'androne d'ingresso mediante la scala comune che porta al pianerottolo di piano dove si trova il portoncino d'ingresso. All'interno si trova un ampio ingresso, un disimpegno, tre camere da letto, un soggiorno, una cucina e due bagni. L'appartamento è dotato di ambi balconi sui tre fronti disponibili. Sul balcone rivolto verso sud (quello a servizio della camera matrimoniale) si trova la caldaia a gas per riscaldamento degli ambienti mediante radiatori in alluminio, e la produzione dell'acqua calda sanitaria. Le camere da letto sono dotate di condizionatore. Delle suddette macchine (caldaia e condizionatori) non sono stati rintracciati i relativi libretti.

All'esterno, in corrispondenza del piano seminterrato si trova un piccolo deposito che costituisce una pertinenza catastalmente censita insieme all'appartamento.

Le finiture e le condizioni dell'appartamento sono buone: è risultato arredato e completamente utilizzabile. I pavimenti della zona giorno sono in lastre di granito nero, quelli della zona notte sono in parquet, i bagni sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica di buona qualità, le pareti sono rifinite a fino e tinteggiate, gli infissi interni sono in legno massello, gli infissi esterni sono in legno con avvolgibili in plastica e dotati di zanzariere. Gli impianti sono risultati funzionanti.

Il rilievo geometrico eseguito ha consentito di misurare le seguenti superfici: 119 mq di superficie coperta abitabile, 32 mq di superficie scoperta (balconi), oltre 30 mq di superficie coperta non abitabile (deposito).

Il fabbricato in cui rientra l'appartamento ricade in un'area urbanizzata, e dista:

- 250 mt circa dalla rotatoria d'immissione alla SS 106 Jonica in corrispondenza di via Magna Grecia;
- 250 mt circa dalla spiaggia;
- 700 mt circa dalla stazione ferroviaria di Lazzaro-Motta San Giovanni;
- 900 mt circa dal centro dell'abitato di Lazzaro dove si trovano la Chiesa Santa Maria delle Grazie, la farmacia, il Palazzetto dello Sport, il supermercato e le principali attività commerciali.
- 7 km circa dal paese di Motta San Giovanni dove si trova il Municipio;
- 14 km circa dall'aeroporto "Tito Minniti" di Reggio Calabria;
- 18 km circa dal centro di Reggio Calabria;
- 20 Km circa dal porto di Reggio Calabria.

Non avendolo rintracciato, è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica allegato alla presente consulenza.

3) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Nell'Atto di Pignoramento l'appartamento pignorato viene così descritto:

"appartamento per civile abitazione al terzo piano (quarto f.t.) di un maggior fabbricato in Motta San Giovanni, via Motta Lazzaro, distinto con il numero interno 3, con annesso vano ubicato al pianterreno di pertinenza esclusiva, confinanti rispettivamente con proprietà [REDACTED] [REDACTED] per due lati, con strada e con sottostante cortile (l'appartamento) e con cortile per due lati, con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] (il vano a pianterreno), salvo altri; il tutto riportato al NCEU al foglio 44, particella 661 sub 5, via Motta Lazzaro, PT-3, categoria A/3, classe 3°, vani catastali 6"

In data 02/03/2022 è stata estratta telematicamente la visura storica dell'appartamento (Numero Pratica T43451/2022), in cui lo stesso risulta così censito: foglio 44 particella 661

sub. 5, via Ulisse n.33 interno 3 Piano T - 3 categoria A/3, classe 3°, vani catastali 6 - Rendita: Euro356,36 - Dati di superficie: Totale: 127 mq totale escluse aree scoperte 119 mq.

Nella visura risulta che l'appartamento dalla sua costituzione ha avuto tre differenti indirizzi corretti con due variazioni toponomastiche:

- ✓ dalla sua costituzione il 24/01/1990 al 23/07/2014 - via Motta Lazzaro;
- ✓ dal 23/07/2014 al 09/07/2020 - via Ulisse;
- ✓ dal 09/07/2020 - via Ulisse n. 33

Pertanto i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile per come elencato cronologicamente nella visura storica dell'appartamento.

4) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

In data 02/03/2022 è stata estratta telematicamente (Numero Pratica T48514/2022) la planimetria catastale dell'appartamento e della sua pertinenza a piano terra (La planimetria risultata essere stata presentata il 24/01/1990). Confrontando lo stato dei luoghi, per come rilevato e riportato nell'allegata planimetria, emergono alcune piccole differenze nella posizione dei tramezzi tra gli ambienti, nonché la realizzazione di un piccolo locale di servizio nel deposito di pertinenza a piano terra. Tali differenze non alterano la consistenza dell'immobile (per superfici e volumi) e non provocano sostanziali alterazioni alle sue caratteristiche catastali. La successiva verifica urbanistica ha rilevato la presenza di parti in difformità rispetto al progetto assentito delle quali si è relazionato nella successiva risposta al relativo quesito. Al fine di non aggravare la procedura di ulteriori spese, per come indicato nella verifica urbanistica, si rimanda all'acquirente la scelta se e come procedere alla regolarizzazione delle difformità e degli abusi con la rimessa in pristino dei luoghi.

5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Trattandosi di un appartamento all'interno di un edificio, e non di un terreno, non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica della area di sedime.

6) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 36 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la 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'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Per effettuare la verifica della conformità urbanistica della costruzione si è proceduto con la lettura e studio degli atti che hanno determinato l'attuale situazione urbanistica e patrimoniale. Il sig. [REDACTED] è divenuto proprietario dell'appartamento eseguito tramite l'Atto di Donazione a firma del Notaio [REDACTED] (RC) del 12 dicembre 1990 - Repertorio n°32354 Raccolta n°6710. Dalla lettura dell'atto emerge l'individuazione catastale dell'appartamento che i coniugi [REDACTED] donarono al loro figlio [REDACTED], e che corrisponde alla individuazione catastale dell'appartamento oggi eseguito. Dalla lettura emerge anche, che l'intero edificio, definito a quattro piani fuori terra, oltre il lastrico solare di copertura, fu costruito dai coniugi [REDACTED] su un lotto di terreno di loro proprietà censito in catasto al foglio 44 particella 661 del comune di Motta San Giovanni (RC) della superficie di 504 mq. Il terreno mantiene gli stessi estremi catastali ma è divenuto "ente urbano" in quanto terreno di riferimento del fabbricato, in virtù della Concessione prot. 7172 del 15 febbraio 1984 (ossia la Concessione Edilizia n° 7 del 15 febbraio 1984) per la realizzazione di un fabbricato in c.a. a tre piani f.t. oltre seminterrato.

Allegata all'atto notarile si trova anche la pianta catastale dell'appartamento, conforme a quella recentemente scaricata telematicamente dal sito dell'Agenzia delle Entrate.

Dalla visione del progetto allegato alla Concessione Edilizia n° 7 del 15 febbraio 1984 si rileva che:

- ✓ il progetto approvato prevedeva la copertura a tetto con un piano sottotetto con altezze interne molto basse che ne precluderebbero l'abitabilità;

- ✓ la pianta del piano tipo presenta delle differenze rispetto allo stato dei luoghi. Infatti, mediante le misurazioni effettuate, sono stati rilevati dei bovindi, non previsti in progetto, sulla facciata verso mare e verso sud, che realizzano degli aumenti di volumi di circa 30 mc, e di superfici di 9,40 mq circa, a vantaggio del bagno principale e delle due camere da letto minori (vedi pianta allegata). Gli stessi aumenti di superficie e di volume sono presenti negli appartamenti ai piani inferiori di altra proprietà;
- ✓ nel progetto l'intero piano seminterrato fuoriesce dal piano di campagna di soli 1,10 mt ed i relativi locali, destinati a garage, sono dotati di finestre alte e di un accesso carrabile;
- ✓ nel progetto l'altezza del fabbricato è di 10,90 mt, inferiore all'altezza massima prescritta di 11,50 mt. L'altezza è riportata nella sezione A-B del progetto in corrispondenza della gronda dell'edificio. Il piano seminterrato fuoriesce dalla linea di terra di 1,10 mt. Dal rilievo dello stato dei luoghi è emerso che nello stesso punto il pavimento del piano seminterrato è posto alla stessa quota della linea di terra, mentre nel progetto lo stesso pavimento è indicato a quota di 1,60 mt inferiore alla linea di terra. Ne consegue che, rispetto al progetto, in quel punto il fabbricato si eleva per 12,50 mt (altezza di progetto + rialzamento dell'edificio = 10,90 mt + 1,60 mt = 12,50 mt);
- ✓ nel progetto non è previsto il deposito di pertinenza a piano terra;
- ✓ le stesse differenze sono riscontrabili dal confronto tra il progetto assentito e la pianta catastale allegata all'atto e tutt'oggi valida;
- ✓ il progetto riporta una scheda urbanistica redatta dal progettista in cui il progetto viene confrontato con i valori massimi prescritti dal allora vigente Programma di Fabbricazione per la zona di Espansione C2 in cui l'area edificatoria ricadeva. Dalla lettura di tale tabella si rileva la prescrizione di un indice di fabbricabilità di 2,5 mc/mq che riferiti alla superficie del lotto originariamente inedificato di 504 mq consentivano la realizzazione di un volume di 1.260 mc inferiore ai 1.300 mc edificati, riportati nella scheda urbanistica;
- ✓ la Concessione Edilizia è stata rilasciata visto il Nulla Osta del Genio Civile espresso con nota n. 2232 del 14/02/1984 per la costruzione di un fabbricato con struttura in c.a. a tre piani f.t. oltre seminterrato ed un piano sottotetto;

- ✓ la Concessione Edilizia è stata rilasciata visto il Nulla Osta ai fini paesaggistici ed ambientali prot. 995 del 15/02/1984, in quanto il terreno su cui il fabbricato è stato edificato ricade in un ambito territoriale sottoposto a vincolo paesaggistico;

Nel novembre 2000 il Comune di Motta San Giovanni (RC) si è dotato del Piano Regolatore Generale che inserisce il fabbricato e l'area di pertinenza, nella sottozona B2 di completamento dove all'art 18 sono prescritti i seguenti indici urbanistici principali:

- ✓ Iff = indice di fabbricabilità fondiaria: 2,50 mc/mq;
- ✓ Rc = Rapporto di copertura: max 6/10 della superficie;
- ✓ H = Altezza massima: 9 mt.

Per effettuare la doppia verifica richiesta dall'art 36 comma 1 della D.P.R. 380/01 possono essere prese in considerazione i seguenti due momenti:

- ✓ il 24 gennaio 1990, data di presentazione dell'accatastamento dell'appartamento, intendendola come il momento della realizzazione dell'abuso;
- ✓ l'attualità intendendola come il momento della presentazione della domanda di sanatoria.

Oggetto della sanatoria dovrebbe essere sia le difformità del singolo appartamento e sia quelle dell'intero edificio le cui caratteristiche generali non possono essere disgiunte dal singolo appartamento in quanto la necessaria verifica urbanistica deve riguardare l'intero edificio.

Per come sopra descritto le difformità dell'appartamento eseguitato sono: l'aumento del volume e della superficie abitabile; la realizzazione del deposito senza alcun titolo abilitativo. Mentre le difformità dell'intero edificio sono: l'aumento dei volumi e delle superfici abitabili di ogni piano, e l'aumento dell'altezza dell'edificio.

Verifica della conformità al momento della realizzazione dell'abuso - a quella data vigeva lo stesso Programma di Fabbricazione rispetto al quale è stata redatto e verificato il progetto assentito; come tale, lo stato dei luoghi e i conseguenti abusi edilizi non sono conformi all'allora strumento urbanistico in quanto la volumetria esistente eccede quella massima prescritta e l'altezza massima del fabbricato supera quella consentita.

Verifica della conformità al momento della presentazione della richiesta di sanatoria degli abusi - attualmente nelle zone urbanizzate (vedi Legge Urbanistica della Regione Calabria - L.R. 19/2002), nell'attesa della redazione e approvazione del nuovo strumento urbanistico (il Piano Strutturale Comunale) rimane in vigore il Piano Regolatore Generale esistente, che per la

sottozona B2 dove ricade l'edificio, prevede lo stesso indice di fabbricabilità fondiaria di 2,5 mc/mq e l'altezza massima consentita di 9 mt (inferiore a quella dello strumento precedente); come tale lo stato dei luoghi e i conseguenti abusi non sono conformi all'attuale strumento urbanistico in quanto la volumetria esistente eccede quella massima prescritta e l'altezza massima del fabbricato supera quella consentita.

L'edificio ricade in ambito sottoposto a vincolo paesaggistico e pertanto l'eventuale sanatoria è subordinata all'ottenimento della relativa autorizzazione verificata la compatibilità paesaggistica dell'intervento in sanatoria. La suddetta autorizzazione non potrà essere rilasciata perché l'abuso da sanare consiste nell'aumento della volumetria e della superficie abitabile e come tale rientra nelle preclusioni disposte dall'art 146.4 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio,

Art. 146. Autorizzazione

4. L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio. **Fuori dai casi di cui all'articolo 167, commi 4 e 5, l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi.**

La norma prevede che gli unici casi in cui può essere accertata la compatibilità paesaggistica e rilasciata la relativa autorizzazione sono quelli previsti dall'art 167.4

Art. 167. Ordine di rimessione in pristino o di versamento di indennità pecuniaria

4. L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:

- a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, **che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;**
- b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
- c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'[articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380](#).

Escludendo la possibilità di sanare abusi che hanno determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;

Per quanto sopra lo scrivente ritiene che non sussiste la possibilità di sanatoria di cui all'art. 36 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e che pertanto debba essere disposta la rimessa in pristino dei volumi e delle superfici assentite.

La rimessa in pristino coinvolgerà l'intero appartamento e comporterà la necessità di redigere il progetto del nuovo assetto distributivo anche in relazione alle modifiche della distribuzione che il proprietario riterrà effettuare a seguito della riduzione delle dimensioni degli ambienti coinvolti.

La diversa distribuzione interna, consistente nelle modifiche delle tramezzature interne, può essere intesa come intervento di manutenzione straordinaria per la quale è necessaria la redazione di una C.I.L.A. in sanatoria i cui costi complessivi comprendenti le competenze tecniche per la progettazione e direzione dei lavori, le variazioni catastali conseguenti, le certificazioni, gli importi dovuti per l'oblazione e i diritti di segreteria, possono essere forfettariamente indicati in € 4.000,00.

La distribuzione conseguente potrà essere personalizzata dal proprietario per realizzare un assetto distributivo che tenga conto delle riduzioni conseguenti alle demolizioni.

Il sig. [REDACTED] (debitore esecutato) ha presentato in data 28/02/1995 con prot. 1745 al Comune di Motta San Giovanni (RC) una "Domanda di Sanatoria per le opere rientranti nella tipologia di abuso edilizio n. 1 di cui alla tabella allegata alla Legge n. 47 del 28.02.1985" ai sensi della suddetta Legge 47/85 e del successivo Decreto legge n. 649 del 25/11/1994 (c.d. secondo condono edilizio). La domanda è corredata della sola ricevuta di versamento di € 1.560.000 per oblazione abusivismo edilizio.

- ✓ In merito alla suddetta domanda si rileva che:
- ✓ la localizzazione dell'abuso è indicata in via Motta n. 13 e la sua individuazione catastale al foglio di mappa 44, particella 661 corrispondono a quella dell'edificio in cui ricede l'appartamento oggetto della presente procedura;
- ✓ l'abuso è indicato al 4° piano che corrisponde al quello dell'appartamento oggetto della presente procedura;
- ✓ il volume totale dell'opera è indicato in mc 285,50 - il volume complessivo rilevato è di 375 mc (119 mq * 3,15 mt di altezza interpiano = 375 mc) - il volume netto rilevato è di 291 mc (100,3 mq * 2,90 mt di altezza interna = 291 mc);
- ✓ la superficie utile abitabile è indicata in 95 mq - la superficie utile rilevata è di 100,3 mq;
- ✓ il periodo in cui è stato commesso l'abuso è indicato nel gennaio 1985 - la costruzione dell'edificio in cui rientra l'appartamento è stata iniziata a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n° 7 del 15 febbraio 1984, pertanto vista la tipologia costruttiva (struttura in calcestruzzo armato soggetta ai normali processi di maturazione) la

costruzione del suo quarto piano e del sovrastante solaio non può essere stata completata prima di almeno 140 giorni dal primo getto della fondazione.

Al fine della definizione della pratica, il richiedente dovrà così integrare la documentazione necessaria alla sua istruttoria:

- ✓ Apposita dichiarazione, corredata di documentazione fotografica, dalla quale risulti lo stato dei lavori relativi;
- ✓ descrizione delle opere per le quali si richiede la sanatoria;
- ✓ perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere eseguite;
- ✓ certificato di idoneità statica e sismica dell'intero edificio in cui ricade l'appartamento, previa indagine e verifica della costruzione ed eventuale progettazione ed esecuzione di un intervento di adeguamento strutturale ai sensi della normativa antisismica vigente;
- ✓ attestazione dell'avvenuto accatastamento;
- ✓ rappresentazione grafica e analitica dell'appartamento (progetto completo degli elaborati grafici e descritti: inquadramento territoriale, planimetrie, piante, sezioni, prospetti e relazione descrittiva);
- ✓ Autorizzazione paesaggistica in sanatoria;
- ✓ impegno al pagamento dell'indennità risarcitoria per l'impatto ambientale alla Regione Calabria;
- ✓ visura catastale aggiornata;
- ✓ titolo di proprietà
- ✓ tutto quanto altro l'ufficio preposto riterrà necessario al fine dell'istruttoria.

Dopo la presentazione e la verifica della suddetta documentazione integrativa, l'ufficio potrà procedere al calcolo degli importi dovuti, propedeutici al rilascio del titolo in sanatoria.

Per il suddetto calcolo, il richiedente dovrà produrre i certificati comprovanti il diritto di godere, al momento della presentazione della domanda, delle riduzioni per la residenza primaria e per il coefficiente di reddito (dichiarate nell'istanza), che consentiranno di confermare la cifra pagata per l'oblazione o chiederne il conguaglio.

Per il rilascio del titolo e per la sua validazione dovranno essere corrisposti gli oneri concessori per come calcolati dall'ufficio comunale competente, e l'indennità risarcitoria per l'impatto ambientale computata e richiesta dagli uffici della Regione Calabria.

Vista la complessità della procedura e l'esigenza di produrre documentazione non qualificabile (vedi ad esempio l'autorizzazione paesaggistica e il certificato di idoneità statica e sismica), basata su pareri inibitori o su la possibile necessità di eseguire interventi di adeguamento strutturale, non si ritiene di potere dare un parere certo sull'accoglimento della domanda di sanatoria. Ancora più incerto si presenta il calcolo delle spese occorrenti per il completamento dell'intera pratica (oblazione, oneri, parcelle, spese per lavori edili).

7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

L'appartamento pignorato non è risultato gravato da censo, livello o uso civico e non c'è stata affrancazione da tali pesi, ovvero il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà derivante da atto di donazione per Notaio [REDACTED] del 12.12.1990, trascritto l'11.01.1991 ai nn. reg. generale 644 e reg. particolare 542.

8) specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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;

L'appartamento ricade in un edificio non costituito in condominio

9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

L'appartamento pignorato costituisce un'unità immobiliare unica e come tale vendibile.

10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli

eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

L'appartamento è pignorato per intero.

11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;

Per come accertato e riportato nel secondo verbale di sopralluogo del 16 marzo 2022: "E' altresì presente la sorella del debitore, sig.ra [REDACTED] la quale dichiara che l'appartamento viene utilizzato dal fratello durante le festività con la famiglia e saltuariamente viene anche utilizzato dal figlio ossia il nipote del sig. [REDACTED]".

12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'appartamento pignorato non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Non sono stati rintracciati sull'appartamento pignorato vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; ne vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; ne, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

14) determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

Stima del valore di mercato

Criteri di stima

La stima dei beni è basata sulla determinazione del più probabile valore di mercato degli stessi, ossia del più probabile prezzo a cui i beni sarebbero venduti se posti in una normale trattativa di compravendita svolta nel mercato immobiliare.

La stima dell'appartamento pignorato è stata redatta con il metodo "per trasformazione", ossia comparando il bene nelle condizioni assentite (a seguito della rimessa in pristino) a beni simili di cui si conoscono i prezzi e i parametri di stima; decurtando i costi della rimessa in pristino, e effettuando i necessari correttivi.

Le fonti

Al fine di determinare i valori di riferimento (prezzi) da applicare alle stime, sono state consultate e utilizzate le seguenti fonti:

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - dell'Agenzia delle Entrate (risultato interrogazione secondo semestre 2021) riferiti al Comune di Motta San Giovanni fascia/zona suburbana/Frazione Lazzaro, Ferracina, Fucilari, Candelora, SS Jonica, Saetta, S. Vincenzo, Gianmaria Lordi - Codice Zona E3 - Microzona = 0 - tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Abitazioni civili in normale stato conservativo - valore di mercato Min 590 €/mq - Max 880€/mq - da cui si desume un prezzo medio di 735 €/mq - Valori di locazione da 2 €/mq*mese a 3 €/mq*mese da cui si desume un valore di locazione medio di 2,5 €/mq*mese;

Si precisa che la fascia di riferimento ha caratteri alquanto eterogenei perché comprende una buona parte dell'abitato di Lazzaro dove rientrano sia ambiti di maggiore e sia di minore pregio immobiliare in relazione alla vetusta e ai caratteri tipologici dell'edificato prevalente e alla

vicinanza ai maggiori luoghi di attrattiva cittadini. In particolare, la vicinanza dalla costa, dalla Strada Statale Jonica e dal lungomare, sono alcuni dei caratteri che apprezzano gli immobili.

Prezzo di mercato - Dall'analisi del mercato immobiliare, oggi caratterizzato da una forte stagnazione dovuta alla crisi economica, che si manifesta con la presenza di una forte offerta contrapposta ad una debole richiesta, si ricava che il prezzo di mercato per immobili aventi caratteristiche simili ubicati nella stessa zona o in zone simili:

✓ Abitazioni in appartamenti - 780 €/mq.

Tali valori, all'attualità non possono essere considerati fonte certa a causa della già descritta condizione del mercato immobiliare, e pertanto si ritiene di doversi riferire ai soli dati ufficiali dell'OMI.

Adeguamenti e correzioni

✓ Le superfici coperte abitabili sono state computate per intero (1/1);

✓ Le superfici scoperte abitabili sono state computate in ragione del loro 25% (1/4);

✓ Le superfici scoperte non abitabili sono state computate in ragione del loro 10% (1/10);

✓ le superfici sono state approssimate al mq intero;

✓ la vetustà è stata scomputata in ragione di 1/5 di punto percentuale (0,20%) per ogni anno di età;

✓ l'appetibilità immobiliare (offerta di beni analoghi, posizione dell'immobile all'interno dell'intera zona di riferimento, caratteristiche soggettive dell'immobile, ecc....) è stata considerata in ragione di una variazione massima (incremento o decremento) del 5% del valore di stima

La Stima

Appartamento sito in Motta San Giovanni (RC) alla Via Ulisse n. 33 al piano terra e piano 3°, interno 3, di vani 6, distinta in catasto con foglio 44 p.lla 661 sub 5, superficie catastale totale 127 mq Totale escluse aree scoperta 119 mq - rendita 356,36 €. Della consistenza rilevata di 119 mq di superficie coperta abitabile, 32 mq di superficie scoperta (balconi), oltre 30 mq di superficie coperta non abitabile (deposito).

A seguito della rimessa in pristino effettuata per riportare l'appartamento alle dimensioni del progetto assentito, l'abitazione presenterà le seguenti dimensioni:

Superficie coperta abitabile = superficie rilevata - superficie abusiva = 119 mq - 9,40 mq = 109,60 mq.

Superficie scoperta abitabile = 32 mq (balconi).

Superficie scoperta non abitabile = 30 mq (a seguito della demolizione del deposito)

Superficie commerciale = superficie coperta abitabile + superficie scoperta abitabile *1/4 + superficie scoperta non abitabile (riferito all'area di sedime del deposito a seguito della demolizione) *1/10 = 109,60 mq + 32 mq*1/4+30 mq *1/10 = 109,6 mq + 8 mq + 3 mq= 120,60 mq

Prezzo unitario = valore medio tra quelli rilevati dall'O.M.I. = 735 € mq

Valore del bene = 120,60 mq * 735 €/mq = € 88.641,00 (*diconsi euro ottantottomila seicentoquarantuno*).

I lavori

Da tale importo si detraggono le spese necessarie per la rimessa in pristino dell'abitazione, ossia per riportare l'appartamento alle condizioni assentite.

Tale importo è composto dalle spese di demolizione delle parti abusive e dalle spese di costruzione delle murature, finiture, infissi e impianti necessari a restituire all'appartamento la piena efficienza tecnologica e funzionale. Tali spese dipendono dalle scelte che il proprietario vorrà effettuare per programmare ed eseguire i lavori secondo un progetto dell'abitazione che risponderà alle proprie esigenze.

Ipotizzare un intervento di ripristino volto a mantenere le caratteristiche attuali si possono di seguito elencare i lavori da eseguire:

- ✓ Demolizioni - installazione di ponteggio di servizio, demolizione del deposito (30 mq), delle pareti di tomagno (4,30 + 7,50 = 11,80 mt * 2,90 altezza sotto solaio = 34,22 mq), di due finestre (bagno 0,80*1,30, camera 1,15*1,30), taglio e demolizione dei pavimenti, trasporto a discarica e smaltimento dei detriti;
- ✓ Costruzioni - realizzazione di pareti di tomagno (2,75 + 3,40 + 1 = 7,15 mt * 2,50 mt altezza sotto trave = 17,90 mq), intonacatura e finitura interna ed esterna delle pareti, posa dei battiscopa e dei rivestimenti della parete del bagno, fornitura e installazione delle finestre con i relativi davanzali, ripristino degli impianti, impermeabilizzazione degli sbalzi (gli sbalzi non possono essere demoliti perché costituiscono i solai di

copertura delle rispettive superficie bovinate dell'appartamento sottostate), e tutto quanto altro necessario a realizzare l'appartamento perfettamente funzionate.

Costo di trasformazione

Mediante l'allegato computo metrico estimativo redatto ipotizzando un intervento che non tenga conto di "personalizzazioni" relative alla distribuzione o ai materiali impiegati, si è stimata una spesa di € 20.029,62 che può essere approssimata a € 20.000,00 ai quali si dovranno aggiungere l'i.v.a. all'aliquota del 10% e le spese tecniche per come sopra forfettariamente indicate nell'importo di € 4.000,00 ottenendo una spesa di e 26.000,00 (diconsi euro ventiseimila)

Correzioni

Correzioni per vetustà = Ai fini del calcolo della vetustà dell'immobile si considera il 1987 (ossia l'anno in cui si dovevano terminare i lavori per come indicato nella Licenza Edilizia n° 7 del 15 febbraio 1984 con cui è stato costruito l'edificio in cui rientra l'appartamento) da cui si ottiene una vetusta ad oggi (2022) di 35 anni, che comporta un indice di correzione del 7 %.

Correzioni per appetibilità immobiliare = l'appartamento gode di una posizione piacevole all'interno di un'area a verde, e di un'ottima panoramicità dai tre fronti. Come tale si ritiene di dovere applicare un incremento massimo del 5% sul valore di stima.

Valore del bene = valore del bene comparato - spese di trasformazione - correzione per vetustà + incremento per appetibilità immobiliare = (€ 88.641,00 - € 26.000,00) - 7% + 5% = € 61.388,18 = per approssimazione **€ 61.400,00 (diconsi euro sessantunoamilaquattrocento)** che a parere dello scrivente deve intendersi come il più probabile valore dell'appartamento ossia il prezzo a cui sarebbe compravenduto in una normale trattativa di compravendita svolta nell'attuale mercato immobiliare.

Prezzo di locazione

Viste le condizioni dell'appartamento riguardo alla sua conformità urbanistica, lo scrivente ritiene che il valore unitario di locazione possa essere inteso quello medio tra quelli rilevabili dalle tabelle dell'O.M.I., ossia 2,5 €mq*mese, da computare rispetto alla superficie commerciale assentita di 120,60 mq, da cui consegue un canone mensile di locazione di € 301,5 che può essere approssimato a **€ 300,00 (diconsi euro trecento)**.

L'Esperto Stimatore

(Arch. Francesco Sergio Colarossi)