

TRIBUNALE DI LOCRI

CONSULENZA TECNICA

disposta dal dott. **SERGIO MALGERI**, Giudice dell'Esecuzione n. **19/2015** promossa da ~~_____~~
~~_____~~ L. (già BANCO di NAPOLI S.P.A.) assistita dagli avv. ~~_____~~ e
~~_____~~, contro ~~_____~~, ~~DELUCA DOMENICO~~, ~~AZIENDA AGRICOLA~~
~~COLA DELUCA ANTONIO & C. SNC~~"

RELAZIONE TECNICA

Marina di Gioiosa Ionica 05/10/2020

Il Consulente Tecnico
(ing. Francesco V. Macri)

TRIBUNALE DI LOCRI

CONSULENZA TECNICA

disposta dal dott. **SERGIO MALGERI**, Giudice dell'Esecuzione n. **19/2015** promossa da ~~_____~~
~~_____~~ (già **BANCO di NAPOLI S.P.A.**) assistita dagli avv. ~~Roberto Calabresi~~
~~Elisa Gaboardi~~, contro **DELUCA ANTONIO, DELUCA DOMENICO, AZIENDA AGRICOLA**
~~_____~~
AGLIOLA DELUCA ANTONIO & C. SNC

PREMESSE

~~H. Banco di Napoli S.p.A.~~, procuratore avv. ~~Aldo Cropanzano~~, è creditore dei sig.ri ~~DELUCA ANTONIO, DELUCA DOMENICO, "AZIENDA AGRICOLA DELUCA ANTONIO & C. SNC"~~ della somma complessiva di € 167.737,75 (di cui € 102.639,75 per rate scadute e € 65.094,88 per interessi di mora al 22 maggio 2014) oltre interessi dal 23 maggio 2014 sulle rate scadute ed impagate, nascenti dal contratto di mutuo fondiario del 12 dicembre 2000, rep. 61344, racc. 4866 ed atto di quietanza di originari £ 200.000.000, pari ad € 103.291,00, e successivo contratto del 25 febbraio 2001 rep. 63146 racc. 4924, entrambi a rogito per notaio ~~_____~~

A garanzia del mutuo e di ogni altra obbligazione nascente dal predetto contratto è stata iscritta ipoteca per la somma di £ 400.000.000, pari ad € 206.583,00, in data 20 dicembre 2000 ai nn. 15915 R.G. e 2052 R.P. sui seguenti immobili di proprietà di ~~Deluca Antonio e Deluca Domenico~~ in ragione di 1/2 cadauno:

"porzione di fabbricato in zona periferica del Comune di Caulonia Marina a cui si accede attraverso una stradella privata non asfaltata che si diparte dalla SS. Jonica 106 e precisamente:

- a) appartamento al primo piano costituito da soggiorno, cucina, 3 camere e bagno relativi accessori identificato in catasto al foglio di mappa 118 particella 135 sub. 5, int. 3, P.1 cat. A/3 cons. 5,5, R.C. £ 451.000;
- b) altro appartamento al primo piano costituito da soggiorno, cucina, 3 camere e bagno relativi accessori identificato in catasto al foglio di mappa 118 particella 135 sub. 6 int. 4, P.1, cat. A/3 cl. 3, cons. 5,5, R.C. £ 451.000;
- c) n. 4 vani deposito al piano terra identificati in catasto con la particella 135 sub 3, int. 1 P.T. cat. C/2, cl. 3, mq. 97, R.C. £ 417.000;
- d) due locali adibiti a mattatoio ed accessori, identificati in catasto con la particella 135 sub 4, int. 3, P.T. cat. C/3, cl. 3 mq 85, R.C. £ 399.500;
- e) numero tre unità immobiliari allo stato rustico (pilastrini e soletta) costituente l'intero piano secondo del fabbricato in oggetto ed identificati in catasto quali particelle 135 sub 7-8-9 del foglio 118.

Non avendo le parti provveduto al pagamento del pattuito nelle scadenze previste dal mutuo, in forza dei contratti sottoscritti il creditore ha diritto di ottenere il pagamento integrale del credito scaduto.

A causa di quanto sopra il credito del Banco di Napoli è pari a € 168.034,63 oltre interessi dal 23 maggio 2014 e fino al soddisfo.

In ragione di quanto sopra l'Ufficiale Giudiziario munito del titolo esecutivo e di precetto, notificato in data 5 – 6 – 17 marzo 2015 per l'importo suddetto di € 168.034,63 oltre interessi dal 23 maggio 2014 e fino al soddisfo, sottoponeva a pignoramento gli immobili sottoposti a ipoteca elencati sopra.

L'atto di pignoramento è stato trascritto in data 31 luglio 2015 al n. 20 di presentazione, n. 12589 R.G., n. 10418 R.P.

Con atto del 3 giugno 2015, il Banco di Napoli, procuratore avv. Aldo Capuzzano, chiedeva al Giudice di fissare l'udienza di comparizione per stabilire la data e le modalità di vendita dei beni pignorati.

Con comparsa ex art. 111 cpc del 15 maggio 2018, interveniva nella procedura la [REDACTED] S.p.A., procuratrice speciale [REDACTED] S.p.A., quale cessionaria dei crediti del Banco di Napoli S.p.A., in virtù di contratto di Cessione dei Crediti stipulato in data 30 maggio 2017, tra i quali è ricompreso anche quello vantato da Banco di Napoli spa nella presente procedura esecutiva, chiedendo l'estromissione del "Banco di Napoli" in relazione al credito con pagamento in proprio favore di quanto ricavato dalla vendita, con versamento sul conto corrente n. 1400742/1 intestato a [REDACTED] S.p.A. c/o Banca Fintit.

Con atto ex art. 111 del 13 maggio 2019 interveniva [REDACTED] S.p.A., tramite la procuratrice speciale [REDACTED] S.p.A., rappresentata e difesa dall'avv. Roberto Calabresi, disgiuntamente all'avv. Elio Caboardi, in qualità di soci della [REDACTED] società tra avvocati, atteso che con contratto dell'11 dicembre 2018 [REDACTED] S.p.A. ha ceduto a [REDACTED] S.p.A. il credito originariamente vantato dal Banco di Napoli nei confronti dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], chiedeva che il ricavato dalla vendita di quanto pignorato, sia versato sul conto corrente acceso da [REDACTED] presso [REDACTED].

Con ordinanza del 21 novembre 2018, il Giudice dell'Esecuzione dott. Sergio Malgeri, nominava esperto per la stima dei beni pignorati l'arch. Francesco Sangrogerio.

Con atto 20 agosto 2019, i procuratori della [REDACTED] S.p.A., atteso che il tecnico nominato non riceveva le notifiche degli atti, chiedevano al Giudice di provvedere nel merito.

Vista l'istanza, il Giudice, [REDACTED] con atto del 22 agosto 2019 ci affidava l'incarico ed il 28 agosto 2019 abbiamo accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito.

Attesa la complessità delle operazioni peritali con nota del 10 gennaio 2020 abbiamo richiesto e ottenuto dal Giudice proroga dei termini concessi per il compimento dell'incarico

In data 17 gennaio 2020 previo avviso alle parti, PEC alla creditrice e Raccomandata AR agli esecutati, ho eseguito gli accertamenti presso le unità immobiliari pignorate.

Considerate le difficoltà intervenute a seguito delle limitazioni agli spostamenti per ragioni sanitarie con atto del 6 maggio 2020 abbiamo chiesto e ottenuto dal Sig. Giudice una proroga di gg. 90 dei termini per il deposito della relazione peritale.

Sulla scorta degli accertamenti in loco e di quelli eseguiti presso il Comune di Caulonia e l'Agenzia delle Entrate, Territorio - Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare - siamo pervenuti alle conclusioni che si riportano nella relazione che segue di cui sono parte integrante i documenti allegati.

RELAZIONE TECNICA

Il compito affidatomi consiste nel rispondere ai seguenti quesiti:

- a) prima di ogni altra attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale** di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (nuovo testo), **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 all'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;**
- 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) previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, 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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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 tal fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);**
- k) 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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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 tal fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);

- l) **evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;**
- m) **determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo 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 condizioni 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 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);**
- n) **per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;**
- o) **indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA.**

RISPOSTE AI QUESITI

A. QUESITO N. 1

[prima di ogni altra attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (nuovo testo), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei]**

Agli atti del procedimento è inserita la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta dal **Notaio Maria Pia [redacted]**, che fornisce i dati aggiornati al 7 settembre 2015 con estratto di mappa e visure catastali.

Con l'atto, notificato il 28 aprile 2015 ai sig.ri **[redacted]**, quali proprietari in ragione di 1/2 cadauno e congiuntamente per l'intera proprietà, con accessori, pertinenze e frutti il **[redacted]** pignorava gli immobili così individuati: "*porzione di fabbricato in zona*

periferica del Comune di Caulonia Marina a cui si accede attraverso una stradella privata non asfaltata che si diparte dalla SS. Jonica 106 e precisamente:

- a) appartamento al primo piano costituito da soggiorno, cucina, 3 camere e bagno relativi accessori identificato in catasto al foglio di mappa 118 particella 135 sub. 5, int. 3, P.1 cat. A/3 cons. 5,5, R.C. £ 451.000;
- b) altro appartamento al primo piano costituito da soggiorno, cucina, 3 camere e bagno relativi accessori identificato in catasto al foglio di mappa 118 particella 135 sub. 6 int. 4, P.1, cat. A/3 cl. 3, cons. 5,5, R.C. £ 451.000;
- c) n. 4 vani deposito al piano terra identificati in catasto con la particella 135 sub 3, int. 1 P.T. cat. C/2, cl. 3, mq. 97, R.C. £ 417.000;
- d) due locali adibiti a mattatoio ed accessori, identificato in catasto con la particella 135 sub 4, int. 3, P.T. cat. C/3, cl. 3 mq 85, R.C. £ 399.500;
- e) numero tre unità immobiliari allo stato rustico (pilastrini e soletta) costituente l'intero piano secondo del fabbricato in oggetto ed identificati in catasto quali particelle 135 sub 7-8-9 del foglio 118.

All'atto della certificazione il notaio incaricato della certificazione ricavava dai registri catastali i seguenti dati relativi agli immobili pignorati.

Censiti nel catasto fabbricati di Caulonia, intestati a **[redacted]**, proprietà per 500/1000, **[redacted]**, proprietà per 500/1000, al foglio 118, particelle:

- 135 sub. 5, Contrada Canne, piano 1 int. 3, piano 1 cat. A/3 cl. 3, cons. 5,5, R.C. € 232,92;
- 135 sub. 6, Contrada Canne, piano 1 int. 4, cat. A/3 cl. 3, cons. 5,5, R.C. € 232,92;

Dal 19 dicembre 2000 con variazione prot. n. 16742.1/2000, le unità immobiliari individuate dalla part. 135 sub 3 e part. sub 4, sono state soppresse e hanno originato al foglio 118 la particella:

- 135 sub 10 (già part. 135 sub 1, 3 e 4), contrada Canne, piani T, categ. D/8, rendita € 2.711,40.

Sempre nel catasto fabbricati di Caulonia intestati a **[redacted]**, proprietà per 500/1000, **[redacted]**, proprietà per 500/1000, al foglio 118, particelle:

- 135 sub. 7, Contrada Canne, piano 2 int. 5, cat. A/3 cl. 3, cons. 5,5, R.C. € 232,92;
- 135 sub. 8, Contrada Canne, piano 2 int. 6, cat. A/3 cl. 3, cons. 5,5, R.C. € 232,92;
- 135 sub. 9, Contrada Canne, piano 3 int. 7, cat. A/3 cl. 3, cons. 8,5, R.C. € 359,97.

Quanto all'aspetto ipotecario la certificazione notarile riporta i dati che seguono.

PROVENIENZA

- il terreno su cui sorgono gli immobili pignorati costituito dal fondo rustico in Caulonia foglio 118, part.lla 58 di are 10.40 e part.lla 135 di are 18.40 è pervenuto ai sig.ri **[redacted]**

~~Antonio Deluca Domenico della med. Deluca Carmela~~, deceduta il 24 ottobre 1986, in virtù di denuncia di successione n. 161 vol. 185 dell'Ufficio del Registro di Locri trascritta il 1° agosto 1989 ai nn. 10499 R.G. e 8790 R.P. ed in virtù di accettazione tacita di eredità per notaio ~~Antonio Santacroce~~ del 7 giugno 1990 rep. 23728 trascritta il 21 settembre 2011 ai nn. 17240 R.G. e 12463 R.P.

- ~~Il signor Deluca Carmela~~ i suddetti immobili, fg. 118 part. 58/a di are 10.40 e 58/c di are 18.40 pervennero da ~~Cappelloni Nicola~~ per atto notaio ~~Labbadia Emmanuela~~ del 19 dicembre 1974 rep. n. 13341 trascritto il 9 gennaio 1975 nn. 330 R.G. e 308 R.P.

ISCRIZIONI

- iscrizione ipoteca volontaria a seguito di finanziamento della somma di £ 200.000.000 per notaio ~~Clara Fazio~~ del 12 dicembre 2000 rep. n. 61944 iscritta il 20 dicembre 2000 ai nn. 15915 R.G. e 2052 R.P. a favore del ~~Banco di Napoli~~ per la somma di £ 400.000.000 contro ~~Deluca Antonio Deluca Domenico~~ in ragione di 1/2 cadauno con garanzia sugli immobili riportati nel catasto fabbricati di Caulonia al foglio 118 part. 135 sub 5, sub 6, sub 3, sub 4, sub 7, sub 8 e sub 9;
- erogazione a saldo iscrizione del 7 marzo 2001 ai nn. 2894 R.G. 317 R.P.

TRASCRIZIONI

- verbale di pignoramento immobili rep. 358/2010 del 13 aprile 2010 a favore del Banco di Napoli trascritto in data 20 maggio 2010 n. 9914 R.G., n. 6966 R.P. contro ~~Deluca Antonio Deluca Domenico~~ per la quota di 1/2 cadauno sugli immobili riportati nel catasto fabbricati di Caulonia al foglio 118 part. 135 sub 5, sub 6, sub 3, sub 4, sub 7, sub 8 e sub 9;
- verbale di pignoramento immobili in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Locri rep. 634/2015 del 28 aprile 2015 a favore del ~~Banco di Napoli~~ trascritto in data 31 luglio 2015 n. 12589 R.G., n. 10418 R.P. contro ~~Deluca Antonio Deluca Domenico~~ per la quota di 1/2 cadauno sugli immobili riportati nel catasto fabbricati di Caulonia al foglio 118 part. 135 sub 5, sub 6, sub 3, sub 4, sub 7, sub 8 e sub 9.

La certificazione notarile, le visure catastali e l'estratto di mappa riportano lo stato ipocatastale all'epoca degli accertamenti risalente al 7 settembre 2015 ed è da ritenere completa.

Dalla stessa si ricava che alcuni degli immobili pignorati, in particolare le unità al piano terra (foglio 118 particella 135 sub 3 – sub 4 e sub 1) hanno subito modifiche e la certificazione fornita evidenzia e descrive adeguatamente le variazioni che saranno oggetto di approfondimento nel seguito.

B. QUESITO N. 2

(descrive 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)

Oggetto del pignoramento è un complesso di immobili ricadenti all'interno della originaria particella 135 del foglio di mappa n. 118 di Caulonia ubicata in località Canne posta nella parte di territorio Comunale in zona marina, a monte del tracciato della strada statale 106 da cui si accede utilizzando la traversa I via Nazionale, il cui tracciato termina in corrispondenza dell'accesso al complesso che ci occupa.

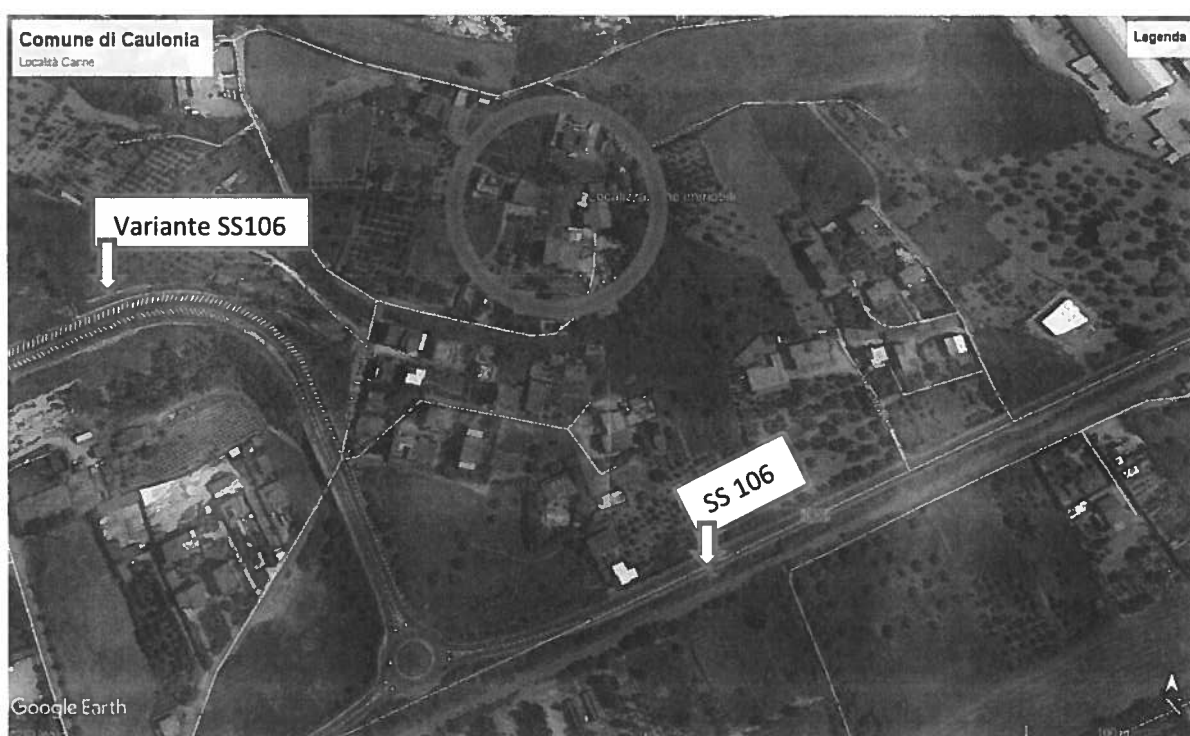


FOTO AEREA N. 1 – planimetria generale -

Nella foto che precede è visibile la tipologia di insediamenti che costituiscono questa parte del tessuto urbano posto a sud del torrente Amusa.

Si tratta di numerosi insediamenti inseriti all'interno di un territorio a destinazione agricola coltivati per lo più ad uliveto.

Nel corpo della foto è visibile il tracciato della odierna strada statale 106, la rotonda di accesso alla variante della Strada Statale 106 e i tracciati stradali che si diramano per raggiungere i diversi insediamenti abitativi.



FOTO AEREA N. 2 – immobili oggetto del pignoramento -

In questa foto è focalizzata l'immagine del complesso pignorato.

Quest'ultimo è costituito da un corpo di fabbrica a quattro piani fuori terra destinato parte ad abitazione, parte ad attività industriale e parte non ancora ultimato, da un secondo corpo di fabbrica ad un piano fuori terra con tetto spiovente sede di stallaggio e riproduzione di maiali ed altre lavorazioni connesse con l'attività di "azienda agricola"

Considerate le notevoli differenze di tipologia costruttiva tra il fabbricato a quattro piani fuori terra e quello ad un piano, di seguito procediamo alla descrizione separatamente

B.1 IMMOBILE A QUATTRO PIANI FUORI TERRA



FOTO N.1–prospetto lato mare-

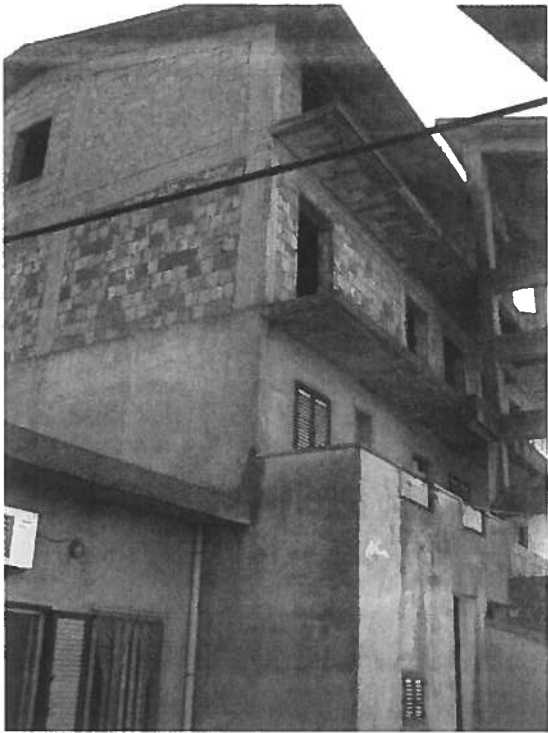


FOTO N.2 –*spigolo lato monte-RC-*

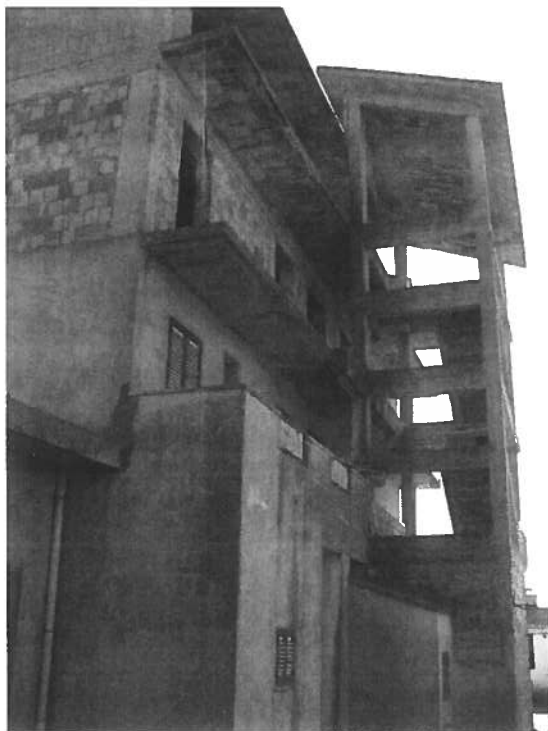


FOTO N.3 –*prospetto lato RC- vano scala-*



FOTO N.4 –*struttura vano scala-*

Le foto che precedono evidenziano la condizione attuale del fabbricato a quattro piani fuori terra in atto riportato nel catasto fabbricati di Caulonia al foglio 118 particella 135 con più subalterni. Il fabbricato la cui ultimazione, in base alla dichiarazione della ~~sig.ra~~ madre dei proprietari degli immobili ~~sig.ra~~, inserita agli atti del condono edilizio, risale all'anno 1982, è in parte ultimato ed utilizzabile in parte allo stato rustico.

Si inserisce all'interno dell'appezzamento di terreno individuato dalla particella 135 foglio 118 la cui superficie catastale è di mq. 1605 della quale occupa mq. 270 circa.

L'immobile, relativamente ai piani 1°, 2° e 3° è sorto per essere destinato a civile abitazione, con la previsione di ottenere cinque unità, due per ciascuno dei piani 1° e 2° ed una al piano terzo.

Sebbene siano state tutte accatastate come ultimate di fatto sono tali le sole unità ubicate al primo piano indicate in catasto con i subalterni 5 e 6.

Per quanto attiene il piano terra che, originariamente era distribuito in due unità, sub 3 e sub 4, la prima destinata a deposito e la seconda a mattatoio, in atto è stato accorpato a altri manufatti ricadenti sulla particella 135 e individuato con il subalterno n. 10.

B.1.1 DATI STRUTTURALI

Le strutture del fabbricato sono in calcestruzzo armato, realizzate con reticoli spaziali di aste (travi e pilastri) collegate a livello di piano con solai costruiti con travetti di calcestruzzo armato e tavelloni di laterizio.

I pilastri del piano terra si collegano alla struttura di fondazione, anche in questo caso di calcestruzzo armato, in corrispondenza degli incroci delle travi, trasmettendo i carichi della costruzione. La fondazione, formata da un reticolo piano di travi rovesce, trasferisce distribuendoli al terreno i carichi sovrastanti.

Per quanto è stato possibile verificare, nei limiti degli accertamenti demandateci, riteniamo che l'immobile abbia le caratteristiche previste dalla normativa sismica cui sono sottoposti i fabbricati realizzati nel territorio in esame.

Circa l'attuale condizione delle strutture abbiamo constatato che è mancata nel tempo la dovuta manutenzione e la difesa delle stesse mediante la realizzazione delle opere di protezione (impermeabilizzazione) infatti si è prodotta la rottura di tavelloni del solaio dell'ultimo piano di alcuni sbalzi dei balconi come si evidenzia nelle immagini che seguono.

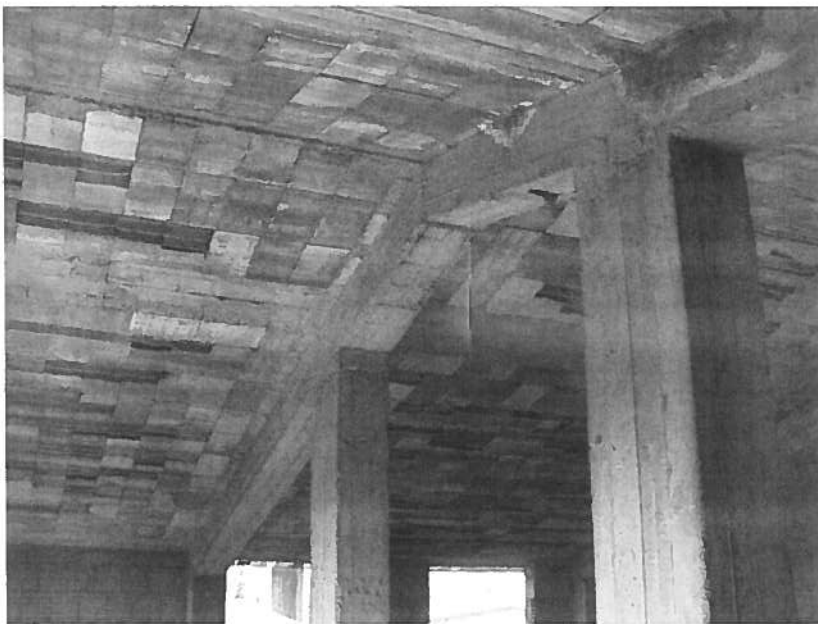


FOTO N. 5 – rottura laterizi del solaio del piano quarto f.t.-



FOTO N. 6 – rottura laterizi solaio sbalzi –

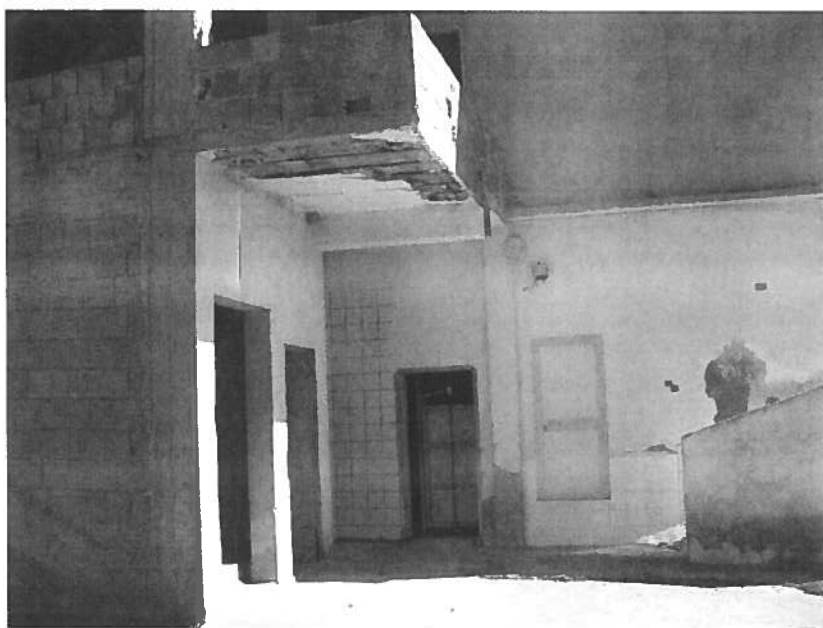


FOTO N. 7 – rottura laterizi solaio e ossidazione armature sbalzi –

B.1.2 PARTI COMUNI

Relativamente alle parti comuni il fabbricato è carente circa le rifiniture, i prospetti, fatto salvo per il piano terra che risulta intonacato a fratazzo, mancano di intonaci, i balconi ai piani 2°-3° e 4° f.t. mancano dei parapetti e dei pavimenti, la scala, comune a tutti i piani manca dei parapetti e costituisce pericolo per l'utilizzo, mancano i rivestimenti dei gradini e i pavimenti dei pianerottoli, le attuali condizioni sono evidenziate nelle foto che seguono.



FOTO N. 8 -rampe scala esterna-



FOTO N. 9 -rampe scala e balconi-



FOTO N. 10 -balcone piano 1°-



FOTO N. 11 – Balconi piano 2° e 3° - vano scale-

B.1.3 RIFINITURE – IMPIANTI - CONSISTENZA

In questo capitolo si forniscono questi dati prendendo in considerazione le singole unità.

B.1.3.1 UNITÀ AL TERZO PIANO (quarto fuori terra – fg. 118 part. 135 sub 9)

Questa unità, è riportata in catasto come ultimata e abitabile, di fatto è allo stato rustico con muratura perimetrale di mattoni di laterizio non intonacata a doppio strato con interposta camera d'aria, muratura divisoria in muratura di mattoni ad un foglio senza intonaco.

Le divisioni hanno distribuito l'area disponibile in un ampio salone e sette locali di dimensioni diverse a cui assegnare la destinazione.

Manca di rifiniture ed impianti.

Le condizioni generali risentono dello stato di abbandono che ha interessato, come riportato in precedenza, la parte strutturale (solai).

La superficie perimetrale è di 219 mq, i balconi si sviluppano su una superficie di mq. 37,60, il vano scala 22,50 mq.

Ai fini della valutazione, applicando quanto indicato dal manuale della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari di cui si dirà nel capitolo della stima, la superficie commerciale ammonta a

$$(219,00+30\% \text{ di } 37,60) = 230,28 \text{ mq.}$$

L'unità confina a nord con la part.lla 208 e con area cortilizia sugli altri tre lati.

È riportata nel catasto fabbricati di Caulonia in ~~lotta Palmaria~~ propr. per 1/2 e ~~lotta Palmaria~~ propr. per 1/2: fg. 118, part. 135 sub 9, categ. A/3 cl. 3, 8,5 vani, superf. catastale

totale 223 m², escluse aree scoperte 213 m², Rendita € 359,97, c.da Canne, P. 3.

Il dato catastale corrisponde al dato riportato nel pignoramento e alla certificazione notarile che correttamente indicano la condizione di stato rustico, manca di rifiniture ed impianti.

La condizione dell'unità è documentata nelle fotografie che seguono.



FOTO N. 12 -interni part. 135 sub 9-



FOTO N. 13 -interni part. 135 sub 9-

B.1.3.2 SECONDO PIANO (terzo fuori terra)

Questo piano è stato accatastato al finito e distribuito in due unità, essendo in atto diviso in due porzioni procediamo ad una breve descrizione per unità secondo quanto indicato nell'elaborato planimetrico.

B.1.3.2.1 SECONDO PIANO (terzo fuori terra) foglio 118 part. 135 sub 8

L'unità in esame, posizionata lato mare, occupa metà circa della superficie perimetrale del fabbricato a questo livello.

È perimetrata con muratura di mattoni forati a due strati con interposta camera d'aria e distribuita in quattro locali con pareti divisorie di mattoni forati dello spessore di cm. 8.

È allo stato rustico, mancano le rifiniture (intonaci e pavimenti) e gli impianti.

La superficie perimetrata lorda è di mq. 104,70, oltre al balcone posto su due lati senza divisioni con l'altra unità avente superficie di mq. 37,60 di cui mq. 18,80 di pertinenza dell'unità in esame.

La superficie commerciale ammonta a $(104,70 + 30\% \text{ di } 18,80) = 110,34$ mq.

Confina a nord con l'unità part. 135 sub 7 e per gli altri tre lati con l'area cortilizia.

È riportata nel catasto fabbricati di Caulonia in ditta ~~Delmoro~~, propr. per 1/2 e ~~Delmoro~~, propr. per 1/2: fg. 118, part. 135 sub 8, categ. A/3 cl. 3, 5,5 vani, superf. catastale totale 114 m², escluse aree scoperte 107 m², Rendita € 232,92, c.da Canne, P. 2.

Il dato catastale corrisponde al dato riportato nel pignoramento e alla certificazione notarile che correttamente indicano la condizione di stato rustico mentre in sede di accatastamento l'immobile era considerato ultimato, con inserite divisioni in atto non esistenti.

La condizione è meglio evidenziata nelle foto che seguono.



FOTO N. 14 -interni sub 8-



FOTO N. 15 -interni sub 8-

B.1.3.2.2 SECONDO PIANO (terzo fuori terra) foglio 118 part. 135 sub 7

Sulla restante superficie, posta lato monte, è individuata l'unità in catasto fg. 118 part. 135 sub 7.

Anche in questo caso accatastata come ultimata in atto senza divisioni, rifiniture e impianti.

L'unità è costituita da un unico vano perimetrato su tre lati con muratura a camera d'aria a due strati di mattoni forati e interposta camera d'aria.

Il lato a confine con l'unità precedente è delimitato da muratura di mattoni forati a strato unico.

Occupava la superficie di mq. 113,90 oltre alla seconda metà del balcone per una superficie di pertinenza di mq. 18,80.

La superficie commerciale ammonta a $(113,90 + 30\% \text{ di } 18,80) = 119,54 \text{ mq.}$

Confina a nord con la particella 208, a sud con il sub 8, ad est e ovest con l'area cortilizia.

È riportata nel catasto fabbricati di Caulonia in ditta [REDACTED], propr. per 1/2 e [REDACTED]

[REDACTED], propr. per 1/2: fg. 118, part. 135 sub 7, categ. A/3 cl. 3, 5,5 vani, superf. catastale totale 112 m², escluse aree scoperte 109 m², Rendita € 232,92, c.da Canne, P. 2.

Il dato catastale corrisponde al dato riportato nel pignoramento e alla certificazione notarile che correttamente indicano la condizione di stato rustico mentre in sede di accatastamento l'immobile era considerato ultimato, in atto mancano le divisioni e gli impianti.

Le foto che seguono mostrano le condizioni attuali dell'unità.



FOTO N. 16 – lato ingresso unità fg. 118 part. 135 sub 7 –



FOTO N. 17 – interni unità fg. 118 part. 135 sub 7 -

B.1.3.3 PRIMO PIANO (secondo fuori terra)

Questo piano è distribuito su due appartamenti abitabili dei quali uno (porzione lato monte) costituisce l'abitazione del sig. ~~Paolo Antonini~~ e il secondo, lato mare, secondo le indicazioni fornite dallo stesso, è stato saltuariamente utilizzato da personale utilizzato nell'Azienda Agricola.

Le due unità utilizzano il vano scala comune, allo stato rustico, e mentre l'unità abitata dal comproprietario ~~Paolo Antonini~~ ha le pareti e il parapetto dei balconi intonacati a fratazzo, i balconi pavimentati, l'altra unità ha il prospetto e i parapetti non intonacati e manca dei pavimenti dei balconi.

B.1.3.3.1 PRIMO PIANO (secondo fuori terra) foglio 118 part. 135 sub 6

Questa unità, posta lato mare, occupa la metà circa della superficie edificata a questo livello con distribuzione degli spazi sostanzialmente conforme alla planimetria presentata in catasto.

Come risulta dalle allegate planimetrie all'appartamento si accede dal balcone lato scala.

È composto dall'ingresso corridoio, dalla cucina, dal WC e da quattro camere.

Le rifiniture sono di tipo economico, pavimenti in gres, intonaco liscio, imbiancatura delle pareti, rivestimento parziale delle pareti del bagno e della cucina con piastrelle di gres, impianto idrico di acqua calda e fredda, servizi igienici in ceramica, infissi interni in legno, infissi esterni munite di persiane, impianto elettrico sottotraccia.

La superficie perimetrale dell'unità è di mq. 113,90 per una superficie utile di 90,75 mq oltre a mq. 12,50 di balconi, il vano scala comune a tutte le unità ha superficie di mq. 22,50.

La superficie commerciale è di $(113,90 + 30\% \text{ di } 12,50) = 117,65$ mq.

Confina a nord con l'unità part. 135 sub 5 e per gli altri tre lati con l'area cortilizia.

È riportata nel catasto fabbricati di Caulonia in ditta ~~Deluca Antonio~~ propr. per 1/2 e ~~Deluca~~ ~~Domenico~~, propr. per 1/2: fg. 118, part. 135 sub 6, categ. A/3 cl. 3, 5,5 vani, superf. catastale totale 109 m², escluse aree scoperte 105 m², Rendita € 232,92, c.da Canne, P. 1.

Il dato catastale corrisponde al dato riportato nel pignoramento e alla certificazione notarile.

Documentazione fotografica dell'unità.



FOTO n. 18 -camera letto –



FOTO N. 19 -cucina-



FOTO N. 20 -bagno -

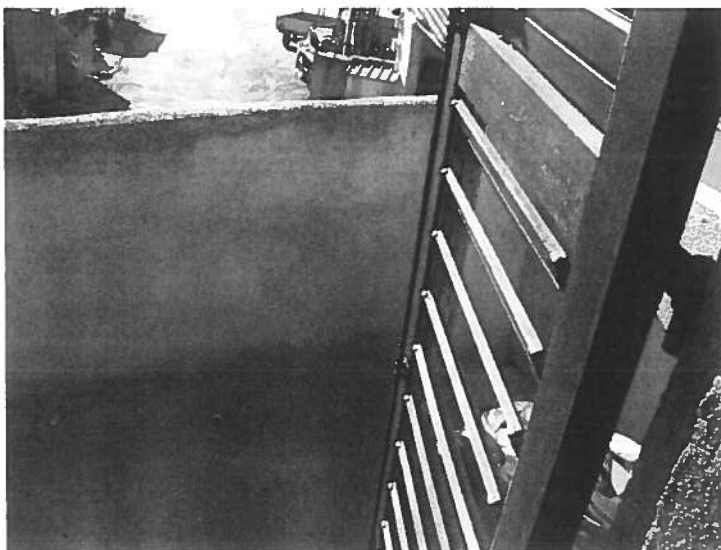


FOTO N. 21 -balcone -

B.1.3.3.2 PRIMO PIANO (secondo fuori terra) foglio 118 part. 135 sub 5

Questa unità occupa la porzione di piano posta lato monte e, come indicato sopra, è utilizzata quale abitazione dal comproprietario ~~.....~~

Si accede dal balcone lato scala e l'attuale distribuzione presenta alcune modifiche rispetto alla rappresentazione catastale non sostanziali che si qualificano nell'eliminazione di un vano e nella realizzazione, in sostituzione, di un bagno, e nella rimodulazione del disimpegno.

È composto dall'ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, n. 3 camere, WC e bagno.

Nel complesso l'unità, cui è stata prestata adeguata manutenzione, si presenta in buone condizioni.

Intonaco liscio alle pareti e ai soffitti debitamente pitturato, pavimenti e rivestimenti delle pareti del WC, del bagno e della parete-cucina con piastrelle di gres ceramicato, infissi interni di legno, infissi esterni muniti di persiane in alluminio anodizzato, portone di ingresso di alluminio, impianto idrico di acqua calda e fredda, servizi igienici maiolicati, impianto elettrico sottotraccia.

Parapetto dei balconi in muratura di mattoni intonacata al fratazzo, con elementi di ringhiera in metallo, pavimentato con mattonelle di gres.

Quanto alla consistenza si sviluppa su una superficie perimetrale di piano di mq. 113,90 per una superficie utile di 99,85 mq oltre 8,47 di balcone di pertinenza, utilizza il vano scala comune avente la superficie di mq. 22,50.

Nel complesso la superficie commerciale è pari a $(113,90 + 30\% \text{ di } 8,47) = 116,44 \text{ mq.}$

Confina a nord con la particella 208, a sud con la part. 135 sub 6 e per gli altri due lati con l'area cortilizia.

È riportata nel catasto fabbricati di Caulonia in ditta ~~.....~~, propr. per 1/2 e ~~.....~~, propr. per 1/2: fg. 118, part. 135 sub 5, categ. A/3 cl. 3, 5,5 vani, superf. catastale totale 112 m², escluse aree scoperte 108 m², Rendita € 232,92, c.da Canne, P. 1.

Il dato catastale corrisponde al dato riportato nel pignoramento e alla certificazione notarile.

Le condizioni dell'unità vengono di seguito documentate dalle annesse fotografie.

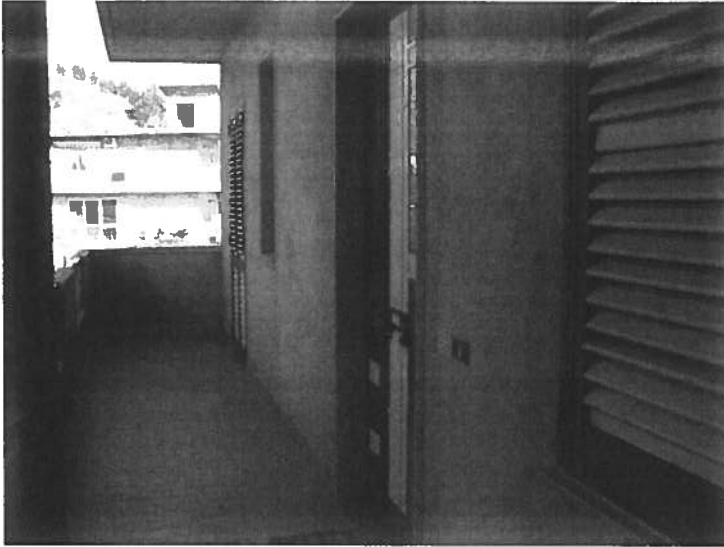


FOTO N. 22 – balcone e portone di ingresso-



FOTO N. 23 – cucina-soggiorno –



FOTO N. 24 – camera da letto-



FOTO N. 25 – bagno-



FOTO N. 26 – WC-

B.1.4 PIANO TERRA

In questo capitolo si prende in considerazione la porzione di piano terra ricadente entro il perimetro del fabbricato a quattro piani fuori terra già individuati dai sub 3 e 4 della particella 135 in atto soppressi e accorpati come porzione della part. 135 sub 10.

Di quest'ultima fanno parte anche una costruzione ad un piano fuori terra di cui nello specifico diremo in seguito.

L'intero piano terra, così come riportato al sub 10, può essere distribuito in quattro zone, due delle quali interne al fabbricato a più piani fuori terra che trattiamo in questo capitolo e due interne al manufatto ad un piano f.t. di cui diremo in seguito.

Al piano terra del fabbricato a quattro piani f.t. si individua un'area destinata a macello ed una seconda destinata a depositi ed utilità comune.

L'originaria distribuzione nei sub 3 e 4, depositata agli atti catastali in data 4 settembre 1997 era modificata con la variazione depositata in data 19 dicembre 2000 dal geom. ~~Ciampi~~ ~~Mossa~~ che comportava la soppressione dei sub 3 e sub 4 e la costituzione del sub 10 con accorpamento di altro manufatto.

B.1.4.1 PIANO TERRA – porzione della particella 135 sub 10 già sub 4

Questa porzione di fabbricato, già classificato in catasto C3 “LABORATORI per ARTI e MESTIERI”, nel periodo che va dal 4 settembre 1997 (primo accatastamento) al 19 dicembre 2000 (2° accatastamento) pur mantenendo la destinazione di mattatoio ha subito modifiche consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni e nell'aggiunta di un corpo in cui trovano spazio lo spogliatoio del personale, le celle frigorifere, percorsi per gli animali.

Buone le condizioni di questa porzione con tutte le pareti rivestite in piastrelle di gres ceramico, pavimenti dello stesso materiale, infissi metallici, impianto idrico, impianto elettrico sottotraccia.

La distribuzione presenta un'ampia area destinata alla macellazione e lavorazione degli animali macellati, un piccolo ufficio, lo spogliatoio per il personale, celle frigorifere, rampa.

Lo sviluppo di questa porzione è di 160 mq.



FOTO N. 27 – accessi dal lato del corpo scala -



FOTO N. 28 – interni mattatoio-



FOTO N. 29 – interni mattatoio-

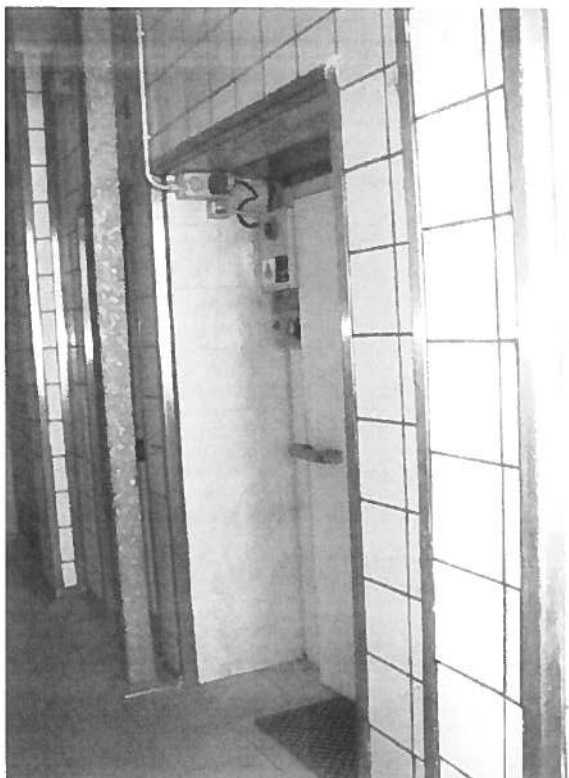


FOTO N. 30 – accesso celle frigorifere-



FOTO N. 31 – zona spogliatoi-



FOTO N. 32 – carico prodotti -

B.1.4.2 PIANO TERRA – porzione della particella 135 sub 10 già sub 3

Questa parte di fabbricato, già classificato in catasto C2 “MAGAZZINI – LOCALI di DEPOSITO”, nel periodo che va dal 4 settembre 1997 (primo accatastamento) al 19 dicembre 2000 (soppressione e 2° accatastamento) cedeva una porzione all’unità destinata a mattatoio e acquisiva un WC.

In atto la porzione qui descritta è in parte rifinita e in parte allo stato rustico pur essendo utilizzata. I vani che la compongono non sono in buono stato ed in parte mancano di rifiniture.

La porzione è composta da una camera da letto con ingresso indipendente, da un WC addossato alla parete perimetrale del fabbricato a 4 piani f.t. dal lato della corte.

La camera è rifinita con intonaco liscio e imbiancato alle pareti e al soffitto, pavimenti di gres, impianto elettrico.

Il servizio igienico con gruppo doccia ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica e pavimenti in gres ceramico, impianto elettrico ed impianto idrico di acqua calda e fredda.

Lato monte il corpo in esame è addossato ad altro fabbricato che non interessa la presente (particella 208) da cui si accede, attraverso un infisso, nel corridoio disimpegno, pavimentato e con pareti parte al rustico parte intonacate.

Il corridoio, utilizzato per deposito di materiale, disimpegna due vani a sinistra e uno sulla destra. A sinistra il primo vano è destinato a cucina avente pavimento e rivestimento parziale delle pareti in piastrelle di gres ceramico, intonaco liscio, infisso esterno metallico, infisso interno in legno, impianto elettrico ed idrico.

Il secondo vano sul lato sinistro e quello a destra sono destinati a deposito e sono allo stato rustico.

Nel complesso questa porzione è in pessime condizioni e occupa una superficie di mq. 111.



FOTO N. 33 – camera da letto -



FOTO N. 34 – WC -doccia -

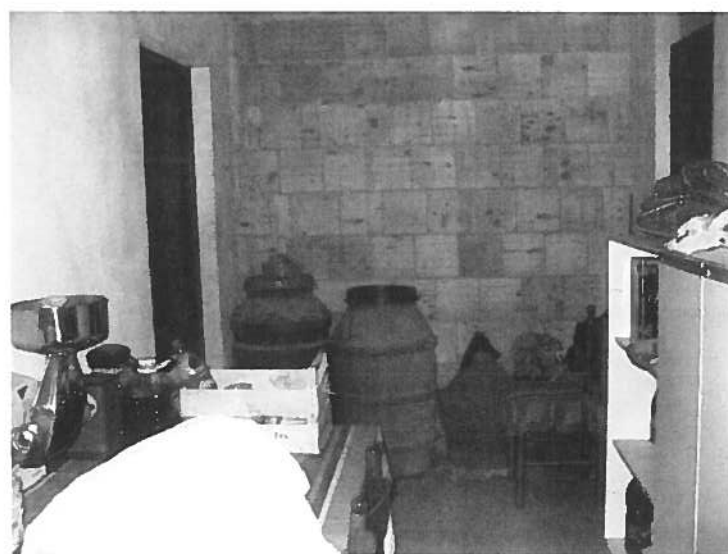


FOTO N. 35 – corridoio -



FOTO N. 36 – cucina –



FOTO N. 37 – cucina -

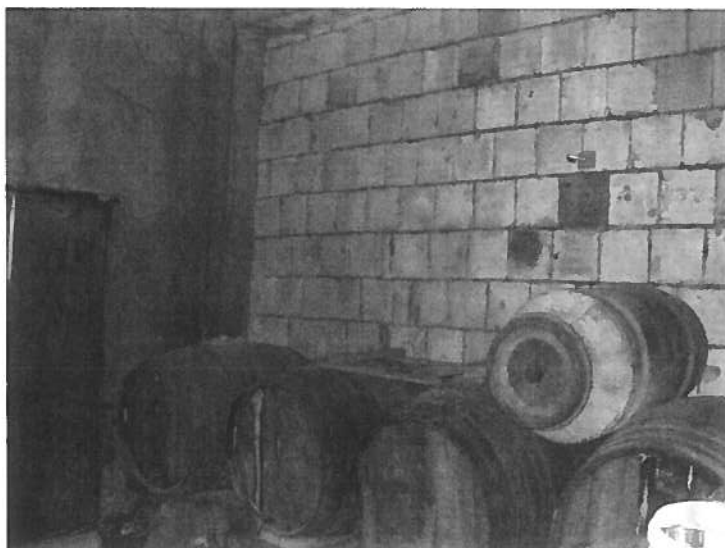


FOTO N. 38– locale deposito -



FOTO N. 39– locale deposito –

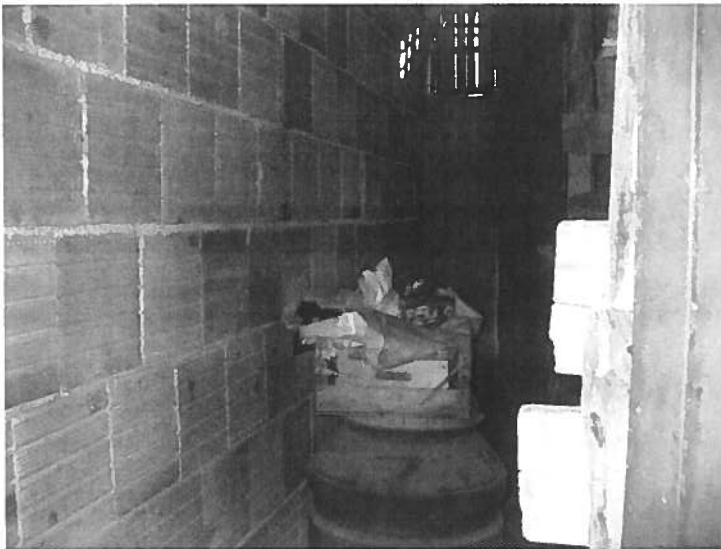


FOTO N. 40– locale deposito –

B.2 IMMOBILE A UN PIANO FUORI TERRA -porzione della part. 135 sub 10-

In questo capitolo prendiamo in considerazione la porzione di piano terra esterno al fabbricato a quattro piani f.t. che, con l'atto di variazione catastale del 10 dicembre 2000, è stato inserito in catasto accorpandolo ai soppressi sub 3 e sub 4 e costituendo il vigente sub 10 della particella 135 del foglio 118.

Riteniamo che questa porzione sia per le caratteristiche costruttive che per la destinazione debba essere considerato, per una migliore comprensione, in due distinte porzioni.

B.2.1 IMMOBILE a UN PIANO FUORI TERRA -porzione della part. 135 sub 10- stalle-

All'interno dell'area individuata dalla particella 135 oggetto di pignoramento, è stato realizzato, laddove facciano fede le variazioni catastali registrate il 4 settembre 1997 e il 10 dicembre 2000, successivamente al 4 settembre 1997 atteso che il tecnico incaricato dell'accatastamento, ing. ~~██████████~~ ~~██████████~~, non riscontrava la presenza di questo manufatto e prima del 10 dicembre 2000 data in cui il geom. ~~██████████~~, accertava la presenza del manufatto.

Il fabbricato che occupa in complesso la superficie di 345 mq è diviso in tre ampi locali, il primo avente superficie di mq. 170 circa ha forma rettangolare con lati di m. 16,40 x 10,20 circa, segue una tettoia delle dimensioni di mq. 75 a forma rettangolare con lati di circa m. 7,40x10,20 avente il lato verso la corte senza chiusura, il terzo posto alle spalle dei primi due, rispetto all'area cortilizia, ha superficie di mq. 100,00 e forma rettangolare con lati di m. 4,20x23,80.

Anche per quanto attiene le strutture si possono considerare le tre aree indicate in precedenza, la prima avente muratura di blocchi lungo l'intero perimetro e pilastri di mattoni in corrispondenza dell'asse mediano, copertura a due falde realizzata con capriate di legno e pannello termoisolante a doppio strato di lamiera grecata e interposta schiuma poliuretana.

La seconda porzione utilizza la parete lato monte della precedente ed è completata da due pareti di mattoni sugli altri due lati (lato monte e lato RC), mentre lato corte non si ha la parete perimetrale ma una trave di legno.

La copertura a due falde con manto delle medesime caratteristiche della precedente è sostenuta da travi parte di legno e parte di metallo.

L'ultima porzione, posta sul lato opposto alla corte, utilizza la parete della prima ed è perimetrata con pareti di muratura di blocchi.

La copertura di quest'ultima, ad una falda, prosegue dalla gronda della falda di copertura della prima, ha struttura in travi di legno e manto di copertura simile alle precedenti.

Nel complesso la struttura non risponde a criteri costruttivi adeguati alla normativa in vigore pur potendola ritenere adeguata all'uso cui è demandata.

Il complesso è destinato a stalla pur rilevando che, in atto, non è utilizzato.

Le rifiniture degli esterni sono discrete con intonaco delle pareti, infissi in metallo, quanto agli interni si hanno pavimentazioni in calcestruzzo.

Nel seguito documentiamo, mediante immagini fotografiche, lo stato attuale degli immobili.



FOTO N. 41 – part. 135 sub 10 -stalla-



FOTO N. 42 – part. 135 sub 10 -stalla-

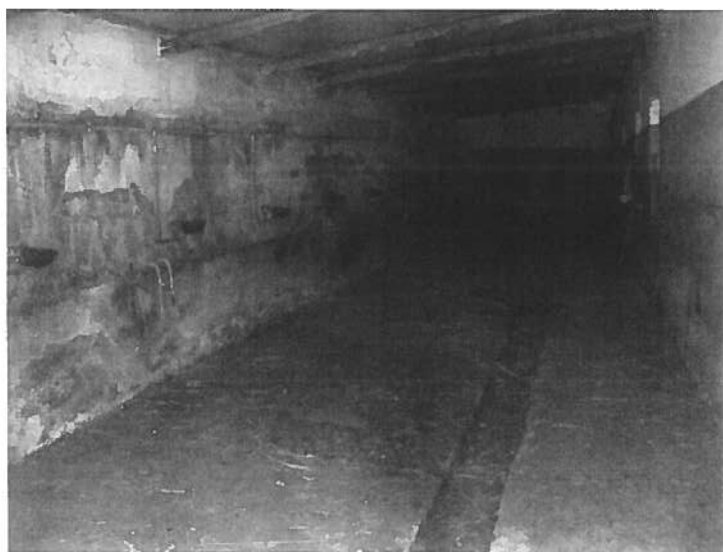


FOTO N. 43 -stalla -



FOTO N. 44 – tettoia-



FOTO N. 45 – tettoia-

B.2.2 IMMOBILE a UN PIANO FUORI TERRA - part. 135 sub 10 -lavorazione prodotti-

Questa parte del piano terra accorpato al sub 10 della particella 135 è stata, all'epoca in cui era funzionante l'Azienda Agricola, utilizzata per la lavorazione dei prodotti.

L'immobile ha struttura in muratura di mattoni e copertura parte in lamiera e parte in tegole.

Le condizioni della parte con copertura di lamiera ondulata avente superficie perimetrale di mq. 38 circa, sono discrete, pavimenti e pareti, parzialmente rivestite, in piastrelle di ceramica, intonaco liscio alle pareti e ai soffitti.

Intonaco al fratazzo alle pareti esterne, infissi di metallo.

Impianto idrico ed impianto elettrico sottotraccia.

Questi ambienti erano utilizzati per la produzione dei derivati del latte e dei derivati dall'utilizzo della carne di maiale (salumi).

La parte con tetto in tegole di laterizio, avente altezza inferiore rispetto alla precedente e superficie di mq. 28, manca di infisso di accesso.

In tempo di attività dell'azienda il locale era utilizzato per la produzione di vino ed in particolare si procedeva alla fase della pigiatura dell'uva.

Rileviamo che allo stato attuale in questi immobili non è in corso alcuna attività connessa all'azienda agricola.

Nel complesso questa parte di piano terra occupa la superficie di mq. 66.

Le immagini che seguono sono indicative dello stato attuale di questa costruzione.



FOTO N. 46 – lavorazione prodotti-

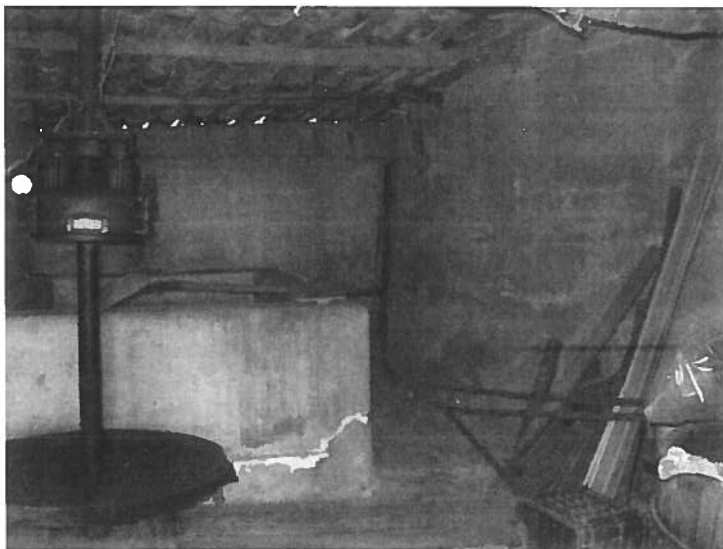


FOTO N. 47 – locale produzione vino -



FOTO N. 48 – cucina – produzione derivati latte -



FOTO N. 49 – vano deposito -

B.3 DATI UTILI UNITÀ PART. 135 SUB 10

Particolare attenzione merita questa unità relativamente allo stato catastale atteso che rispetto alla indicazione nell'atto di pignoramento sono subentrate modifiche già rilevate in sede di certificazione notarile che correttamente constatava la soppressione delle unità part. 135 sub 3 e sub 4 e la costituzione del subalterno 10.

Considerato che questa unità ricade sull'area individuata dalla particella 135 che è oggetto di pignoramento riteniamo che la stessa vada inclusa tra i beni pignorati nella consistenza accatastata dal geom.

Dalle indagini esperite in questa sede abbiamo constatato che una porzione dell'unità non risultava

inserita in mappa sebbene riportata nel catasto urbano.

Trattandosi di un'anomalia, in data 5 giugno 2020 abbiamo proposto istanza all'Agenzia del Territorio ottenendo l'inserimento in mappa del tipo mappale redatto dal ~~Geom. Alessio~~ con il quale è stato accorpato alle unità sub 3 e sub 4 il fabbricato ad un piano f.t. ottenendo l'unità sub 10 particella 135 del foglio 118.

Il terreno su cui sono stati realizzati i fabbricati è individuato nel catasto terreni di Caulonia tra le aree di Enti Urbani e Promiscui foglio 118 part. 135 -Ente Urbano- are 16.05.

L'unità è riportata nel catasto fabbricati di Caulonia in ditta ~~Antonio~~ propr. per 1/2 e ~~Antonio~~, propr. per 1/2: fg. 118, part. 135 sub 10, categ. D8, Rendita € 2711,40, c. da Canne, P. T.

In questa unità sono stati accorpati ai fabbricati sub 3 e sub 4, il corpo di fabbrica ad un piano fuori terra nonché due manufatti il primo sede dello spogliatoio e delle celle facenti parte del mattatoio e il WC collegato al sub 3.

Confina lato Nord con la particella 245, lato Est con le part. 208 e 61, lato Sud con le part. 59 e 175, lato Ovest con la part. 54.

C. QUESITO N. 3

(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**)

C.1 DATI CATASTALI

Gli immobili pignorati sono riportati nel catasto fabbricati del Comune di Caulonia in ditta ~~Antonio~~, proprietà per 500/1000, ~~Antonio~~, proprietà per 500/1000:

- foglio 118 part. 135 sub 5 categ. A/3 cl. 3, vani 5,5, superfice catastale totale 112 m², escluse aree scoperte 108 m², Rendita 232,92, contrada Canne, piano 1;
- foglio 118 part. 135 sub 6 categ. A/3 cl. 3, vani 5,5, superfice catastale totale 109 m², escluse aree scoperte 105 m², Rendita 232,92, contrada Canne, piano 1;
- foglio 118 part. 135 sub 7 categ. A/3 cl. 3, vani 5,5, superfice catastale totale 112 m², escluse aree scoperte 109 m², Rendita 232,92, contrada Canne, piano 2;
- foglio 118 part. 135 sub 8 categ. A/3 cl. 3, vani 5,5, superfice catastale totale 114 m², escluse aree scoperte 107 m², Rendita 232,92, contrada Canne, piano 2;

Il modello 47/85-A progressivo 0115194603/5 prevede la sanatoria di una unità avente superficie utile abitabile di mq. 89,32 e mq. 12,74 per servizi e accessori, volume 323,50 mc, destinazione ad abitazione di 5 stanze e 2 accessori, inserita in un fabbricato a 4 piani f.t. all'interno del quale si hanno 6 abitazioni senza indicazioni relative al catasto.

Il modello 47/85-A progressivo 0115194603/6 prevede la sanatoria di una unità avente superficie utile abitabile di mq. 88,90 e mq. 3,60 per servizi e accessori, volume 345,80 mc, destinazione ad abitazione di 5 stanze e 2 accessori, inserita in un fabbricato a 4 piani f.t. all'interno del quale si hanno 6 abitazioni realizzato su un terreno individuato in catasto al foglio 118 part. 135.

Il modello 47/85-A progressivo 0115194603/7 prevede la sanatoria di una unità avente superficie utile abitabile di mq. 89,32 e mq. 12,74 per servizi e accessori, volume 345,80 mc, destinazione ad abitazione di 5 stanze e 2 accessori, inserita in un fabbricato a 4 piani f.t. all'interno del quale si hanno 6 abitazioni realizzato su un terreno individuato in catasto al foglio 118 part. 135.

Il modello 47/85-A progressivo 0115194603/8 prevede la sanatoria di una unità avente superficie utile abitabile di mq. 88,90 e mq. 3,60 per servizi e accessori, volume 345,80 mc, destinazione ad abitazione di 5 stanze e 2 accessori, inserita in un fabbricato a 4 piani f.t. all'interno del quale si hanno 6 abitazioni realizzato su un terreno individuato in catasto al foglio 118 part. 135.

Il modello 47/85-D progressivo 0115194603 prevede la sanatoria di una unità avente superficie utile di mq. 38,70, volume 150,48 mc, destinazione attività connessa all'agricoltura, intero fabbricato, realizzato su un terreno individuato in catasto al foglio 118 part. 58.

Alla pratica di condono è inserito atto del 2 ottobre 1990 del Commissario Prefettizio con il quale quest'ultimo certifica che la sig.ra ~~D. C.~~ ha presentato in data 29 aprile 1986 prot. 5608 condono per la sanatoria di tre corpi di fabbrica, uno a tre piani f.t., uno a 2 piani f.t. e uno in muratura mista ad un piano f.t., tutti in località Canne, avendo corrisposto l'intero importo dell'oblazione.

Riteniamo che l'indicazione di un fabbricato a due piani e l'altro a tre piani f.t. sia un errore materiale dovendosi intendere a tre e quattro piani f.t. come è chiaramente indicato nei modelli.

In ordine al rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria agli atti della pratica è inserita copia di

nota del 5 marzo 1996 a firma del Tecnico Comunale e dell'Assessore all'Urbanistica con la quale si comunicava alla sig.ra ~~Dora~~ che al fine di dare corso all'istruttoria della pratica la stessa doveva essere integrata dai seguenti atti:

- descrizione delle opere;
- dichiarazione sullo stato dei lavori;
- documentazione fotografica;
- certificato di residenza;
- prova di avvenuto accatastamento.

Comunicava altresì che L'Ufficio ha determinato gli oneri concessori nella misura di:

- o costo di costruzione £ 5.316.660
- o oneri di urbanizzazione £ 2.350.140
- o interessi 10% annuo £ 766.680.

In ordine alla richiesta di accatastamento la ditta presentava n. 3 denunce di cambiamento relative all'originaria particella 135 del foglio 118 di Caulonia presentate al catasto terreni di Reggio Calabria in data 4 dicembre 1989 da cui si ricava che i sig.ri ~~Dela Antonio Domenico~~ procedevano all'inserimento in mappa di più fabbricati:

1^a - n. 965 con frazionamento della particella 135 di are 18.44 nelle particelle 135 di are 13.14 e 180 (ex 135/b) di are 5.30, e con inserimento di un fabbricato a quattro piani fuori terra (attuale part. 135) avente superficie di 240 mq;

2^a -n. 966 con la quale si procedeva all'inserimento in mappa del fabbricato part. 180 (in atto part. 208) ad un piano fuori terra, avente superficie di 96 quale fabbricato principale (abitazione) e mq. 19,6 quale deposito;

3^a -n. 967 con cui è stato inserito in mappa all'interno dell'originaria particella 58 (oggi 218) del foglio 118 di are 10.40 un fabbricato a tre piani f.t. di mq. 116 e annessa attinenza coperta di mq. 47 ad 1 piano f.t.

Questa attività è prova dell'avvenuto accatastamento, successivamente, relativamente alla particella 135 che interessa la procedura, i proprietari hanno provveduto all'accatastamento delle unità immobiliari costituenti il complesso presentando le dovute denunce di variazione.

Nello specifico hanno presentato in data 04/09/1997 n. 7 planimetrie di cui due per ciascuno dei Piani Terra, 1° e 2° e una per il 3° piano.

Le planimetrie del piano terra sub 3 e sub 4 sono state soppresse e sostituite con variazione acquisita agli atti del catasto il 19/12/2000.

Con quanto sopra la richiedente il condono ottemperava alla richiesta di prova di avvenuto accertamento.

Successivamente, con atto del 3 marzo 2000, il Dirigente dell'Area Tecnica del Comune di Caulonia certificava che la sig.ra ~~Deliaa Carmelo~~

“ha prodotto istanza in sanatoria di cui alla L. 47/85 relativa all'unità immobiliare insistente sulla particella n. 135 del foglio di mappa n. 118;

che ai sensi dell'art. 38 Legge 28-01-85 n. 47, è stata contabilizzata l'oblazione dovuta per l'abuso in questione, il cui importo ammonta complessivamente a Lire 11.121.780;

che è stato effettuato il relativo pagamento della somma suddetta, e che tale importo risulta congruo a tutti gli effetti;

che non ci sono ostativi motivi per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria”

I dati che precedono, dei quali ho estratto copia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caulonia, ci consentono di avere i seguenti elementi utili alla verifica della condizione urbanistica dell'immobile riportato al foglio 118 part. 135.

Le unità oggetto di sanatoria sono sei e sono individuati dai modelli 47/85-A dal progressivo 0115194603/3 al progressivo 0115194603/8.

La mancanza delle planimetrie non ci permette una puntuale individuazione delle unità riportate per singolo modello.

Dall'analisi dei modelli possiamo ricavare che la sanatoria si riferisce a sei unità tutte destinate ad abitazione aventi nel complesso superficie utile di mq. 522,13, oltre a mq. 43,40 di accessori, per un totale di mq. 565,53.

La richiesta di sanatoria si riferisce al volume complessivo di mc. 2375,81.

Dagli stessi si evince che il fabbricato contiene n. 6 abitazioni tante quanto sono le unità per le quali si è chiesta concessione in sanatoria.

Non risulta, dalla documentazione resa disponibile dagli uffici comunali, che la ditta abbia versato le somme dovute per gli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione né che abbia ottemperato a tutte le richieste del Comune (descrizione delle opere, dichiarazione sullo stato dei lavori, documentazione fotografica, certificato di residenza) e tuttavia dalla certificazione del tecnico comunale si ricava che non vi sono motivi ostativi al rilascio della concessione in sanatoria.

Si ritiene che questa certificazione debba intendersi che nulla osta al rilascio della concessione in sanatoria essendo la richiesta conforme alla normativa in vigore fermo restando che la richiedente provveda ai versamenti e al completamento della documentazione.

Tenuto conto dell'attuale consistenza dell'immobile che coincide con quanto indicato nei modelli 47/85, fabbricato a 4 piani, possiamo ipotizzare che la richiesta di condono faccia riferimento ai piani 1° - 2° - 3° ipotizzando una divisione di ciascun piano in due unità, così come è in atto al 1° piano, unico ad essere ultimato e utilizzato.

In conclusione si ritiene che questi tre piani possano essere oggetto di sanatoria, previa presentazione di un progetto che preveda la distribuzione degli interni.

Quanto al piano terra non risulta che la costruzione sia stata preceduta dalle dovute autorizzazioni amministrative né che la proprietà abbia proposto richiesta in sanatoria per cui è da ritenere abusiva.

D. QUESITO N. 4

(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 all'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**)

Come riportato in sede di descrizione risultano ultimate le due unità destinate ad abitazione poste al piano primo del fabbricato a 4 piani f.t. e l'intero piano terra che è destinato a mattatoio, stalle per ricovero animali (buoi, ovini, caprini e maiali), produzione derivati del latte e dell'agricoltura. Non risultano ultimati i piani 2° e 3° del fabbricato a quattro piani fuori terra.

Da quanto si è potuto accertare e dalle informazioni fornite dal sig. ~~Deluca Antonio~~ risulta che l'intero complesso è nella disponibilità dei proprietari ~~Deluca Antonio e Deluca Domenico~~.

L'appartamento al primo piano foglio 118 part. 135 sub 5 è utilizzato quale abitazione dal sig. ~~Deluca Antonio~~, l'appartamento part. 135 sub 6 è nella disponibilità dei proprietari per ospitare lavoratori utilizzati nella loro attività.

Il piano terra in atto non è utilizzato quanto all'attività dell'azienda agricola di cui i fratelli Deluca sono titolari ed è nella disponibilità di questi ultimi.

E. QUESITO N. 5

(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 risulta che sussistano a carico degli immobili pignorati limitazioni del tipo indicato nel quesito.

F. QUESITO N. 6

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

Non risulta che gli immobili pignorati siano sottoposti a vincoli del tipo indicato nel quesito.

G. QUESITO N. 7

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

Dagli accertamenti ipo-catastali è risultato che il terreno su cui è stato realizzato il complesso di beni oggetto di pignoramento pervenne ai sig.ri [redacted] dalla madre sig.ra [redacted], nata a Caulonia il [redacted] 1929, deceduta il 24 ottobre 1986, a seguito di denuncia di successione n. 161 vol. 185 dell'Ufficio del Registro di Locri trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Cal. il 1° agosto 1989 ai nn. 10499 RG, n. 8790 RP.

Sugli immobili gravano le seguenti formalità:

1° ipoteca volontaria per l'importo di £ 400.000.000 (€ 206.582,76) a favore del Banco di Napoli iscritta il 20 dicembre 2000 ai nn. 15915 RG, 2052 RP, a garanzia di finanziamento di £ 200.000.000 (€ 103.291,38) da rimborsare in 10 anni per atto notai Clara Fusco 12 dicembre 2000 n. 61944 di rep. trascritto il 20 dicembre 2000 ai nn. 5 di presentazione, 15915 RG, n. 2052 RP;

2° trascrizione verbale di pignoramento (atto del 13 aprile 2010 rep. 358/2010) n. 9914 RG, n. 6866 RP a favore del Banco di Napoli SpA contro [redacted], in ragione di 1/2 cadauno, sulle unità immobiliari in Caulonia foglio 118 part. 135 sub 5, sub 6, sub 3, sub 4, sub 7, sub 8 e sub 9;

3° trascrizione verbale di pignoramento (atto del 28 aprile 2015 rep. 634/2015) n. 12589 RG, n. 10418 RP a favore del Banco di Napoli SpA contro [redacted] in ragione di 1/2 cadauno, sulle unità immobiliari in Caulonia foglio 118 part. 135 sub 5, sub 6, sub 3, sub 4, sub 7, sub 8 e sub 9;

4° ipoteca per l'importo di € 46.286,45 a favore di Equitalia Servizi di riscossione SpA iscritta in data 22 ottobre 2010 ai nn. 20361 RG, 4339 RP.

In sede di intervento nella procedura con atto del 21 luglio 2016 Equitalia Servizi di riscossione SpA chiedeva di partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita degli immobili espropriandi per l'importo complessivo di € 138.158,49 di cui € 46.286,45 riportati nella ipoteca di cui al punto 4° e € 91.872,04 non comprese in alcuna ipoteca.

H. QUESITO N. 8

(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)

Non risulta che i beni pignorati facciano parte di un condominio, né che sugli stessi siano iscritti procedimenti giudiziari a qualunque titolo.

I. QUESITO N. 9

(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)

Non risulta che i beni pignorati siano gravati dai pesi riportati nel quesito, gli immobili pignorati sono di proprietà dei debitori esecutati cui pervennero per successione materna i cui estremi sono riportati in risposta al quesito n. 7.

J. QUESITI N. 10

[previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, 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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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 tal fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione)]**

Dalle verifiche disposte dal Giudice nell'ambito del questo n. 3 si è accertato che è stata presentata istanza di condono relativamente al fabbricato a quattro piani f.t. individuato dalla part. 135 foglio 118 per sei unità tutte con destinazione residenziale e che, considerata la consistenza e distribuzione del complesso, si ritiene che il condono vada riferito ai piani 1° (secondo f.t.), 2° (terzo f.t.), 3° (quarto f.t.).

L'attuale stato dell'immobile è tale che al piano 3° si ha un solo appartamento che occupa l'intera superficie mentre ai sottostanti 1° e 2° si hanno due appartamenti per piano, per cui si ritiene che

due delle istanze di condono riferite al piano 3° vadano accorpate e considerare oggetto di condono la superficie e il volume ottenuto dalla sommatoria delle due unità poste allo stesso piano.

Il piano terra è da considerare abusivo, atteso che, dalle ricerche operate dall'Ufficio Tecnico su richiesta di questo tecnico, non risulta che per la sua realizzazione sia stata rilasciata la prescritta concessione edilizia.

La condizione che deriva è di una richiesta parziale di sanatoria nell'ambito di un complesso che presenta una parte, intero piano terra, realizzato senza autorizzazioni.

Si ritiene che, essendo evadibile la richiesta delle concessioni in sanatoria per i piani oltre il piano terra, attesa la certificazione del tecnico comunale che "nulla osta" e l'avvenuto pagamento dell'intera oblazione, vada verificata la possibilità di sanatoria per il piano terra senza tenere conto ai fini urbanistici della presenza dei piani superiori.

Il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al rispetto delle disposizioni dell'art. 36 del DPR 380/2001 che consiste nella conformità dell'opera abusiva alla normativa in vigore sia all'atto della realizzazione che all'attualità.

J.1 VERIFICA "DOPPIA" CONFORMITÀ

La valutazione della conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia del piano terra la cui realizzazione non risulta autorizzata è di seguito riportata prendendo in considerazione le superfici ed i volumi della costruzione e verificando che la stessa rispetti i parametri previsti dallo strumento urbanistico vigente allo stato e all'epoca di realizzazione della costruzione.

Circa quest'ultimo punto dalla domanda di sanatoria dei piani superiori al piano terra si ricava che sono stati realizzati nel 1982.

Rileva ancora che il terreno su cui sorge il fabbricato è stato acquistato dalla sig.ra ~~Giuseppina De Luca~~ il 19 dicembre 1974.

Pertanto l'epoca di realizzazione è successiva al dicembre 1974 e precedente all'anno 1982, costruzione dei piani superiori al primo.

J.1.1 CONDIZIONE URBANISTICA ATTUALE

Il manufatto sorge sull'appezzamento di terreno riportato al foglio 118 di Caulonia particella 135 di 1605 mq, in atto classificato dal Piano Regolatore Generale in zona "B5", zona di integrazione urbanistica e completamento "Vasi".

In questa zona sono ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo, inoltre è consentita l'edificazione dei lotti liberi nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Indice di fabbricabilità fondiaria: $I_{ff} = 3,00 \text{ mc/mq}$;

Altezza massima $H_f = 7.50 \text{ ml}$;

Distanza tra fabbricati Df = 10.00 ml;
Distanza dai confini Dc = 5.00 ml (è ammessa l'edificazione sul limite di proprietà o in aderenza previo atto d'obbligo fra i confinanti);

Destinazioni d'uso: residenziale, uffici, servizi pubblici, servizi privati, esercizi commerciali, laboratori artigianali, esercizi pubblici, opifici artigianali non inquinanti, turistica.

Il volume edificabile sul lotto in esame è pari a 1.605 mq x 3,00 mc/mq = **4.815 mc.**

Il volume edificato si ottiene dalla sommatoria dei volumi dei corpi di fabbrica del piano terra.

PIANO TERRA:	mattatoio	160,00x3,50 =	560,00 mc.
	utilità comune	111,00x3,50 =	388,50 mc.
	stalle	345,00x3,00 =	1.035,00 mc.
	lavorazione prodotti	65,00x3,50 =	<u>227,50 mc.</u>

Totale volume edificato **2.211,00 mc.**

Il volume edificato rientra nei limiti di quanto ammesso dal vigente Piano Regolatore Generale.

J.1.2 CONDIZIONE URBANISTICA all'EPOCA della REALIZZAZIONE

Il Comune di Caulonia prima dell'adozione e successiva approvazione del Piano Regolatore Generale è stato regolamentato quanto all'aspetto edilizio-urbanistico dal Programma di Fabbricazione, da due varianti, la prima approvata con DPGR n. 670 dell'11 marzo 1982 e la seconda approvata con DPGR n. 339 del 7 aprile 1987.

Sia il Programma di Fabbricazione che le successive varianti non inseriscono il terreno in esame tra le zone regolate per cui l'area in esame è a destinazione agricola.

Il piano terra è stato realizzato in spregio alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente.

In conclusione il piano terra del fabbricato (fg. 118 part. 135 sub 10), non rispettando le disposizioni dell'art. 36 del DPR 380/2001, non è passibile di sanatoria e pertanto è da considerare abusivo e non sanabile.

J.2 RIEPILOGO ASPETTO URBANISTICO-EDILIZIO

Alla luce delle indicazioni fornite in precedenza ed in particolare tenuto conto che dagli atti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, Certificazione Commissario Prefettizio del 2 ottobre 1990, richiesta documentazione integrativa del 5 marzo 1996, certificato Dirigente Area Tecnica del 3 marzo 2000, si deve ritenere che sia stata eseguita istruttoria della pratica senza mai pervenire al rigetto della domanda di condono presentata dalla ~~sig.ra Daniela Carrara~~, riteniamo possano essere oggetto di sanatoria, previa integrazione della documentazione e versamento degli oneri concessori, tutte le unità riportate nella richiesta di condono, piani 1°, 2° e 3° (part. 135 sub 5 – 6 – 7 – 8 – 9) del fabbricato a quattro piani fuori terra.

Quanto al piano terra si constata che per le stalle, porzione dell'unità individuata dalla particella

135 sub 10, il comproprietario ~~Salvatore P...~~ ha chiesto e ottenuto l'autorizzazione *"all'esercizio di una stalla di sosta, nei locali siti in c.da Canne di questo Comune, per il ricovero di n. 30 bovini e n. 100 suini"*

Questa autorizzazione è stata rilasciata dal Sindaco di Caulonia l'8 ottobre 2001.

Tuttavia il piano terra, foglio 118 part. 135 sub 10, per quanto deducibile dagli atti forniti in visione dall'Ufficio Tecnico (nessuna autorizzazione in testa alla sig.ra ~~Deluca Carmela~~ ~~Antonia~~ ~~Deluca~~ ~~Domenico~~) e dalle informazioni fornite dall'Ufficio Tecnico, su specifica richiesta, è abusivo e non può essere oggetto di sanatoria non essendo applicabile il disposto dell'art. 36 del DPR 380/2001.

Si ritiene doveroso rilevare che la condizione di abuso non sanabile del piano terra e quindi la eventuale demolizione, nel mentre può essere effettuata senza incidenza sul resto dell'immobile relativamente ai manufatti ad un piano fuori terra destinati a stalle e lavorazione prodotti, non è fattibile senza recare pregiudizio alle unità poste ai piani superiori per le quali è stato richiesto il condono la cui istruttoria ritiene non vi siano motivi ostativi al rilascio della sanatoria.

La demolizione delle porzioni destinate a mattatoio e utilità comune, poste al piano terra del fabbricato a quattro piani fuori terra, comporta la demolizione dei piani superiori.

Questa condizione (condono per i piani superiori, impossibile sanatoria per il piano terra) potrebbe essere assimilata a quanto previsto dall'art. 34 del DPR 380/2001 (interventi eseguiti in parziale difformità del permesso di costruire) che al comma 2 prevede *"quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità del permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura dell'agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale"*.

L'applicazione di questa norma ipotizza la parziale difformità dell'eseguito sebbene all'origine si sia operato in assenza di concessione considerando allo stato la richiesta di condono come autorizzazione e il piano terra senza autorizzazione.

K. QUESITO N. 11

[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 even-

tualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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 tal fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione)]

Con la risposta al quesito precedente si è riferito in ordine alla condizione urbanistica rilevando che per le unità individuate dai sub 5 - 6 - 7 - 8 - 9 particella 135 foglio 118 la ~~signora Deluca~~ ~~Giuseppina~~, all'epoca dell'istanza proprietaria poi dante causa degli attuali proprietari, ~~signora Deluca~~ ~~Antonina~~ ~~Deluca~~ ~~Domènico~~, ha presentato al Comune di Caulonia in data 29 aprile 1986 prot. 5608 istanza per n. 6 unità immobiliari inserite all'interno del fabbricato a 4 piani fuori terra tutte a destinazione residenziale per i quali ha versato l'intera oblazione.

Successivamente provvedeva all'accatastamento di tutte le unità senza versare la somma dovuta per gli oneri di urbanizzazione e di costo di costruzione che ammonta nel complesso a £ 7.666.800 (€ 3.959,57) oltre interessi annui di £ 766.680,00 (€ 395,96).

Alla luce di quanto sopra e ipotizzando che il Giudice condivida l'ipotesi sopra espressa di parziale difformità, per il conseguimento delle concessioni in sanatoria per le unità ai piani 1° - 2° e 3° la parte richiedente dovrà sopportare oltre che i costi per gli oneri concessori già calcolati, le competenze per la stesura degli atti progettuali e di verifica statica del complesso con stesura del certificato di idoneità statica.

Di seguito si calcolano i costi per tutte le unità ipotizzando costi unitari uguali.

1. ONERI CONCESSORI	€	3.959,57
Interessi legali dal 01/04/86 ad oggi	€	<u>5.345,87</u>
Totale	€	<u>9.305,53</u>
2. SPESE TECNICHE		
Stesura atti progettuali	€	3.000,00
Verifica stabilità e certificato di idoneità statica	€	<u>5.000,00</u>
Totale spese tecniche	€	<u>8.000,00</u>

Nel complesso i costi per il rilascio delle concessioni in sanatoria alle cinque unità poste ai piani superiori al primo ammontano ad € 17.305,53.

Questo importo va distribuito per tutte e sei le istanze di condono, sostanzialmente identiche, per cui per ciascuno dei condoni il costo si quantifica in € $(17.305,53/6) = 2.884,55$ € che si arrotonda in € 3.000,00.

L. QUESITO N. 12

[evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica]

Le unità dell'immobile individuate dai sub 5 e 6 della particella 135, costituite da due appartamenti complete ed abitabili non sono ma possono essere dotate di attestato di prestazione energetica, le restanti unità (sub 7 – 8 – 9) che mancano di infissi e di impianti non possono essere dotate del detto attestato.

M. QUESITO N. 13

[determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di **quota indivisa** indichi altresì il suo 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 condizioni 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 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.1 CRITERI di STIMA

Stimare un bene consiste nell'assegnare allo stesso un valore espresso in unità monetaria tenendo conto dello scopo per cui si opera.

Nel caso in esame il motivo deriva da una norma giuridica che vuole determinare il valore da porre a base di una vendita da eseguire mediante asta pubblica.

Il criterio che normalmente è utilizzato è quello diretto o sintetico che, disponendo di una serie di valori di beni simili (catalogo), mediante la comparazione, riconosce tra gli stessi quello che più si adatta al bene da stimare almeno sotto l'aspetto qualitativo per essere adeguato alle dimensioni. Dalle indicazioni qui fornite si desume che l'applicazione di questo metodo, in letteratura definito sintetico, richiede un mercato attivo di beni tipologicamente uguali a quelli da stimare.

Considerate le attuali difficoltà dell'economia e, specificatamente, del mercato immobiliare nella zona della Locride, si ha una riduzione delle richieste sul mercato di immobili sia a destinazione

residenziale che commerciale con conseguente minore disponibilità di valori di raffronto.

Questa condizione, che limita l'attendibilità del metodo, comporta l'utilità di affiancare allo stesso valori definiti attraverso il costo di costruzione e da Istituti specializzati nelle ricerche di mercato. A tale scopo si fa riferimento ai valori unitari definiti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che fornisce i valori unitari nel territorio comunale secondo l'ubicazione, la destinazione e la condizione.

Il valore così definito costituisce il valore base che sarà adeguato alle specifiche condizioni del bene da stimare.

Il dato fornito dalla Banca Dati fa riferimento alla superficie commerciale che, in base alle istruzioni del manuale della Banca stessa, è la sommatoria delle seguenti porzioni:

- superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box),
 - verande/portici/tettoie.

Per le superfici omogeneizzate si applicano i seguenti coefficienti:

- | | |
|----------------------------|--|
| a) corte: | 10% della superficie; |
| b) balconi, terrazzi: | 30% fino a 25 mq; |
| c) pertinenze di servizio: | 50% se direttamente comunicanti con i vani principali;
25% qualora non comunicanti. |

M.2 VALORE IMMOBILI

Preliminarmente si rileva che in sede di descrizione ho esposto le condizioni da cui si ricava che le unità poste ai piani 1°, 2° e 3° hanno caratteristiche diverse sia per lo stato delle finiture che per lo stadio di completamento, si passa dalle unità individuate dai sub 5 e 6 complete ed abitabili, ai sub 7, 8, 9 complete di murature e tavolati e mancanti delle finiture, infissi ed impianti.

Questa condizione impone che la stima sia eseguita per singola unità, per essere eventualmente accorpate laddove si voglia procedere alla vendita dell'intero compendio.

Si constata altresì che l'unità individuata dal sub 10 posta al piano terra e che accorpa i sub 3 e 4 soppressi, per la condizione urbanistica (abusiva non sanabile) non sarà oggetto di stima, considerato che il valore dovrebbe essere depurato dei costi che, in base alla normativa in vigore, sono pari al doppio del valore.

Dalle tabelle della Banca Dati si ricava che i valori di mercato, con riferimento al secondo semestre dell'anno 2019, per la zona suburbana (Caulonia Marina e zone limitrofe urbanizzate) sono:

- abitazioni civili	580÷850 €/mq
-abitazioni di tipo economico	500÷740 €/mq
-produttiva	480÷690 €/mq
-commerciale magazzini	430÷610 €/mq

Questi valori si riferiscono alla superficie lorda e per lo stato conservativo più frequente nella zona. Tenuto conto che l'immobile è posizionato in zona periferica rispetto al centro di Caulonia Marina, nel tratto di territorio lato Sud verso il confine con il Comune di Roccella ed a monte del tracciato della variante della SS 106, zona carente di viabilità pur in presenza di un discreto sviluppo edilizio a destinazione residenziale e di impianti produttivi, si ritiene che il valore base più congruo sia prossimo al valore minimo assegnato dalla Banca Dati ossia:

-abitazioni civili	650 €/mq
-abitazioni di tipo economico	550 €/mq
-produttiva	550 €/mq
-commerciale magazzini	500 €/mq

Valori tutti riferiti ad opere finite ed utilizzabili.

M.2.1 UNITÀ FOGLIO 118 PARTICELLA 135 SUB 9

Questa unità occupa l'intero piano terzo (quarto f.t.) è completa di murature perimetrali e divisorie, manca di finiture, infissi e di tutti gli impianti.

Nelle allegate planimetrie sono riportate la distribuzione e la consistenza.

Riepilogando i dati forniti al punto B.1.3.1 si ha la seguente consistenza:

- superficie perimetrale		219,00 mq
-superficie balconi		37,60 mq
-superficie commerciale	(219,00+30%*37,60)	230,28 mq

Tenuto conto della posizione e delle caratteristiche delle costruzioni si ritiene che il valore base applicabile al caso sia quello delle abitazioni di tipo economico pari a 550,00 €/mq.

Essendo questo valore riferito alla costruzione finita ed abitabile, dallo stesso vanno detratti i costi di realizzazione di tutte le opere necessarie per rendere utilizzabile l'abitazione.

La quantificazione di questi ultimi è effettuata utilizzando il tariffario tipologico allegato al prezzario regionale della Regione Calabria, anno 2009, in cui per l'edilizia residenziale multipiano, quale si può assimilare il fabbricato pignorato, si hanno le seguenti percentuali d'incidenza per tipologia di lavoro:

01 Scavi e rinterri	2,73%
2 Sondaggi, fondazioni e fondazioni speciali	6,93%
02 Opere in c.a.	22,25%

03	Vespai sottofondi e pavimenti	8,05%
04	Isolamento e impermeabilizzazioni	4,62%
05	Murature e tavolati	3,40%
06	Intonaci	6,25%
07	Canne e fognature	2,05%
08	Rivestimenti e zoccolini	1,96%
09	Opere in alluminio e ferro	2,94%
10	Serramenti in legno	11,79%
11	Impianto di riscaldamento	8,88%
12	Impianto idrosanitario	4,03%
13	Impianto elettrico	10,70%
14	Impianto ascensori	3,42%

Considerate le condizioni dell'unità per l'esecuzione dei lavori necessari per rendere l'unità abitabile sono necessari i lavori di finiture ed impianti il cui costo, applicando le percentuali sopra riportate, ammonta al 52,02 % del costo totale, vedi tabella che segue.

TAVOLA N. 01

06	Intonaci	6,25%
07	Canne e fognature	2,05%
08	Rivestimenti e zoccolini	1,96%
09	Opere in alluminio e ferro	2,94%
10	Serramenti in legno	11,79%
11	Impianto di riscaldamento	8,88%
12	Impianto idrosanitario	4,03%
13	Impianto elettrico	10,70%
14	Impianto ascensori	3,42%
	totale	52,02%

Assimilando al costo totale il valore assegnato dalla Banca Dati pari a 550,00 €/mq, si ottiene il valore dell'immobile depurato dei costi per il suo completamento (V_n) pari a:

$$V_n + V_n * 52,02\% = 550,00 \text{ €}$$

$$V_n = 550,00 * 100/152,02 = 361,79 \text{ €/mq}$$

Avuto riguardo alla superficie commerciale pari a 230,28 mq, il valore di stima dell'unità è pari a

$$(230,28 \text{ mq} * 361,79 \text{ €/mq}) = \text{€ } \mathbf{83.313,00}$$

Su questa unità gravano i costi per la regolarizzazione urbanistica costituiti dagli oneri concessori e dalle spese tecniche relative alla richiesta di condono per due unità quantificate in € 6.000,00 per cui il valore netto dell'immobile ammonta a € $(83.313,00 - 6.000,00) = \text{€ } \mathbf{77.313,00}$

Questa porzione di immobile oltre che essere oggetto di vendita unitamente alle altre unità pignorate, essendo singolarmente accatastato può costituire lotto singolo.

LOTTO N. 1

Quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo all'appartamento che occupa l'intero piano terzo (quarto fuori terra) di un fabbricato a quattro piani fuori terra, completo di murature e tavolati, mancante di tutte le finiture, infissi e impianti, sito in località Canne del Comune di Caulonia nel catasto fabbricati in ditta ~~XXXXXXXXXXXX~~, propr. per 1/2 e ~~XXXXXXXXXXXX~~, propr. per 1/2: fg. 118, part. 135 sub 9, categ. A/3 cl. 3, 8,5 vani, superficie catastale totale 223 m², escluse aree scoperte 213 m², Rendita € 359,97, c.da Canne, P. 3. **Prezzo € 77.313,00**

M.2.2 UNITÀ FOGLIO 118 PARTICELLA 135 SUB 8

Questa unità destinata ad abitazione occupa la metà circa del secondo piano (terzo f.t.) lato mare, è completa di murature perimetrali e divisorie, manca di finiture, infissi e di tutti gli impianti, ha le medesime caratteristiche dell'unità indicata sopra.

Nelle allegate planimetrie sono riportate la distribuzione e la consistenza.

La consistenza è pari a:

- superficie perimetrale	104,70 mq
-superficie balconi	18,80 mq
-superficie commerciale (104,70+30%*18,80)	110,34 mq

Considerate le condizioni e il grado di completamento simili al sub 9 riteniamo vada applicato lo stesso valore unitario pari ad € 361,79 per cui il valore di stima è:

$$(110,34 \text{ mq} * 361,79 \text{ €/mq}) = \text{€ } \underline{\underline{39.919,90}}$$

Sull'immobile gravano i costi di regolarizzazione urbanistica costituiti dagli oneri concessori e dalle spese tecniche relative alla richiesta di condono quantificate in € 3.000,00 per cui il valore è

$$\text{€ } (39.919,90 - 3.000,00) = \text{€ } \underline{\underline{36.919,90}}$$

Anche questo cespite può costituire lotto da vendere singolarmente, di cui diamo una sintetica descrizione:

LOTTO N. 2

Quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo all'appartamento posto al piano secondo (terzo fuori terra) di un fabbricato a quattro piani fuori terra, completo di murature e tavolati, mancante di tutte le finiture, infissi e impianti, sito in località Canne del Comune di Caulonia nel catasto fabbricati in ditta ~~XXXXXXXXXXXX~~, propr. per 1/2 e ~~XXXXXXXXXXXX~~, propr. per 1/2: fg. 118, part. 135 sub 8, categ. A/3 cl. 3, 5,5 vani, superf. catastale totale 114 m², escluse aree scoperte 107 m², Rendita € 232,92, c.da Canne, P. 2. **Prezzo € 36.919,90**

M.2.3 UNITÀ FOGLIO 118 PARTICELLA 135 SUB 7

Questa unità destinata ad abitazione occupa la seconda metà lato monte del secondo piano (terzo f.t.), è completa delle sole murature perimetrali, manca delle murature divisorie, delle finiture, degli infissi e di tutti gli impianti, ha le medesime caratteristiche dell'unità indicata sopra.

La consistenza è pari a:

- superficie perimetrale	113,90 mq
-superficie balconi	18,80 mq
-superficie commerciale (113,90+30%*18,80)	119,54 mq

Viste le condizioni e il grado di completamento simile ai sub 8 e 9, considerato che mancano le murature divisorie la cui incidenza si quantifica nella metà del totale delle murature $(3,40/2) = 1,70\%$, per cui il costo per il completamento dell'immobile si quantifica $(52,02+1,70) = 53,72 \%$ e pertanto partendo dal valore unitario a nuovo di 550,00 €/mq, si ottiene il valore riferito alla condizione attuale pari a

$$V_n + V_n * 53,72\% = 550,00 \text{ €}$$

$$V_n = 550,00 * 100/153,72 = 357,79 \text{ €/mq}$$

Applicando detto valore unitario si ottiene il valore dell'immobile attuale:

$$(119,54 \text{ mq} * 357,79 \text{ €/mq}) = \text{€ } 42.770,22$$

Sull'immobile gravano i costi di regolarizzazione urbanistica costituiti dagli oneri concessori e dalle spese tecniche relative alla richiesta di condono quantificate in € 3.000,00 per cui il valore è

$$\text{€ } (42.770,22 - 3.000,00) = \text{€ } 39.770,22$$

L'unità rappresentata dal sub 7 della particella 135 può essere utilizzata autonomamente e pertanto può costituire lotto singolo.

LOTTO N. 3

Quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo all'appartamento posto al piano secondo (terzo fuori terra) di un fabbricato a quattro piani fuori terra, completo di murature e tavolati, mancante di tutte le finiture, infissi e impianti, sito in località Canne del Comune di Caulonia nel catasto fabbricati in ditta ~~Delia e Antonio~~, propr. per 1/2 e ~~Delia e Antonio~~, propr. per 1/2: fg. 118, part. 135 sub 7, categ. A/3 cl. 3, 5,5 vani, superf. catastale totale 112 m², escluse aree scoperte 109 m², Rendita € 232,92, c.da Canne, P. 2.

Prezzo € 39.770,22

M.2.4 UNITÀ FOGLIO 118 PARTICELLA 135 SUB 6

L'unità individuata dal sub 6 della particella 135 occupa la metà circa del piano primo (secondo fuori terra), utilizzabile quale abitazione, è completo quanto agli interni sia per le finiture che per gli impianti.

Le finiture sono di tipo economico, gli esterni sono allo stato rustico, mancano gli intonaci alle

pareti e i pavimenti dell'area di ingresso, le scale sono al rustico senza rivestimenti e senza pareti perimetrali di chiusura.

Tenendo conto di dette condizioni riteniamo che al valore base indicato in precedenza di 550,00 €/mq per questa unità vanno detratti i costi per le finiture degli esterni (intonaci e rivestimenti, pavimenti e completamento vano scala) la cui incidenza si quantifica nel 10% del valore e pertanto il valore unitario stimato è pari $(550,00 - 10\% \text{ di } 550,00) = 495,00 \text{ €/mq}$

Considerato che l'immobile ha superficie commerciale di 117,65 mq si ottiene il valore

$$\text{€ } (117,65 * 495,00 \text{ €/mq}) = \text{€ } 58.236,75$$

Il valore va depurato dei costi per l'ottenimento della sanatoria pari a € 3.000,00 per cui il valore dell'unità ammonta a $\text{€ } (58.236,75 - 3.000,00) = \text{€ } 55.236,75$

L'unità in atto utilizzabile e debitamente accatastata può costituire lotto indipendente.

LOTTO N. 4

Quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo all'appartamento posto al piano primo (secondo fuori terra) di un fabbricato a quattro piani fuori terra, completo di murature, infissi e impianti, composto da ingresso-disimpegno, quattro vani, cucina e WC, sito in località Canne del Comune di Caulonia nel catasto fabbricati in ditta ~~.....~~ propr. per 1/2 e ~~.....~~ propr. per 1/2: fg. 118, part. part. 135 sub 6, categ. A/3 cl. 3, 5,5 vani, superf. catastale totale 109 m², escluse aree scoperte 105 m², Rendita € 232,92, c.da Canne, P. 1. **Prezzo € 55.236,75**

M.2.5 UNITÀ FOGLIO 118 PARTICELLA 135 SUB 5

Il sub 5 particella 135 del foglio 118 individua la porzione del primo piano posta lato monte al confine con il sub 6, in atto utilizzato quale abitazione del sig. ~~.....~~.

Completo quanto alle finiture e gli impianti, le caratteristiche degli interni sono tali da qualificare l'unità come "abitazione civile" cui la banca dati delle quotazioni immobiliari assegna un valore che va da un minimo di 580 €/mq ad un massimo di 850 €/mq.

Relativamente agli esterni si hanno intonaci rustici, parapetti in muratura con interposte ringhiere metalliche, pavimento dei balconi, scala allo stato rustico.

Tenuto conto della posizione periferica, della mancanza di adeguata viabilità e di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, si ritiene che il valore unitario base sia 650,00 €/mq.

Anche per questa unità il valore base va depurato dei costi per il completamento del vano scala e del paramento esterno che si quantifica nel 10% del valore, per cui il valore unitario di stima ammonta a $(650,00 - 10\% \text{ di } 650,00) = 585,00 \text{ €/mq}$.

Considerato che l'immobile ha superficie commerciale di 117,65 mq si ottiene il valore

$$\text{€ } (116,44 * 585,00 \text{ €/mq}) = \text{€ } 68.117,40$$

Sul valore qui definito gravano i costi per l'ottenimento della sanatoria pari a € 3.000,00 per cui

il valore dell'unità ammonta a € (68.117,40 – 3.000,0) = € 65.117,40

L'unità in atto utilizzata e debitamente accatastata può costituire lotto indipendente così definito.

LOTTO N. 5

Quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo all'appartamento posto al piano primo (secondo fuori terra) di un fabbricato a quattro piani fuori terra, abitabile, composto da ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, tre vani, bagno e WC, completo di murature, infissi e impianti, sito in località Canne del Comune di Caulonia nel catasto fabbricati in ditta ~~DELEGA Antonio~~, propr. per 1/2 e ~~DELEGA Donatello~~, propr. per 1/2: fg. 118, part. 135 sub 5, categ. A/3 cl. 3, 5,5 vani, superf. catastale totale 112 m², escluse aree scoperte 108 m², Rendita € 232,92, c.da Canne, P. 1.

Prezzo € 65.117,40

M.2.6 UNITÀ FOGLIO 118 PARTICELLA 135 SUB 10

Dagli accertamenti operati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caulonia, richiesta acquisita al protocollo il 5 febbraio 2020, n. 1631, e specificamente sulla scorta della documentazione fornita in visione dagli addetti all'Ufficio Urbanistica, è risultato che questa unità è stata realizzata senza le dovute autorizzazioni amministrative e nell'impossibilità che si possa procedere a sanatoria.

Attesa questa condizione, la valutazione di questo cespite andrebbe operata, secondo il disposto del quesito n. 11, quale sommatoria del valore economico d'uso fino alla demolizione e del residuo valore del terreno al netto dei costi per la demolizione.

L'unità catastale ha destinazione produttiva nell'ambito dell'attività dell'azienda avente carattere agroalimentare costituita dallo stallaggio di animali da macello, la macellazione degli stessi e la produzione di prodotti alimentari.

In particolare gli spazi coperti dei manufatti hanno superficie complessiva di mq. 681 di cui mq. 410 sono occupati da manufatti ad un piano fuori terra (stalle e lavorazione prodotti) e mq. 271 inseriti al piano terra del fabbricato a quattro piani fuori terra.

Nel mentre risulta possibile la demolizione delle costruzioni ad un piano fuori terra, l'eventuale demolizione della parte a più piani è impossibile in quanto porterebbe alla demolizione di tutte le sovrastanti unità.

La mancata demolizione comporta per la sanatoria, necessaria per l'utilizzazione del bene, un costo pari al doppio del valore di mercato.

Il valore quantificato come "valore economico d'uso" è inferiore ai costi per rendere il bene usufruibile (costi di sanatoria) e pertanto non si ritiene possibile procedere alla vendita.

M.3 VALORE di MERCATO dei BENI PIGNORATI

La massa dei beni pignorati ubicati ai piani 1°, 2° e 3°, costituita dalle unità riportate nel catasto fabbricati del Comune di Caulonia in ditta ~~DELEGA Antonio~~, proprietà per 500/1000, ~~DELEGA~~

[REDACTED], proprietà per 500/1000:

- foglio 118 part. 135 sub 5 categ. A/3 cl. 3, vani 5,5, superficie catastale totale 112 m², escluse aree scoperte 108 m², Rendita 232,92, contrada Canne, piano 1;
- foglio 118 part. 135 sub 6 categ. A/3 cl. 3, vani 5,5, superficie catastale totale 109 m², escluse aree scoperte 105 m², Rendita 232,92, contrada Canne, piano 1;
- foglio 118 part. 135 sub 7 categ. A/3 cl. 3, vani 5,5, superficie catastale totale 112 m², escluse aree scoperte 109 m², Rendita 232,92, contrada Canne, piano 2;
- foglio 118 part. 135 sub 8 categ. A/3 cl. 3, vani 5,5, superficie catastale totale 114 m², escluse aree scoperte 107 m², Rendita 232,92, contrada Canne, piano 2;
- foglio 118 part. 135 sub 9 categ. A/3 cl. 3, vani 8,5, superficie catastale totale 223 m², escluse aree scoperte 213 m², Rendita 359,97, contrada Canne, piano 3

ha il valore di mercato di € 274.357,27.

La massa può essere frazionata in lotti costituiti dalle singole unità e meglio descritti al capitolo M.2.

Di seguito si introduce una tavola riepilogativa dei lotti ubicati all'interno di un fabbricato a quattro piani fuori terra in ditta **[REDACTED]**, proprietà per 500/1000, **[REDACTED]**, proprietà per 500/1000:

TAVOLA n. 1

RIEPILOGO LOTTI									
n.	Dati catastali								valore
	fg	part.	sub	ctg	cl	vani	Rend.	P	
1	118	135	9	A/3	3	8,5	359,97 €	3°	77.313,00 €
2	118	135	8	A/3	3	5,5	232,92 €	2°	36.919,90 €
3	118	135	7	A/3	3	5,5	232,92 €	2°	39.770,22 €
4	118	135	6	A/3	3	5,5	232,92 €	1°	55.236,75 €
5	118	135	5	A/3	3	5,5	232,92 €	1°	65.117,40 €
TOTALE									274.357,27 €

N. QUESITO n. 14

(per i fabbricati, rediga le piante planimetriche)

Degli immobili pignorati si forniscono in allegato le planimetrie catastali, per piano e per singola unità.

O. QUESITO n. 15

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

I beni pignorati sono beni personali e pertanto il trasferimento non è assoggettabile all'Imposta sul Valore Aggiunto.

Marina di Gioiosa Ionica 05/10/2020

Il Consulente Tecnico
(ing. Francesco V. Macri)