

**TRIBUNALE DI PALMI**  
**procedura esecutiva n° 5/2024**

**FASCICOLO RELATIVO AL LOTTO UNICO DI VENDITA**

**01 - Descrizione**

Piena proprietà di un unico corpo di fabbrica consistente di una abitazione di tipo residenziale, che si sviluppa su tre piani (Piano Terra, Primo e Secondo), ubicata a Rizziconi (RC) alla via Niccolò Tommaseo.

Al piano Terra è distribuita la zona giorno con ingresso, salone, soggiorno, cucina bagno e ripostiglio. Sul retro una piccola area cortiliva di pertinenza esclusiva è posta in comunicazione diretta con l'ambiente cucina. Al piano Primo, raggiungibile per il tramite di una scala ad unica rampa priva di finiture, è distribuita la zona notte, consistente in due camere da letto, un bagno e un ripostiglio. Al piano secondo è collocato un sottotetto in parte rifinito ed utilizzato come deposito ed in parte al "rustico", privo di finiture e pareti di tamponamento.

L'intero corpo di fabbrica è realizzato con strutture portanti in c.a. gettate in opera e solai in latero-cemento, ad eccezione dell'impalcato di copertura che è realizzato con strutture portanti (pilastri e doppia orditura di travi) in profilati metallici scatolari reggenti un manto di copertura costituito da pannelli in lamiera grecata coibentata.

**02 – Identificazione catastale**

Al Catasto Fabbricati del Comune di Rizziconi (RC), la sopradescritta unità immobiliare è censita al Foglio n. 31, Particella n. 303, Subalterno 7, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 10,5 vani, Rendita € 569,39, Via Niccolò Tommaseo n. 9 Piano T - 1 - 2. *(vedi allegato 1, 2 e 3)*

**03 – Parti comuni e servitù**

L'unità immobiliare è costituita dall'intero corpo di fabbrica e, quindi, non ci sono parti comuni con altre unità immobiliari, né sono state riscontrate servitù.

**04 – Diritto a vendere**

100% della piena proprietà.

### **05 – Stato di possesso ed accessibilità**

L'immobile non è nel pieno possesso dell'esecutato, ma della moglie da cui si è dichiarato separato consensualmente.

### **06 – Confini**

L'immobile confina a Nord con via N. Tommaseo, a Est e Ovest con fabbricati di altre ditte posizionati in aderenza, a Sud con area cortiliva (libera) di pertinenza di un fabbricato di altra ditta.

### **07– Conformità Catastale**

L'immobile non è conforme catastalmente. Le difformità sono le seguenti:

- Il piano secondo è riportato come “lastrico solare”, mentre nella realtà è in parte un sottotetto, in parte una veranda coperta;
- Al piano primo, nella rappresentazione catastale sono indicate tre camere da letto, mentre nella realtà due di queste costituiscono una camera unica.
- Al piano terra sull'area cortiliva è presente una copertura per circa 5,50 mq, che non è indicata catastalmente.

Conseguentemente è necessario un atto di aggiornamento catastale che comporta il costo di circa 800,00 Euro

### **08– Conformità Urbanistica ed Edilizia**

Dalle indagini effettuate presso gli uffici comunali è risultato che l'unità immobiliare è stata costruita come segue:

- Il piano terra è stato costruito abusivamente tra i mesi di giugno e dicembre del 1981 e poi condonato ai sensi della legge 47/85 con il rilascio della “*Concessione Edilizia in Sanatoria*” n. 998 del 24/06/1991; (*vedi allegato 4*)
- Il piano primo è stato costruito a seguito di regolare “*Concessione di Costruzione*”, prot. n. 4222 del 29/06/1991 (*vedi allegato 5 e 6*) a cui è seguito il rilascio dell'autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile per la costruzione delle opere in c.a. ai sensi dell'art. 4 della Legge n. 1086/71 e, a conclusione dei lavori, gli adempimenti previsti dagli artt. 6 e 7 (relazione a struttura ultimata e collaudo) (*vedi allegato 7*).

- Per la costruzione del piano di copertura in carpenteria metallica, realizzante un sottotetto con veranda coperta, non è stata trovata alcuna richiesta depositata presso l'ufficio comunale con conseguente assenza di qualunque legittimazione, ugualmente dicasi per la copertura di una porzione dell'area cortiliva.
- Alcune pareti divisorie sia al piano terra che al piano primo non coincidono con quelle di progetto e così anche la posizione della portafinestra sul lato Nord in entrambi i piani.

Mentre la regolarizzazione delle pareti divisorie e del posizionamento della portafinestra può seguire la strada di una Sanatoria senza esecuzione di lavori, la regolarizzazione delle coperture, invece, non è possibile senza sostenere il costo per l'esecuzione di lavori di adeguamenti strutturali, da progettare a seguito di opportune indagini strumentali sulle strutture esistenti. La difficoltà di determinare con buona approssimazione tale costo, senza gravare la procedura esecutiva della spesa di indagini (che sarebbero anche di tipo distruttivo) sulle strutture del fabbricato pignorato, hanno indotto lo scrivente a considerare, ai fini della stima immobiliare, l'eliminazione delle irregolarità riscontrate mediante lo smantellamento dell'impalcato di copertura ed il ripristino del lastrico solare previsto dalla "Concessione di Costruzione", prot. n. 4222 del 29/06/1991, che presuppone un costo pari a circa 5.300,00 Euro di lavori da eseguire e 1.200,00 Euro di onorari tecnico/professionali strettamente correlati. *(vedi allegato 9)*

#### **09 – Conformità degli Impianti**

Non è presente nessun impianto di riscaldamento. L'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler alimentato da una bombola a gas ricaricabile.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia e non è dotato di certificazione di conformità.

#### **10 – Certificazione energetica**

L'immobile non è dotato di certificazione energetica.

#### **11 - Tipologia costruttiva**

Abitazione unifamiliare, realizzata con struttura in cemento armato a due piani fuori terra, posta in "linea" con altre costruzioni in aderenza lungo il fronte strada.

## 12 - Stato manutentivo *(vedi allegato 11)*

L'unità immobiliare non è rifinita nei minimi particolari:

- Le rampe delle scale sono prive di rivestimento;
- I balconi privi di pavimentazione, e così pure l'area cortiliva;
- Le pareti esterne non sono tinteggiate;

Complessivamente lo stato manutentivo si presenta di buona conservazione, seppure affiorano diffuse macchie di umidità sul soffitto del piano primo.

## 13 – Consistenza commerciale

Con riferimento ai criteri di ponderazione delle superfici e del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, applicati al rilievo planimetrico effettuato in loco *(vedi allegato 8)*, è scaturito che la **Superficie Commerciale Vendibile (SCV)** dell'immobile in questione, è risultata pari a:

Parte dell'immobile	Destinazione d'uso	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente ponderazione	Superficie Ponderata (mq)
Superficie Tamponata Piano Terra	abitazione	92	1	92
Superficie Tamponata Piano Primo	abitazione	92	1	92
Cortile Piano Terra		24	0,10 fino a 25 mq + 0,02 restante parte	2,4
Balconi Piano Primo	abitazione	14	0,35 fino a 25 mq + 0,10 restante parte	4,9
Lastrico Solare	abitazione	106	0,25 fino a 25 mq + 0,10 restante parte	14,35
<b>Totale SCV ≈</b>				<b>205</b>

## 14 – Valutazione

La stima del *“più probabile valore di mercato”* dell'immobile in esame è stata certamente condotta in considerazione della sua natura e consistenza, ma anche con riguardo al suo stato manutentivo e alla sua difformità urbanistica.

Cosicché, si è proceduto *(vedi allegato 10)* all'analisi ed alla valutazione delle pubblicazioni della Banca dati dell'OMI (ovvero dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che, istituita con il D. Lgs. 300/99, cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari), riferite al primo semestre del 2024 per determinare il valore dell'immobile nel suo stato di legittimità

urbanistica ed in un ordinario e normale stato manutentivo per procedere, successivamente, alla considerazione di tutti i costi da sostenere per ripristinare lo stato legittimo, ma anche per tenere in conto della carenza di alcune finiture, nonché dell'assenza di alcune dotazioni impiantistiche.

Secondo le fonti dell'OMI il Valore Unitario dell'immobile oggetto di stima, classificabile come già detto in "Civile Abitazione", in normale ed ordinario stato manutentivo sarebbe prossimo ad un valore medio pari a circa **493,00 €/mq**, che nel caso specifico determinerebbe un valore di circa **101.000,00 Euro**, essendo, come già detto, 205 mq la Superficie Commerciale Vendibile dell'intero immobile pignorato.

Pertanto, tenuto conto dei costi da sostenere:

- per aggiornamento catastale = circa 800,00 Euro;
- per ripristino legittimità urbanistica = circa 6.500,00 Euro
- per mancanza di alcune finiture e dotazioni impiantistiche = 15.000,00 Euro (considerando forfettariamente una diminuzione pari a circa il 15% sul valore)

il valore di stima può essere posto pari a:



Euro (101.000,00 - 800,00 - 6.500,00 - 15.000,00) = circa **79.000,00 Euro**

che si ritiene, ai fini della procedura, di abbattere di un ulteriore 10% circa, per assenza di garanzia per vizi occulti, così determinando il seguente Valore di Stima:

**Valore di stima  
71.000,00 Euro**

In adempimento all'incarico affidato, si ritiene di avere bene e analiticamente proceduto e di non aver avuto altro scopo che quello di rispondere scrupolosamente alle richieste del Giudice.

Gioia Tauro, 14 maggio 2024

Il CTU



**ALLEGATI:**

Allegato 1 – Estratto della mappa catastale;

Allegato 2 – Visura storica;

Allegato 3 – Planimetria catastale;

Allegato 4 – Condonò piano terra;

Allegato 5 – Permesso di costruire sopraelevazione;

Allegato 6 – Pianta di progetto;

Allegato 7 – Attestazione dell'ufficio Genio Civile;

Allegato 8 – Rilievo Planimetrico dello stato di fatto;

Allegato 9 – Stima costi per ripristino legittimità urbanistica;

Allegato 10 – Consultazione OMI;

Allegato 11 – Rilievo fotografico;