

---

**TRIBUNALE DI LOCRI**

**SEZIONE CIVILE**

**Esecuzione N. 20/2018 R.G.Es**

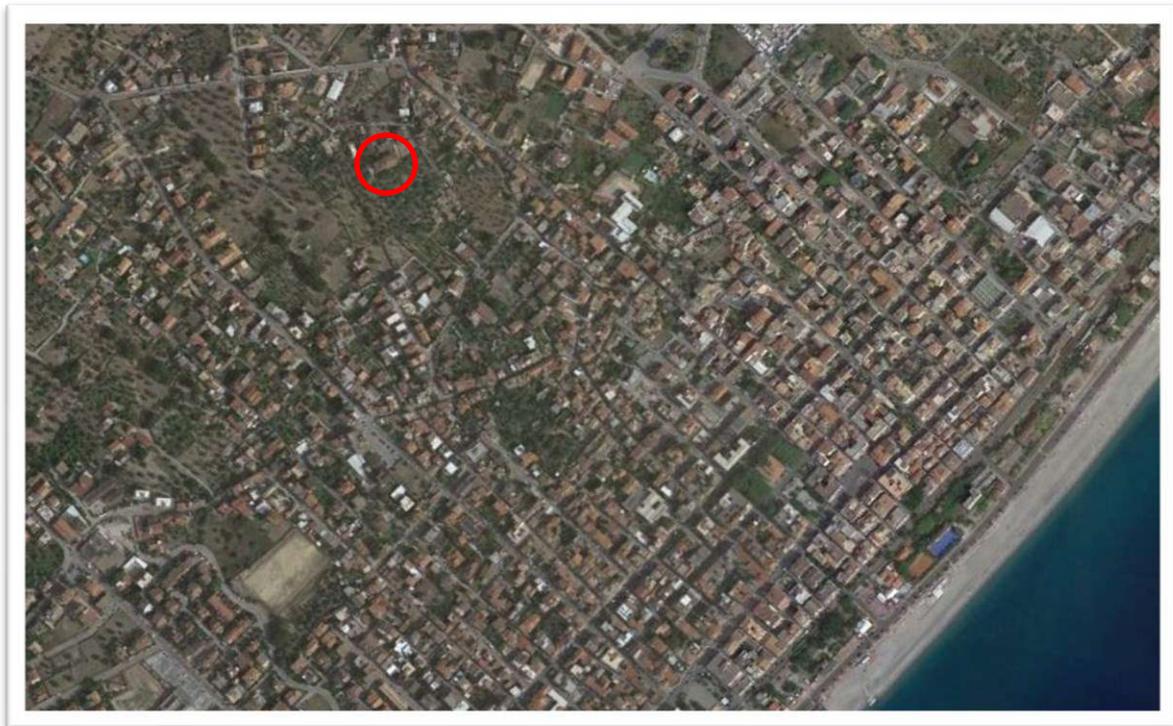
---

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Disposta dal **Dott. Giuseppe Cadorna**, Giudice dell'Esecuzione tra



**Ubicazione fabbricato oggetto di Esecuzione: Comune di Siderno (RC)**  
**Via Pollino 11 c/da Martà**



Roccella Ionica, 01/09/2022

Il C.T.U. incaricato  
**Arch. Lucia Del Duca**

## **Sommario**

1	Narrativa.....	3
2	Identificazione e consistenza dei Beni Pignorati.....	7
3	Risposta ai Quesiti.....	10
3.A.	Quesito a).....	10
3.B.	Quesito b).....	12
3.B.1	BCNC - Corte Comune F. 30 part. 1198 sub 2 - PT.....	14
3.B.2	BCNC -Vano scala F. 30 part. 1198 sub 1 - PT-1-2-3-4.....	14
3.B.3	Unità Immobiliare:.....	14
3.B.4	Unità Immobiliare al Piano terra F. 30 part. 1189– Sub 13 – A/3:.....	15
3.B.5	Unità Immobiliare al Piano primo F. 30 part. 1189 – Sub 14 – A/3:.....	16
3.C.	Quesito C).....	17
3.C.1	Difformità Tecnico – Urbanistiche.....	20
3.D.	Quesito d).....	21
3.E.	Quesito e).....	22
3.F.	Quesito f).....	22
3.G.	Quesito g).....	22
3.H.	Quesito h).....	22
3.I.	Quesito i).....	23
3.J.	Quesito j).....	23
3.K.	Quesito k).....	26
3.L.	Quesito l).....	26
3.M.	Quesito m).....	36
3.N.	Quesito n).....	36
3.O.	Quesito p).....	36
	Allegati.....	37

## **-ELABORATO PERITALE-**

### **1 Narrativa**

Il giorno 19 febbraio 2022, il Giudice dell'Esecuzione di Locri, Dott. Giuseppe Cadorna, conferiva tramite Pec alla sottoscritta Arch. Lucia Del Duca, libero professionista con studio tecnico a Roccella Ionica (RC) in Via Trastevere n° 15, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Reggio Calabria al n° 2008, l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio per il procedimento di esecuzione n° 20/2018 R.G.Es.

Nella stessa istanza, il G.E. fissava l'udienza per l'audizione delle parti al 15.09.2022 e nella suddetta ordinanza formulava i seguenti quesiti:

a) *prima di ogni attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;***

b) *descriva compiutamente gli immobili pignorati, **allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;***

c) *indichi l'intestazione catastale, **allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;***

d) *dia conto dell'attuale **stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;***

e) *evidenzi l'esistenza di **formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;***

f) indichi eventuali **vincoli** storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;

g) dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

h) informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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;

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

j) **in caso di opere abusive**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

**in caso di abuso assolutamente non sanabile** l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);

k) dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;

l) determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di **quota indivisa** indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, **ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto**, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri

*di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; **esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);***

*m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;*

*n) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;*

*o) formuli **tempestiva istanza di rinvio** della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;*

*p) alla fine della propria relazione, indichi una descrizione completa delle unità immobiliari da porre in vendita (con dati catastali, comune, via e numero civico, diritto reale da porre in vendita, eventuale quota del diritto) distinte in lotti, con la specificazione dei singoli prezzi di stima (al netto dei costi sopra indicati);*

*q) terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne **invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo**, a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo di posta ordinaria;*

*r) **compaia alla predetta udienza**, qualora debba rispondere alle osservazioni **eventualmente** formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub o).*

- Con Verbale n. 118/2022 del **01/03/2022** il sottoscritto CTU accettava l'incarico e prestava giuramento davanti al Cancelliere designato;
- Con Istanza del **16.03.2022** la sottoscritta CTU chiedeva al G. E. l'ausilio del collaboratore XXXXXXXXXX per l'espletamento delle operazioni di rilievo degli immobili oggetto di perizia, istanza accettata il **18.03.2022**;

- In data **10.03.2022**, nel proseguo dell'incarico ricevuto, la sottoscritta CTU inoltrava tramite PEC al Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Siderno, l'istanza<sup>1</sup> di accesso agli atti relativi ai procedimenti edilizi che hanno interessato l'immobile di proprietà del Signor Saccà Alessandro. A tale istanza, in data **15.03.2022** fa seguito risposta del Comune e preso atto dei documenti attinenti alla procedura, si chiede la produzione delle relative copie;
- Con verbali del **24.03.2022** e **21.04.2022**<sup>2</sup> il sottoscritto CTU segnalava l'impossibilità di poter dare inizio alle operazioni peritali: convocate le parti, le operazioni di sopralluogo risultavano deserte;
- Con nota del **22.04.2022** il sottoscritto CTU comunicava al G.E. l'esito delle suddette operazioni chiedendo, inoltre, disposizioni per il proseguo del proprio mandato;
- Con Ordinanza del **22.04.2022** riconosciuti i motivi che hanno impedito di poter provvedere all'espletamento dell'incarico, si nominava custode del bene pignorato l'avv. Francesco Schirripa di Locri;
- In data **17.05.2022** alle ore 15.15 unitamente al custode incaricato, avv. Francesco Schirripa e [REDACTED], si dava inizio alle operazioni peritali durante le quali veniva effettuato un report fotografico e delle misurazioni di verifica sulla scorta della planimetria catastale dell'immobile oggetto di esecuzione. Del suddetto, l'avv.to Schirripa ha redatto l'apposito verbale.
- In data **24.05.2022** la sottoscritta CTU inoltrava richiesta per verificare la presenza di Attestato di Prestazione Energetica tramite PEC<sup>3</sup> alla Regione Calabria Dipartimento Sviluppo Economico – Attività Produttive Settore Politiche energetiche ed efficienza energetica. A riscontro della suddetta richiesta, in data **28.05.2022** il Dipartimento Ambiente e Territorio SETTORE 7 - "Infrastrutture energetiche con apposita nota<sup>4</sup> n. 249397 inviata tramite PEC rileva l'assenza presso i database di archiviazione informatica dei suddetti Uffici " afferenti al periodo 2019/2021 del portale APE CALABRIA e 2015/2019 dell'Ufficio Competente". Lo

<sup>1</sup> ALLEGATO 1: Istanza Accesso Agli atti Ufficio Tecnico Comunale

<sup>2</sup> ALLEGATO 2: Verbali di sopralluogo

<sup>3</sup> ALLEGATO 3: Istanza di accesso agli atti Regione Calabria Dipartimento Sviluppo Economico – Attività Produttive Settore Politiche energetiche ed efficienza energetica

<sup>4</sup> ALLEGATO 4: nota Regione Calabria Dipartimento Sviluppo Economico – Attività Produttive Settore Politiche energetiche ed efficienza energetica

stesso [REDACTED] in fase di verbalizzazione dichiara che gli appartamenti sono sprovvisti di Attestato di Prestazione Energetica;

- In data **16.07.2022** la sottoscritta CTU si recava per un ulteriore sopralluogo, previo avviso telefonico, presso gli immobili oggetto di perizia per la verifica di alcuni dati mancanti, redigendo apposito verbale<sup>5</sup>;

## **2 Identificazione e consistenza dei Beni Pignorati**

Sulla base della documentazione depositata in atti, si è provveduto alla verifica della documentazione catastale e ipocatastale, acquisendo le visure aggiornate presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale Direzione di Reggio Calabria, ciò al fine di procedere alla verifica delle eventuali variazioni intervenute relativamente agli immobili oggetto di pignoramento.

Lo studio della documentazione acquisita presso gli uffici competenti, le indagini di rito espletate e i rilievi eseguiti in sito, permettono di rispondere a tutti i quesiti formulati.

Si riportano inoltre in allegato alla presente relazione elaborati e schemi grafici, fotografie e documentazione ritenuta utile ed integrante della stessa.

I beni pignorati sono siti nel Comune di Siderno e alla data della redazione, risultano di proprietà del Signor:

[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/1
------------	------------	------------------

Le unità immobiliari in oggetto risultano censite in catasto fabbricati del Comune di Siderno come segue:

- **fg. 30 part. 1189 sub 13 (PT A/3)**
- **fg. 30 part. 1189 sub 14 (P1 A/3)**

Più precisamente con i seguenti dati censuari:

- **F. 30 - p.lla 1189 - sub 13 - Cat. A/3 - Classe 2 - Cons. 2,5 vani - S.C. 55 mq - Rend. 126,53**
- **F. 30 - p.lla 1189 - sub 14 - Cat. A/3 - Classe 2 - Cons. 6 vani - S.C.123 mq - Rend. 303,68**

Le suddette unità fanno parte di un fabbricato di maggior consistenza per civile abitazione a più piani fuori terra che insiste su la particella n. 1189 del foglio 30.

<sup>5</sup> ALLEGATO 5: verbale di sopralluogo



Foto 1 mappa catastale sovrapposta a Google Maps (fonte: formaps.it)

Allo stato attuale le unità immobiliari risultano servite dalla **scala BCNC sub 1** e così distribuite:

**Sub 13:** al piano terra (primo fuori terra) e confina con androne e vano scala, corte comune per due lati, per un lato con altra ditta. La superficie lorda è pari a 45 mq;

**Sub 14:** al piano primo (secondo fuori terra) e confina con vano scala, muri perimetrali esterni per tre lati e, per un lato con altra ditta. La superficie lorda è pari a 108 mq oltre a circa 38 mq di balconi.



Foto 1 - vista da ingresso strada privata

Al fabbricato si accede attraverso una strada privata con cancello carrabile pedonale al civico 11 della Via Pollino in c/da Martà.



*Foto 3 - 4 Ingresso Via Pollino – Strada Privata*

Dal cancello, tramite una stradella privata, si accede alla corte comune sulla quale si apre il portone d'ingresso al fabbricato. Entrando nell'androne, sulla destra si trova l'ingresso al sub 13, mentre, al piano primo sul pianerottolo salendo dalle scale, si trova il portone di ingresso al sub 14.



*Foto 5 - androne d'ingresso*



Foto 6 ingresso sub 13



Foto 7 ingresso sub 14

L'intero lotto confina partendo da Nord in senso orario con le part.ile 123, 246, 326, 325 e 2980.

Nella banca dati catastale è presente sia l'elaborato planimetrico, sia l'elenco dei subalterni assegnati, a seguito della consultazione dei quali si evince che i beni comuni relativi alle unità oggetto di perizia sono:

- **Sub 1:** vano scala e androne – Piani T-1-2-3-4 BCNC a tutti i subalterni
- **Sub 2:** corte: Piano Terra – BCNC a tutti i subalterni

### **3 Risposta ai Quesiti**

#### **3.A. Quesito a)**

<< prima di ogni attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei:**>>

Relativamente al presente quesito ed in evasione a quanto richiesto, effettuate le dovute verifiche, sia a seguito della consultazione della documentazione acquisita in atti e sia dalla consultazione

eseguita presso la banca dati della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria, è risultato quanto segue:

L'immobile oggetto di esecuzione, con accessori e pertinenze, come da atto di pignoramento immobiliare risultano essere:

Immobile sito nel Comune di Siderno c/da Martà così riportati nel NCEU:

- **fg. 30 part. 1189 sub 12 (PT-1 A/2) cl- 2 cons. 8,5 vani sup. Cat. 176 mq rendita 592,63 €**

Nell'espletamento dell'incarico di Consulente tecnico d'Ufficio [REDACTED] effettua un "Frazionamento per trasferimento diritti" Pratica n. RC0090711 del 05/09/2019 in atti dal 05/09/2019, con il quale vengono costituiti due nuovi subalterni:

- **F. 30 - p.IIIa 1189 - sub 13 (PT A/3) - Classe 2 - Cons. 2,5 vani - S.C. 55 mq - Rend. 126,53**
- **F. 30 - p.IIIa 1189 - sub 14 (P1 A/3) - Classe 2 - Cons. 6 vani - S.C.123 mq - Rend. 303,68**

Gli Immobili risultano Intestati a:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietà per 1/1.

Relativamente alla ricerca eseguita presso la banca dati della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria, le risultanze sono le seguenti:

1. **TRASCRIZIONE del 05/09/2006** - Registro Particolare 12198 Registro Generale 18186 Pubblico ufficiale FEDERICO SALVATORE Repertorio 12804/4401 del 29/08/2006 ATTO TRA VIVI - **COMPRAVENDITA**
2. **TRASCRIZIONE del 05/09/2006** - Registro Particolare 3362 Registro Generale 18187 Pubblico ufficiale FEDERICO SALVATORE Repertorio 12805/4402 del 29/08/2006 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**
3. **TRASCRIZIONE del 04/05/2018** - Registro Particolare 5857 Registro Generale 7189 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 323 del 06/04/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Gli immobili di proprietà del Signor [REDACTED] e acquistati dai Signori [REDACTED] nata a [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] con compravendita di cui al punto 1, sono loro pervenuti tramite il seguente atto di divisione:

4. **TRASCRIZIONE del 26/08/1995** - Registro Particolare 10820 Registro Generale 12888  
Pubblico ufficiale FEDERICO MARIA Repertorio 19216 del 10/08/1995 ATTO TRA VIVI -  
**DIVISIONE**

Si conclude annotando che la documentazione ipocatastale agli atti, di cui all'articolo 567, secondo comma del cod. proc. civ. (nuovo testo), per come prodotta dal notaio dott. SERGIO CAPPELLI, in data 04.06.2018, e allegata al fascicolo, risulta completa.

Si allegano Visure ipotecarie aggiornate<sup>6</sup>.

**3.B. Quesito b)**

<< *descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento: >>*

I beni oggetto di pignoramento si trovano nel Comune di Siderno in C/da Martà Via Pollino al civico 11.

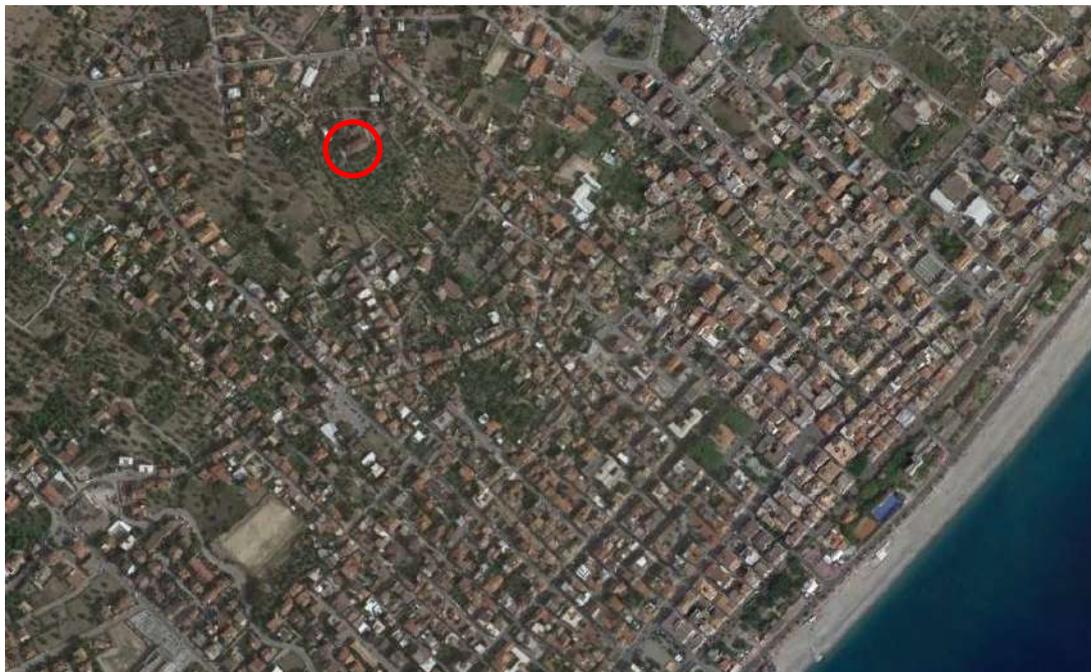


Foto 8 - Inquadramento Territoriale (fonte Google heart)

<sup>6</sup> ALLEGATO 6: Documentazione Ipocatastale

Si collocano all'interno di un maggior fabbricato per civile abitazione a n. 5 livelli fuori terra rispetto al piano stradale. L'ente urbano su cui sorge la proprietà è censito al Catasto terreni al **F. 30 part. 1189** e si estende per una superficie di **370 mq.**

Le unità immobiliari si inseriscono in un più grande corpo di fabbrica a destinazione residenziale di cui fanno parte:

- al piano terra l'unità immobiliare di categoria A/3 (**sub 13 ex sub 12**);
- al piano primo l'unità immobiliare di categoria A/3 (**sub 14 ex sub 12**);

il tutto collegato con scala interna BCNC (**sub 1**).

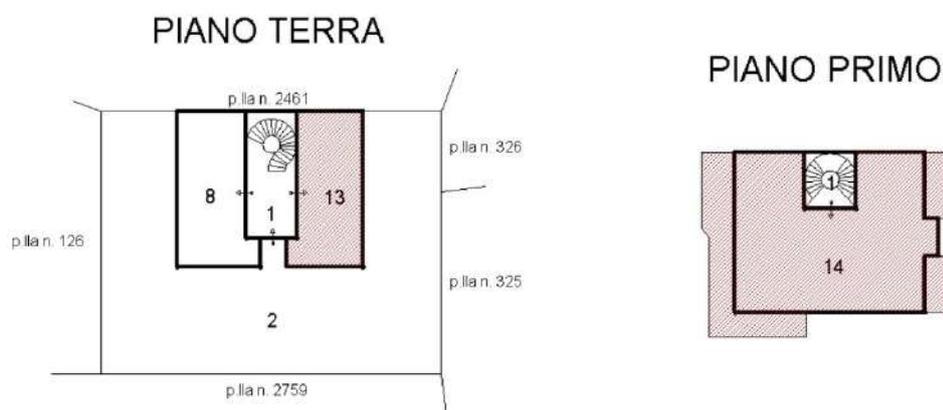


Figura 1 Individuazione subalterni (Porzione di Elaborato planimetrico prot. n. RC0090711 del 05/09/2019)

L'intera particella confina, partendo da Nord in senso orario, con **F. 30 p.la 2461**; **F. 30 Part.Ile 326 e325**, **F. 30 part. 2759** e **F. 30 p.la 126**<sup>7</sup>.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato con tamponatura in muratura di laterizio a cassa vuota, sono presenti dei balconi perimetrali aggettanti con larghezza variabile, relativamente allo stato conservativo delle facciate esterne, si presentano in un mediocre stato manutentivo, in quanto risultano prive di pitturazione esterna con il solo strato di intonaco.

<sup>7</sup> ALLEGATO 7: Estratto di Mappa Catastale



Foto 7 – 8 - Vista dal cortile di pertinenza Dell'immobile in Oggetto

### **3.B.1 BCNC - Corte Comune F. 30 part. 1198 sub 2 - PT**

Sulla strada comunale Via Pollino, al civico 11 (non indicato), si apre un cancello pedonale/carrabile, su una “stradella privata” segnalata da apposita targa che, attraversando le particelle 1188 e 126, permette di raggiungere la particella 1198 dove insiste il fabbricato. Si giunge direttamente sulla corte comune con pavimentazione in battuto di cemento, dove sulla destra si trova il fabbricato con il suo ingresso principale.

### **3.B.2 BCNC - Vano scala F. 30 part. 1198 sub 1 - PT-1-2-3-4**

Detto bene è a servizio di tutti i subalterni ed è costituito da un piccolo atrio e dal vano scala che collega il fabbricato dal piano terra ai vari piani.

### **3.B.3 Unità Immobiliare:**

Prima di procedere con la descrizioni delle unità immobiliari è necessario sottolineare che ad oggi i dati dell'immobile pignorato

**F. 30 part. 1189 sub 12 cat. A/2 cl. 2 8,5 vani rendita catastale € 592,63**

derivante dalla fusione dei subalterni 4 e 9, **non corrispondono a quelli attuali**, in quanto durante l'espletamento del suo incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio, l'Ing. [REDACTED] ha proceduto ad una variazione catastale di “frazionamento per trasferimento diritti” Pratica n. RC0090711 del 05/09/2019 in atti dal 05/09/2019, con il quale vengono costituiti due nuovi subalterni:

- **F. 30 - p.IIa 1189 - sub 13 - Cat. A/3 - Classe 2 - Cons. 2,5 vani - S.C. 55 mq - Rend. 126,53**
- **F. 30 - p.IIa 1189 - sub 14 - Cat. A/3 - Classe 2 - Cons. 6 vani - S.C.123 mq - Rend. 303,68**

I due appartamenti non sono direttamente comunicanti tra di loro, hanno ingressi separati dai quali si accede dal bene comune androne/vano scala.

**Così come dichiarato dal debitore inoltre, le due unità immobiliari non sarebbero “funzionalmente indipendenti” in quanto entrambi fanno capo ad un’unica fornitura di acqua, di luce e di gas, in altre parole un unico contatore per le varie utenze servirebbe entrambi gli appartamenti.**

### **3.B.4 Unità Immobiliare al Piano terra F. 30 part. 1189– Sub 13 – A/3:**

La destinazione dell’unità immobiliare è ad uso residenziale con accesso dall’androne di ingresso, appena entrati sulla destra. L’immobile è composto da un unico vano con cucinino e un bagno sopra del quale è stato ricavato un soppalco al quale si accede da una scala a chiocciola.

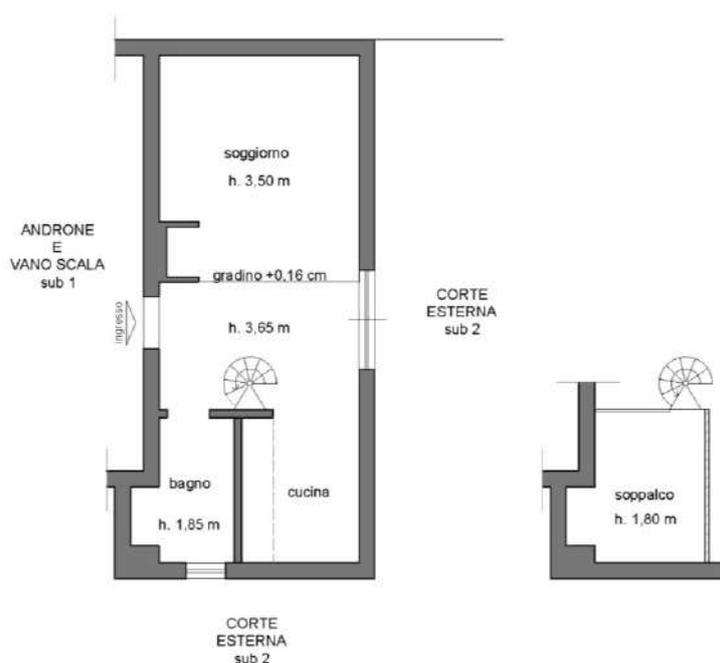


Figure 2 planimetria dell’unità immobiliare sub 13 Piano terra

Da rilievo metrico, la superficie coperta è pari a circa 45 mq, mentre la superficie utile (calpestabile) è circa 43,20 mq (compreso la superficie del soppalco). L’altezza media netta è pari a 3,5 ml nei vani principali, il bagno ha un’altezza di 1,85 ml, mentre il soppalco 1,80 ml.

Gli intonaci interni sono del tipo civile, i muri sono rifiniti e tinteggiati con pittura di color neutro. I pavimenti dell’abitazione, compresa quella del bagno sono costituiti in gres di colore chiaro dello stesso materiale e colore dello zoccolino battiscopa; i rivestimenti di cucina e bagno sono di ceramica, le apparecchiature sanitarie sono in porcellana, impianti idrico ed elettrico e sotto-traccia.

Il portone di ingresso è di tipo tamburato, la porta interna del bagno è in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato color oro, le persiane, con medesima rifinitura e colore, sono a uno o due battenti con lamelle orientabili.

Il sistema di riscaldamento/raffrescamento è costituito da un ventilconvettore elettrico a soffitto, mentre per la produzione di acqua calda sanitaria è installato in bagno un boiler elettrico. L'impianto a gas a butano è utilizzato per il solo uso della cucina.

Il soppalco ha una struttura in legno e poggia sui tramezzi in muratura che delimitano il bagno. La scala a chiocciola, con la quale vi si accede è in alluminio verniciato e legno.

Nel complesso, si può ritenere che le tipologie dei materiali di finitura dell'appartamento siano di media qualità e lo stato manutentivo nel suo insieme può ritenersi sufficiente. Per quanto sopra espresso, nel complesso lo stato conservativo e d'uso non è da considerarsi adeguato all'attuale destinazione abitativa a causa dell'altezza del bagno ridotta per la realizzazione del soppalco.

Il Regolamento Edilizio del PRG del Comune di Siderno **all'Art. 36 "Classificazione dei locali"** classifica come locali accessori i servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione, nei complessi scolastici, ed in tutti gli edifici sopra elencati [...]. **All'Art. 37 al comma p)** recita che tutti i locali classificati come accessori devono avere altezza minima (da pavimento a soffitto) non inferiore a ml 2,30. Pertanto, bagno e soppalco non possiedono i requisiti di abitabilità.

### **3.B.5 Unità Immobiliare al Piano primo F. 30 part. 1189 – Sub 14 – A/3:**

La destinazione dell'unità immobiliare è ad uso residenziale con accesso dalle scale, appena sbarcati sul pianerottolo del primo piano (secondo fuori terra). L'immobile è composto da ingresso, soggiorno-pranzo, doppi servizi igienici, due camere da letto, una delle quali con cabina armadio. Tutti gli ambienti sono distribuiti attraverso due disimpegni.

Da rilievo metrico, la superficie coperta è pari a circa 107,90 mq, mentre la superficie utile (calpestabile) è circa 92,21 mq. L'altezza netta è pari a 2,90 ml, ad esclusione del disimpegno d'ingresso ribassato con il cartongesso che misura un'altezza di 2,53 ml. L'unità immobiliare presenta tre balconi, la cui superficie complessiva è pari a circa 38 mq, caratterizzati da una balaustra in ferro a geometria lineare e pavimentazione in piastrelle rettangolari.

Gli intonaci interni sono del tipo civile, i muri sono rifiniti e tinteggiati con pittura di vari colori neutri. Ad esclusione dei servizi igienici, che presentano una pavimentazione di ceramica, i pavimenti della rimanente parte dell'abitazione sono costituiti in gres porcellanato di forma quadrata di colore chiaro

dello stesso materiale e colore dello zoccolino battiscopa; i rivestimenti di cucina e bagno sono di ceramica, le apparecchiature sanitarie sono in porcellana, impianti idrico ed elettrico e sotto-traccia. Il portone di ingresso è di tipo tamburato, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato di color oro, le persiane, con medesima rifinitura e colore, sono a una o due battenti con lamelle orientabili.

Il sistema di riscaldamento/raffreddamento è costituito da ventilconvettori elettrici con l'aggiunta di macchine termiche (chiller) installate a muro e collegate al motore esterno. Per la produzione di acqua calda sanitaria è installata una caldaia all'esterno sul balcone. Nel complesso, si può ritenere che le tipologie dei materiali di finitura dell'appartamento siano di buona qualità e lo stato manutentivo nel suo insieme può ritenersi sufficiente. Per quanto sopra espresso, nel complesso lo stato conservativo e d'uso è da considerarsi adeguato all'attuale destinazione abitativa.



Figura 3 planimetria dell'unità immobiliare sub 14 Piano Primo

Si allega documentazione fotografica completa<sup>8</sup>.

### **3.C. Quesito C)**

<< indichi l'intestazione catastale, **allegando relativa certificazione aggiornata**, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della

<sup>8</sup> ALLEGATO 8: Documentazione Fotografica

*sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento:>>*

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima risulta censita al catasto fabbricati del Comune di Siderno al Foglio 30, Particella n. 1189, Subalterni 13 (ex sub 12) -14 (ex sub 12) come risulta dagli allegati catastali aggiornati riportanti i seguenti dati:

-	<b>Foglio 30</b>	<b>p.Ila 1189</b>	<b>sub 13</b>	<b>Contrada Martà snc</b>	<b>PT</b>
	Dati censuari		<b>sub 13</b>	<b>Cat. A/3 Cl.2 Consist. 2,5 vani</b>	<b>Rend. 126,53</b>
-	<b>Foglio 30</b>	<b>p.Ila 1189</b>	<b>sub 14</b>	<b>Contrada Martà snc</b>	<b>P1</b>
	Dati censuari		<b>sub 14</b>	<b>Cat. A/3 Cl.2 Consist. 6 vani</b>	<b>Rend. 303,68</b>

L'unità immobiliare **sub 13** al Piano Terra risulta completa dei dati censuari e di consistenza. Nello specifico, **al sub 13** è stato attribuito il seguente dato di classamento:

**A/3 = abitazione di tipo economico**

All'unità ultimata **sub 13** è stata rilevata una differenza planimetrica rispetto a quanto dichiarato in catasto: non è stata indicata la finestra presente nel bagno; inoltre, da rilievo metrico, la superficie risulta minore rispetto a quanto dichiarato.

La superficie catastale<sup>9</sup> risulta:

**Superficie Catastale sub 13:**

Superficie catastale in visura	Totale: 55 mq	Totale escluse aree scoperte: 55 mq
Superficie Catastale da rilievo	Totale: 45 mq	Totale escluse aree scoperte: 45 mq

L'unità immobiliare **sub 14** al Piano Primo risulta completa dei dati censuari e di consistenza. Nello specifico, **al sub 14** è stato attribuito il seguente dato di classamento:

**A/3 = abitazione di tipo economico**

<sup>9</sup> ALLEGATO 9: Visure Storiche Catastali e planimetrie catastali sub 13

Anche nell'unità immobiliare **sub 14** la superficie risulta maggiore rispetto a quanto rilevato.

La superficie catastale<sup>10</sup> risulta:

**Superficie Catastale sub 14:**

Superficie catastale in visura	Totale: 123 mq	Totale escluse aree scoperte: 114 mq
Superficie Catastale da rilievo	Totale: 117 mq	Totale escluse aree scoperte: 108 mq

A parere dello scrivente trattasi di errore nella rappresentazione, in quanto, da rilievo metrico, le misure corrispondono ai progetti relativi alle concessioni in sanatoria rilasciate depositati all'Ufficio Comunale.

**Risposta al sub-quesito c):** *[..] e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità [..].*

Sulla scorta delle informazioni e della documentazione disponibile e quella reperibile si è potuto ricostruire la seguente cronologia urbanistica dei fatti:

<b>30/08/1995</b>	Viene rilasciata la <b>Concessione in Sanatoria n. 477/1995 prat. Condonò edilizio n. 1010 prot. 13375 del 27/08/1986</b> alla ditta [REDACTED] per la sanatoria dell'appartamento a piano terra (lato mare) del fabbricato sito in c/da Martà accatastato alla part. 1189 sub 9 del foglio di mappa n. 30.
<b>17/08/2006</b>	Viene rilasciata la <b>Concessione Edilizia in Sanatoria n. 131 prat. Istanza di Sanatoria n. 116 prot. 4168 del 28/02/1995</b> alla ditta [REDACTED] per la sanatoria dell'appartamento a piano primo (secondo f.t.) del fabbricato sito in c/da Martà accatastato alla part. 1189 sub 4 del foglio di mappa n. 30.
<b>29/08/2006</b>	con Atto di Compravendita del 29/08/2006 - Repertorio n. 12804/4401 Rogante: FEDERICO SALVATORE - Sede: ROCCELLA IONICA - Trascritto a Reggio Calabria il 05/09/2006 al n. 18186 d'ordine - n. 12198 di formalità, le unità immobiliare sub 4 e sub 9 vengono trasferite al Sign. [REDACTED] (nato [REDACTED])

<sup>10</sup> ALLEGATO 10: Visure Storiche Catastali e planimetrie catastali sub 14

<b>04/02/2008</b>	con variazione prot. n. RC0033807 viene registrata presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria la fusione-diversa distribuzione degli spazi interni dei sub 4 e 9 costituendo il sub 12.
<b>08/07/2019</b>	<b>CILA n. 3404 prot. n. 19441</b> presentata dall'Ing. [REDACTED] in qualità di CTU nominato dall'Autorità Giudiziaria per frazionamento senza opere edili
<b>05/09/2019</b>	con variazione prot. n. RC0090711 viene registrata presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria il frazionamento per trasferimento diritti del sub 12 costituendo i sub 13 e14.

Dalla documentazione risultante presso il Comune di Siderno, l'unità immobiliare al piano terra, **sub 13 (ex sub 12 ed ex sub 9)** è stata legittimata in forza della **Concessione in Sanatoria n. 477/1995<sup>11</sup>**; l'unità immobiliare al piano primo (secondo fuori terra) **sub 14 (ex sub 12 ed ex sub 4)** è stata legittimata in forza della **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 131<sup>12</sup>**.

Non risulta legittimata la fusione e la ristrutturazione con diversa distribuzione degli spazi interni dei due subalterni, ivi compresa la realizzazione del soppalco al piano terra.

In data 08/07/2019 l'immobile precedentemente fuso in un'unica unità immobiliare veniva frazionato nelle attuali due unità immobiliari a seguito di **CILA n. 3404 prot. n. 19441<sup>13</sup>**.

Negli Uffici comunali risulta assente il certificato di Agibilità per le abitazioni oggetto di esecuzione.

### **3.C.1 Difformità Tecnico – Urbanistiche.**

In base a quanto sopra elencato si evidenzia una variazione catastale del 04/02/2008, successiva alla compravendita dei sub 4 e 9 per fusione, ristrutturazione e diversa distribuzione interna. Detta variazione catastale non risulta assentita da alcun titolo edilizio, non avendo recuperato alcuna documentazione in merito, come si evince dall'attestazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico nella quale il Tecnico, [REDACTED], in data 19/05/2022<sup>14</sup>.

Di conseguenza, il successivo intervento di frazionamento attuato con CILA n. 3404 del 08/07/2019, risulterebbe illegittimo in quanto presentata su immobile urbanisticamente irregolare.

<sup>11</sup> ALLEGATO 11: Concessione in Sanatoria n. 477/1995

<sup>12</sup> ALLEGATO 12: Concessione Edilizia in Sanatoria n. 131

<sup>13</sup> ALLEGATO 13: CILA n. 3404

<sup>14</sup> ALLEGATO 14: Attestazione Ufficio Tecnico Comune di Siderno

*“La giurisprudenza di Cassazione Penale ha escluso la possibilità di eseguire interventi soggetti a DIA, SCIA, CILA su manufatti abusivi che non siano stati sanati né condonati (Cass. Pen. n. 41105/2018, n. 30673/2021, n. 30168/2017, n. 8865/2016, n. 51427/2014, n. 2112/2008, n. 1810/2008), in quanto gli interventi ulteriori (sia pure riconducibili, nella loro oggettività, alle categorie della manutenzione straordinaria, del restauro e/o risanamento conservativo, della ristrutturazione, della realizzazione di opere costituenti pertinenze urbanistiche) ripetono le caratteristiche di illegittimità dell’opera principale alla quale ineriscono strutturalmente.”*

Oltre alla fusione e quindi alla successiva pratica per frazionamento, le difformità rilevate nello specifico sono:

**1. Piano terra F. 30 Part. 1189 Sub. 13 – A/4**

**Allo stato attuale** sulla base dei disegni allegati alla pratica di condono si evidenziano le seguenti difformità:

1. Realizzazione di soppalco con bagno sottostante che non possiede i requisiti minimi di agibilità;
2. Realizzazione della cucina che non risulta nei disegni allegati.

**2. Piano Secondo F. 30 Part. 1189 Sub. 14 – A/3**

**Allo stato attuale** sulla base dei disegni allegati alla pratica di condono si evidenziano, le seguenti difformità:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni.

**3.D. Quesito d)**

*<< dia conto dell’attuale **stato di possesso del bene**, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chiedi ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; **ove non risulti possibile accedere all’immobile, informi immediatamente il giudice dell’esecuzione, per la liberazione immediata o l’utilizzo della forza pubblica:**>>*

Dalle ricerche e sopralluoghi effettuati, risulta che allo stato attuale l’unità immobiliare posta al piano terra **sub 13** risulta libera.

L’unità immobiliare posta al piano primo **sub 14** risulta occupata, quale residenza principale, dall’esecutato e dalla sua famiglia.

**3.E. Quesito e)**

*<< evidenzi l'esistenza di **formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso:>>*

Non si evidenziano formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso.

**3.F. Quesito f)**

*<< indichi eventuali **vincoli storici, artistici o alberghieri**, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale:>>*

Non risulta che l'immobile o il terreno circostante siano gravati da detti vincoli; l'immobile non è provvisto di finiture di pregio e/o di carattere ornamentale.

**3.G. Quesito g)**

*<<dia conto dell'esistenza di **formalità, vincoli e oneri**, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:>>*

Non risultano, oltre a quelli in atti e trascritti presso la Conservatoria dei Registri di Reggio Calabria, ulteriori formalità né tantomeno vincoli e oneri.

**3.H. Quesito h)**

*<<informi sull'importo annuo delle **spese fisse di gestione o 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:>>***

In base alle informazioni in possesso gli immobili oggetto della procedura esecutiva non risultano essere costituiti in Condominio. Così come dichiarato dall'esecutato durante i sopralluoghi effettuati, i costi relativi alle utenze condominiali sono sostenuti da uno dei condomini dell'immobile al quale vengono corrisposte le somme spettanti, senza divisione in millesimali ripartiti tra i vari condomini.

Circa eventuali procedimenti giudiziari relativamente al bene pignorato, dall'esame della documentazione e per quanto è stato possibile accertare, non vi sono ulteriori procedimenti noti oltre a quelli già in atti.

### **3.I. Quesito i)**

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

L'area in cui insiste il fabbricato, il fabbricato stesso nonché i beni pignorati non risultano allo stato gravati da censo, livello o uso civico, né tantomeno risultano provenienti da affrancazioni di tali pesi, il diritto del bene dei debitori è di proprietà.

### **3.J. Quesito j)**

*<<in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione):>>*

Sulla base della documentazione reperita presso gli Uffici comunali, si evidenzia che le unità immobiliari sono state oggetto di fusione catastale illegittima non avendo chiesto alcun permesso urbanistico. Di conseguenza risulta illegittima anche la successiva pratica di frazionamento tramite CILA (così come esposto nel precedente *paragrafo 3.C.1*).

Per gli abusi non rilevanti (punti 1 e 2 del *paragrafo sulle difformità paragrafo 3.C.1*) per entrambe le unità immobiliari, è consentita la possibilità di regolarizzare l'abuso.

Per avere una continuità storica dell'immobile occorre sanare le opere che hanno generato la variazione catastale per fusione ristrutturazione e diversa distribuzione interna e il successivo frazionamento.

Si fa comunque presente che la fusione di due unità immobiliari è permessa dopo la presentazione di pratica edilizia e svolgimento dei lavori che trasformano i due organismi in un'unica unità immobiliare.

Nel caso specifico le due unità immobiliari **non risultano collegate direttamente** ma hanno ingressi indipendenti così come descritto dei paragrafi precedenti.

La fusione di fatto non poteva essere effettuata pur avendo gli appartamenti le utenze in comune (così come dichiarato dall'esecutato in fase di sopralluogo).

Ai fini della completa regolarizzazione dell'iter autorizzativo urbanistico, si dovrà ottenere conseguimento della Agibilità/Abitabilità dell'unità immobiliare. Per tale conseguimento, ai sensi della vigente normativa, occorrerà procedere alla presentazione presso il Comune competente, della relativa Segnalazione Certificata per l'Agibilità; a corredo di detta pratica edilizia, occorrerà produrre la relativa documentazione di rito, quale: tutte le dichiarazioni di conformità dei relativi impianti e relative verifiche, tutte le dichiarazioni in ordine alla salubrità degli ambienti, le dichiarazioni in ordine al rispetto della legge 13/89, della legge 10/91, e della Certificazione Energetica dell'unità immobiliare.

In dettaglio:

**Appartamento al piano terra sub 13:**

<b>ABUSO</b>	<b>SOLUZIONE</b>
<i>Realizzazione del soppalco</i>	<b>Da demolire</b>
<i>Fusione, ristrutturazione, diversa distribuzione degli spazi interni e Frazionamento</i>	<b>CILA in sanatoria</b>

**Stima dei costi:**

<b>Demolizioni e ripristino</b>	
Demolizione soppalco	€ 400,00
Ripristino del tramezzo di divisione tra bagno e angolo cottura	€ 1.000,00
Ripristino impianti e messa a norma per le singole Unità immobiliari	€ 1.500,00
<b>Totale</b>	<b>€ 2.900,00</b>
<b>Presentazione CILA in sanatoria</b>	
Sanzione amministrativa CILA in sanatoria ( <i>art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/01</i> )	€ 1.000,00
Diritti di segreteria	€ 50,00
Onorario prestazione professionale ( <i>escluso Contributo Integrativo e Iva come per legge all'emissione della fattura</i> )	€ 1.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 2.050,00</b>
<b>Variazione Catastale</b>	

Tributi catastali	€ 50
Onorario prestazione professionale <i>(escluso Contributo Integrativo e Iva come per legge all'emissione della fattura)</i>	€ 500,00
<b>Totale</b>	<b>€ 550,00</b>
<b>Richiesta del Certificato di Agibilità ai sensi del DPR 380/2001</b>	
Costi totali stimati	€ 1.500,00
<b>Totale</b>	<b>€ 1.500,00</b>
<b>Totale Costo Regolarizzazione Urbanistico- catastale</b>	<b>€ 7.000,00</b>

**Appartamento al piano Primo sub 14:**

<b>ABUSO</b>	<b>SOLUZIONE</b>
<i>Fusione, ristrutturazione, diversa distribuzione degli spazi interni e Frazionamento</i>	<b>CILA in Sanatoria</b>

**Stima dei costi:**

<b>Demolizioni e ripristino</b>	
Ripristino impianti e messa a norma per le singole Unità immobiliari	€ 3.500,00
<b>Totale</b>	<b>€ 3.500,00</b>
<b>Presentazione CILA in sanatoria</b>	
Sanzione amministrativa CILA in sanatoria <i>(art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/01)</i>	€ 1.000,00
Diritti di segreteria	€ 50,00
Onorario prestazione professionale <i>(escluso Contributo Integrativo e Iva come per legge all'emissione della fattura)</i>	€ 1.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 2.050,00</b>
<b>Variazione Catastale</b>	
Tributi catastali	€ 50,00
Onorario prestazione professionale <i>(escluso Contributo Integrativo e Iva come per legge all'emissione della fattura)</i>	€ 500,00
<b>Totale</b>	<b>€ 550,00</b>
<b>Richiesta del Certificato di Agibilità ai sensi del DPR 380/2001</b>	
Costi totali stimati	€ 1.500,00
<b>Totale</b>	<b>€ 1.500,00</b>
<b>Totale Costo Regolarizzazione Urbanistico- catastale</b>	<b>€ 7.600,00</b>

### **3.K. Quesito k)**

*<< dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica:>>*

Dalle ricerche effettuate non risulta che gli immobili siano dotati di attestazione di prestazione energetica. L'APE, infatti, va realizzato dal 1° Luglio 2009 in caso di compravendita di immobili e dal 1° Luglio 2010 in caso di locazione. Tuttavia lo stesso può essere redatto in quanto le unità immobiliari non rientrano nelle casistica di esenzione di cui all'art. 3 comma 3 del D. Lgs 192/2005 (immobili di cui non bisogna dotare di un APE) e richiamati anche dall'appendice A del DM 26/06/2015.

Per la redazione del documento è necessario reperire le caratteristiche tecniche degli impianti presenti presso gli immobili.

L'APE è un documento indispensabile in caso di compravendita e di locazione ed è tra i documenti necessari per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA).

### **3.L. Quesito l)**

*<< determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di **quota indivisa** indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; **esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti**, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento **con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);>>***

### **Metodo di Stima**

Per la valutazione degli immobili pignorati è stato utilizzato il metodo Market Comparison Approach (MCA): metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non molto lontani, aventi prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il metodo MCA prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

Il Market Comparison Approach è un metodo comparativo pluri parametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica. La caratteristica *j-esima* partecipa alla formazione del prezzo in maniera diversa, secondo il suo apprezzamento sul mercato.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Oggetto di Stima", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili".

Il MCA prevede le seguenti fasi:

- analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti d'immobili appartenenti allo stesso;
- segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison);
- compilazione della tabella dei dati (sales summary grid);
- analisi dei prezzi marginali (adjustments);
- redazione della tabella di valutazione (sales adjustment grid);
- sintesi valutativa (reconciliation) e presentazione dei risultati.

#### **Indagini di mercato**

È stata effettuata ricerca nella **Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari**<sup>15</sup> dell'agenzia delle Entrate (OMI) che, per il bene oggetto di stima, situato in zona semicentrale (Categoria zona C1), collocabile nella fascia "Abitazioni di tipo economico", le quotazioni oscillano da un minimo di € 700,00 a un massimo di € 1050.

Si è consultato il **Borsino Immobiliare**<sup>16</sup> che, per la stessa zona di riferimento, per abitazioni in stabili di qualità nella media di zona rilevano un andamento che va da un minimo di € 611 e un massimo di € 958.

I parametri che verranno considerati per la valutazione MCA sono i seguenti:

- Livello di piano;

---

<sup>15</sup> ALLEGATO 15 Valori Omi "agenziaentrate.gov.it"

<sup>16</sup> ALLEGATO 16 Borsino Immobiliare "borsinoimmobiliare.it"

- Numero di servizi;
- La presenza dell'ascensore;
- La manutenzione dell'immobile;
- La manutenzione del fabbricato;
- La posizione;
- Finiture di pregio o impianti speciali;
- Classe energetica.

**La superficie commerciale verrà così calcolata:**

SUPERFICI PRINCIPALI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
l'intera superficie compreso lo spessore dei muri perimetrali	100%	I muri perimetrali sono calcolati fino a uno spessore di max. 50 cm
i muri perimetrali in comunione	50%	fino a uno spessore di max. 25 cm
SUPERFICI DI ORNAMENTO		
Balconi e lastrici solari scoperti	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%

Si procederà alla valutazione dei beni considerandoli conformi sia dal punto di vista catastale, sia da quello urbanistico, decurtando in seguito il valore in base agli assunti stabiliti nelle risposte precedenti.

#### **Valutazione Piano Terra F. 30 Part.1189 Sub. 13 – A/3**

Nel valutare l'appartamento al piano primo, si è proceduto alla ricerca di immobili con caratteristiche simili nella zona di riferimento (raggio < 10 Km), ipotizzando l'immobile in regola dal punto di vista urbanistico e catastale.

#### **Caratteristiche dell'Oggetto di Stima:**

	Tipologia	Via	mq	Prezzo di vendita	manutenzione immobile	manutenzione fabbricato	Num. servizi	livello di piano
Oggetto di Stima	appartamento	Via Pollino 11, c/da Martà	45		buono	mediocre	1	Terra

Di seguito vengono elencati i comparabili<sup>17</sup> individuati nel Comune di Siderno tramite annuncio immobiliare.

**Caratteristiche Comparabili:**

	Tipologia	Via	m <sup>2</sup>	Prezzo di vendita	manutenzione immobile	manutenzione fabbricato	Num. servizi	livello di piano
Comp. 1	appartamento	Pollino 11, c/da Martà	43	€ 45.000	Discreto	mediocri	1	Terra
Comp. 2	appartamento	Michelle Bello, 57	40	€ 52.000	Discreto	buono	1	Terzo

**RILEVAZIONE**

	comparabile 1	comparabile 2		Oggetto di Stima
data rilevazione	13/08/2022	13/08/2022		13/08/2022
mesi di differenza	0	0		
distanza (metri in linea d'aria)	0	500		
descrizione	Appartamento	Appartamento		Appartamento
prezzo rilevato	45.000,00	52.000,00		
tipologia rilevazione	annuncio immobiliare	annuncio immobiliare		
Sconto	3%	3%		
prezzo applicato	43 650	50 440		

**CARATTERISTICHE QUALITATIVE**

	comparabile 1	comparabile 2		Oggetto di stima
piano (-2; -1; 0; 1; 2; 3)	0	3		0
numero servizi (1, 2...)	1	1		1
ascensore (si 1; no 0)	0	0		0
manutenzione immobile	4	4		5
<i>7 - ottimo; 6 - molto buono; 5 - buono; 4 - discreto; 3 - sufficiente; 2 - mediocre; 1 - insufficiente</i>				
manutenzione fabbricato	2	5		2
<i>7 - ottimo; 6 - molto buono; 5 - buono; 4 - discreto; 3 - sufficiente; 2 - mediocre; 1 - insufficiente</i>				
posizione	0	3		0
<i>esprimere un giudizio rispetto all'immobile in valutazione dei comparabili in una scala da -3 a +3</i>				

<sup>17</sup> ALLEGATO 17: Comparabili sub 13, fonti "immobiliare.it" – "idealista.it"

finiture/elementi di pregio/impianti speciali	0	0	0	0
<i>esprimere un giudizio rispetto all'immobile in valutazione dei comparabili in una scala da -3 a +3</i>				
classe energetica	0	0	0	0
<i>10= A+; 9= A; 8= B+; 7= B; 6= C+; 5= C; 4= D; 3= E; 2= F; 1= G; 0= N.A.</i>				

Superfici mq	43	40	0	45
Prezzi marginali 10%	1 015,12	1 261,00	-	1 138,06

**Il prezzo marginale** di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica

#### PARAMETRI SEGMENTO DI MERCATO

variazione annua prezzi di mercato	-1	%
incremento valore per piano di altezza	-1	%
costo al nuovo per la realizzazione dei servizi	8.000	euro
vetustà dei servizi immobile periziato	4	anni
vita utile di un servizio igienico	35	anni
incidenza costo realizzazione ascensore	10.000	euro
vita utile ascensore	40	anni
vetustà ascensore	0	anni
stato manutenzione immobile (costo per passaggio da uno stato a uno superiore)	8.000	euro
stato manutenzione fabbricato (costo per passaggio da uno stato a uno superiore)	4.000	euro
posizione (incidenza percentuale)	2	%
<b>NOTE:</b>		
classe energetica (costo incremento di classe)	1.000	euro

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

	comparabile 1	comparabile 2	
data	0,00	0,00	
superficie	1138,06	1138,06	
servizi igienici	7085,71	7085,71	
livello di piano	-436,50	-504,40	
ascensore	0,00	0,00	
manutenzione immobile	8.000,00	8.000,00	
manutenzione fabbricato	4.000,00	4.000,00	
posizione	0,00	-3026,40	
finiture	0,00	0,00	
classe energetica	1.000,00	1.000,00	

### TABELLA VALUTAZIONI

	comparabile 1	comparabile 2	
prezzo	43 650,00	50 440,00	
data	-	-	
superficie	2 276,12	5 690,29	
servizi igienici	-	-	
livello di piano	-	1 513,20	
ascensore	-	-	
manutenzione immobile	8 000,00	8 000,00	
manutenzione fabbricato	-	-12 000,00	
posizione	-	-3 026,40	
classe energetica	-	-	
	53 926	50 617	

<b>VALORE MEDIO DEI COMPARABILI</b>	<b>euro</b>	<b>52.272,00</b>
<b>SCOSTAMENTO MEDIO PERCENTUALE</b>	<b>4%</b>	<b>OK</b>

Il valore commerciale dell'unità immobiliare identificata al **sub 13** ipotizzando la conformità urbanistica e catastale sarà:

<b>VALORE DI STIMA COMPLESSIVO</b>	<b>euro</b>	<b>52.272,00</b>
<b>PREZZO UNITARIO</b>	<b>Euro/mq</b>	<b>1.161,59</b>

Il valore sopra ottenuto dovrà essere **decurtato** degli oneri necessari a sanare l'unità immobiliare.

#### **Valutazione Piano Terzo F. 30 Part. 1189 Sub. 14 – A/3**

Nel valutare l'appartamento al piano primo, si è proceduto alla ricerca di immobili con caratteristiche simili nella zona di riferimento (raggio < 10 Km), ipotizzando l'immobile in regola dal punto di vista urbanistico e catastale.

#### **Caratteristiche dell'Oggetto di Stima:**

	Tipologia	Via	mq	Prezzo di vendita	manutenzione immobile	manutenzione fabbricato	Num. servizi	livello di piano
Oggetto di Stima	appartamento	Pollino 11, c/da Martà	116		Buono	mediocre	2	Primo

Di seguito vengono elencati i comparabili<sup>18</sup> individuati nel Comune di Siderno tramite annuncio immobiliare.

**Caratteristiche Comparabili:**

	Tipologia	Via	mq	Prezzo di vendita	manutenzione immobile	manutenzione fabbricato	Num. servizi	livello di piano
Comp. 1	appartamento	Letticugna	120	€ 139.000	Buono	mediocri	2	Primo
Comp. 2	appartamento	Circonval. Sud	70	€ 110.000	Buono	sufficiente	2	Primo

**RILEVAZIONE**

	comparabile 1	comparabile 2		Oggetto di Stima
data rilevazione	13/08/2022	13/08/2022		13/08/2022
mesi di differenza	0	0		
distanza (metri in linea d'aria)	287	500		
descrizione	Appartamento	Appartamento		Appartamento
prezzo rilevato	139.000,00	125.000,00		
tipologia rilevazione	annuncio immobiliare	annuncio immobiliare		
sconto	3%	3%		
prezzo applicato	134 830	121 250		

**CARATTERISTICHE QUALITATIVE**

	comparabile 1	comparabile 2		Oggetto di stima
piano (-2; -1; 0; 1; 2; 3)	1	1		1
numero servizi (1, 2...)	2	2		2
ascensore (si 1; no 0)	1	1		0
manutenzione immobile	5	5		5
<i>7 - ottimo; 6 - molto buono; 5 - buono; 4 - discreto; 3 - sufficiente; 2 - mediocre; 1 - insufficiente</i>				
manutenzione fabbricato	2	3		2
<i>7 - ottimo; 6 - molto buono; 5 - buono; 4 - discreto; 3 - sufficiente; 2 - mediocre; 1 - insufficiente</i>				
posizione	1	1		0
<i>esprimere un giudizio rispetto all'immobile in valutazione dei comparabili in una scala da -3 a +3</i>				

<sup>18</sup> ALLEGATO 18: Comparabili sub 14, fonti "immobiliare.it"

finiture/elementi di pregio/impianti speciali	0	0	0	0
<i>esprimere un giudizio rispetto all'immobile in valutazione dei comparabili in una scala da -3 a +3</i>				
classe energetica	0	4	0	0
<i>10= A+; 9= A; 8= B+; 7= B; 6= C+; 5= C; 4= D; 3= E; 2= F; 1= G; 0= N.A.</i>				

<b>Superfici mq</b>	<b>120</b>	<b>110</b>		<b>116</b>
<b>Prezzi marginali 3%</b>	<b>1 123,58</b>	<b>1 102,27</b>		<b>1 112,93</b>

Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica

#### PARAMETRI SEGMENTO DI MERCATO

variazione annua prezzi di mercato	-1	%
incremento valore per piano di altezza	0	%
costo al nuovo per la realizzazione dei servizi	8.000	euro
vetustà dei servizi immobile periziato	4	anni
vita utile di un servizio igienico	35	anni
incidenza costo realizzazione ascensore	10.000	euro
vita utile ascensore	40	anni
vetustà ascensore	0	anni
stato manutenzione immobile (costo per il passaggio da uno stato ad uno superiore)	8.000	euro
stato manutenzione fabbricato (costo per il passaggio da uno stato ad uno superiore)	4.000	euro
posizione (incidenza percentuale)	2	%
finiture	2	%
<b>NOTE:</b>		
classe energetica (costo incremento di classe)	1.000	euro

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

	comparabile 1	comparabile 2	
data	0,00	0,00	
superficie	1112,93	1112,93	
servizi igienici	7085,71	7085,71	
livello di piano	0,00	0,00	
ascensore	0,00	0,00	
manutenzione immobile	10000,00	10000,00	
manutenzione fabbricato	8000,00	8000,00	
posizione	4000,00	4000,00	
finiture	-2696,60	-2425,00	

classe energetica	1.000,00	1.000,00
-------------------	----------	----------

#### TABELLA VALUTAZIONI

	comparabile 1	comparabile 2	
prezzo	134 830,00	121 250,00	
data	-	-	
superficie	-	-	
servizi igienici	-4 451,71	6 677,57	
livello di piano	-	-	
ascensore	-10 000,00	-10 000,00	
manutenzione immobile	-	-	
manutenzione fabbricato	-	-4 000,00	
posizione	-2 696,60	-2 425,00	
finiture	-	-	
classe energetica	-	-4 000,00	
	<b>117 682</b>	<b>107 503</b>	

<b>VALORE MEDIO DEI COMPARABILI</b>	<b>euro</b>	<b>112.592</b>
<b>SCOSTAMENTO MEDIO PERCENTUALE</b>	<b>6%</b>	<b>OK</b>

Il valore commerciale dell'unità immobiliare identificata al sub 14 ipotizzando la conformità urbanistica e catastale sarà:

<b>VALORE DI STIMA COMPLESSIVO</b>	<b>euro</b>	<b>112.592</b>
<b>PREZZO UNITARIO</b>	<b>Euro/mq</b>	<b>970,62</b>

Il valore sopra ottenuto dovrà essere ulteriormente **decurtato** degli oneri necessari a sanare l'unità immobiliare.

#### PROBABILE VALORE DI MERCATO

Ai valori di stima precedentemente ottenuti, verrà ora decurtato l'ammontare delle spese ipotizzate per poter sanare l'immobile, dal punto di vista urbanistico e catastale:

Unità Immobiliare	Valore arrotondato *	Oneri da detrarre *	Probabile valore di Mercato
Valutazione Piano Terra F. 30 Part. 1189 <b>Sub. 13</b> – A/3	€ 52.300,00	€ 7.000,00	<b>€ 45.300,00</b>

Valutazione Piano Primo F. 30 Part. 1189 Sub. 14 – A/3	€ 112.600,00	€ 7.600,00	<b>€ 105.000,00</b>
<b>TOTALE VALORE</b>	<b>€ 164.900,00</b>	<b>€ 14.600,00</b>	<b>€ 150.300,00</b>

*\*Valori arrotondati per eccesso e per difetto alle centinaia di euro*

**Risposta al sub-quesito I):** [...] *esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti [...].*

Dopo aver preso visione dei luoghi ed aver eseguito le normali operazioni tecniche volte alla collazione del rilievo globale del compendio immobiliare, al fine di fornire un'oggettiva e migliore collocazione del bene sul mercato è stata valutata la possibilità di procedere alla suddivisione dell'attuale proprietà in lotti.

Tale criterio potrebbe risultare vantaggioso se detta divisione possa incontrare un miglior favore del mercato immobiliare, fatto quest'ultimo legato alla contrattura del mercato immobiliare.

In merito a detta opportunità a giudizio dell'incaricata CTU, è possibile procedere alla determinazione di due lotti di vendita così come di seguito riportato:

**LOTTO 1:**

- quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, unità immobiliare uso civile abitazione sito nel Comune di Siderno, via Pollino 11 c/da Martà, in catasto al **foglio 30, particelle 1189, sub 13**, Piano Terra, composto da: unico vano, angolo cottura, bagno e soppalco; superficie commerciale mq 45; prezzo **€ 45.300,00**;

**LOTTO 2:**

- quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, unità immobiliare uso civile abitazione sito nel Comune di Siderno, via Pollino 11, c/da Martà, in catasto al **foglio 30, particelle 1189, sub 14**, Piano Primo, composto da ingresso, soggiorno-pranzo, doppi servizi igienici, due camere da letto, una delle quali con cabina armadio. Tutti gli ambienti sono distribuiti attraverso due disimpegni; superficie commerciale mq 116; prezzo **€ 105.000,00**;

**3.M. Quesito m)**

<< per i fabbricati, rediga le piante planimetriche >>

Dai rilievi effettuati unitamente alle planimetrie allegate al progetto originario e alle planimetrie catastali, sono stati estrapolati i relativi elaborati grafici planimetrici<sup>19</sup>.

**3.N. Quesito n)**

<< indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA >>

Fatti gli accertamenti del caso, si precisa che, il trasferimento della titolarità dei beni d'interesse, non implica l'applicazione dell'IVA, in quanto trattasi di soggetti privati.

**3.O. Quesito p)**

<< alla fine della propria relazione, indichi una descrizione completa delle unità immobiliari da porre in vendita (con dati catastali, comune, via e numero civico, diritto reale da porre in vendita, eventuale quota del diritto) distinte in lotti, con la specificazione dei singoli prezzi di stima (al netto dei costi sopra indicati) >>

**LOTTO 1:** Appartamento al Piano Terra di 45 mq di superficie commerciale, composto da un unico vano con angolo cottura, bagno e soppalco con ingresso dall'androne d'accesso del fabbricato, censito al N.C.E.U al F. 30 part. 1189 **sub 13** cat. A/3 Cl.2 Consist. 2,5 vani Rend. 126,53 sito a Siderno in Via Pollino 11 c/da Martà; diritto reale: 1/1 piena proprietà. Prezzo di stima **€ 45.300,00;**

**LOTTO 2:** Appartamento al Piano Primo di 116 mq di superficie commerciale, composto da ingresso, soggiorno-pranzo, doppi servizi igienici, due camere da letto, una delle quali con cabina armadio. Tutti gli ambienti sono distribuiti attraverso due disimpegni. L'ingresso dell'immobile si trova al centro del pianerottolo del piano primo del fabbricato, censito al N.C.E.U al F. 30 part. 1189 **sub 14** Cat. A/3 Cl.2 Consist. 6 vani Rend. 303,68 sito a Siderno in Via Pollino 11 c/da Martà; diritto reale: 1/1 piena proprietà. Prezzo di stima **€ 105.000,00;**

-----  
La sottoscritta con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto. Rimane comunque a disposizione del sig. Giudice per eventuali chiarimenti e richieste di integrazioni.

Roccella Ionica, 01/09/2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Lucia Del Duca

LUCIA DEL DUCA

N. Iscr. 9000 - Sez. A - Sett. 2

<sup>19</sup> ALLEGATO 19: Elaborati grafici planimetrici

***Allegati***

- 1) Istanza di accesso agli atti Ufficio Tecnico del Comune di Siderno;
- 2) Verbali di sopralluogo
- 3) Istanza di accesso agli atti Regione Calabria, Dipartimento Sviluppo Economico – Attività produttive Settore Politiche Energetiche ed efficienza energetica
- 4) Nota Regione Calabria, Dipartimento Sviluppo Economico – Attività produttive Settore Politiche Energetiche ed efficienza energetica;
- 5) Verbale secondo sopralluogo;
- 6) Documentazione Ipotecaria;
- 7) Estratto di Mappa Catastale F.30 part. 1189;
- 8) Documentazione Fotografica;
- 9) Visura Storica e Planimetria Catastali f. 30 part. 1189 sub 13;
- 10) Visura Storica e Planimetria Catastali f. 30 part. 1189 sub 14;
- 11) Concessione in Sanatoria n. 477/1995 completa di allegati e grafici di progetto;
- 12) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 131 completa di allegati e grafici di progetto;
- 13) CILA n. 3404 prot. n. 19441 completa di allegati e grafici di progetto;
- 14) Attestazione Ufficio Tecnico Comune di Siderno
- 15) Valori Omi - [agenziaentrate.gov.it](http://agenziaentrate.gov.it);
- 16) Borsino Immobiliare - [borsinoimmobiliare.it](http://borsinoimmobiliare.it) ;
- 17) Comparabili sub 13– fonti “[immobiliare.it](http://immobiliare.it)”, [idealista.it](http://idealista.it);
- 18) Comparabili sub 14– fonti “[immobiliare.it](http://immobiliare.it)”;
- 19) Elaborati grafici planimetrici.
- 20) Attestazione dell’avvenuta consegna dell’elaborato peritale alle parti;
- 21) CD Rom

Totale di pagine dei documenti allegati 197