

TRIBUNALE DI LOCRI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 44/2023

PROMOSSA

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED] e [REDACTED]

Residenti alla [REDACTED] del comune di Siderno

CURATORE GIUDIZIARIO

AVVOCATO [REDACTED]

pec: [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Disposta dal Giudice dell'esecuzione Giuseppe Cardona del Tribunale di Locri , tendente a rispondere ai seguenti quesiti:

QUESITO A)

a)Prima di ogni attività , controlli unitamente al custode giudiziario nominato con il presente provvedimento la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567 ,secondo comma cod. proc. civ, segnalando immediatamente al Giudice ogni lacuna ed inidoneità ;

RISPOSTA

Il bene pignorato , come da istanza di vendita pignoramento è attinente ad un manufatto ad uso residenziale, con annesso cortile ad uso comune alle diverse unità immobiliari costituenti l'intero immobile, sito nel comune di Siderno, contrada Randazzo, via Dello Sport. L'immobile oggetto di pignoramento è posto al piano terra ,piano primo e piano secondo, destinato ad abitazione in villino. In catasto come da pignoramento e come da visura catastale(allegato n° 3), il bene risulta essere riportato al foglio n° 30 del comune di Siderno, particella n° 2589 sub 7, PT-P1°-P2°, catg A/7 ,classe 3°, RC 1239,50.

La trascrizione presso l'agenzia delle Entrate è avvenuta in data 28-09-2023(allegato n° 1-2) ;Registro Generale n° 18639; Registro Particolare n° 13980, a favore della BANCA NAZIONALE del LAVORO S.P.A con sede ROMA codice fiscale 0933391006 , contro [REDACTED] nato a Siderno il 10-03-1958 ,CF [REDACTED].

Il fabbricato oggetto di pignoramento è pervenuto al signor [REDACTED] per averlo realizzato con regolare concessione edilizia n° 399 del 28-09-2001 (Allegato n° 8-9-10-11).

Il suolo su cui sorge il fabbricato è pervenuto a [REDACTED] tramite atto di divisione tra i fratelli [REDACTED], per atto notar [REDACTED] di Siderno del del 28-08-2001 ,Rep. N° 68559 ,trascritto a Reggio Calabria in data 19-09-2001 n° 12656/10544.

Tale suolo è stato acquistato in solido dai fratelli [REDACTED] con sentenza di Usucapione emessa dal Tribunale di Locri in data 16-11-1995, Reper. N° 3253 ,trascritta a Reggio Calabria il 06-12-1995 al n° 17627/14819.

Per come riportato negli allegati n°1-2-3-4-5-, relativi al pignoramento, l'immobile corrisponde catastalmente a quello riportato nella visura catastale allegata alla presente relazione(allegati n°



3-4-5) , corrispondente alla particella n° 2589 sub 7 del F 30 di Siderno, vani 12, catg. A/7,Pt-P1°-P2°, RC 1.239,50, quest'ultima ottenuta per variazione di classamento (allegati n°3-4-5) . Originariamente la particella oggetto di pignoramento era individuata con la particella n° 2589 sub 3, vani 12, catg. A/7,RC 1.239,50 (allegato n° 6-7).In seguito a variazioni di classamento le unità immobiliari 2589 sub 3 e n° 2589 sub 7 sono rimaste inalterate ed individuano perfettamente la particella n° 2589 sub 7. Da un confronto tra gli allegati n° 6-7,risulta possibile accertare che entrambi le particelle sub 7 e sub 3, individuano perfettamente l'unico l'immobile oggetto di pignoramento che si identifica con la particella n° 2589 sub 7.

Le visure catastali individuano perfettamente il bene pignorato, ma risulta **erroneamente riportato in trascrizione**. Nell'ispezione ipotecaria eseguita il giorno 13-12-2023 (trascrizione ipotecaria) allegata agli atti viene riportato che il bene pignorato è relativo al **piano terra e piano primo(allegato n° 1)**, mentre di fatto per come riportato nell'atto di pignoramento alla pag. n° 3 nonché nella visura catastale esso è individuato da tre elevazioni fuori terra, come del resto riportato nella visura(allegato n°3) al foglio n° 30, particella n° 2589 sub 7 ,PT-P1°-P2°.Tale fatto non pregiudica il procedimento espropriativo in quanto l'immobile è individuato dalla particella n° 2589 sub 7 ,posto al PT-P1°-P2°.

E' stata presentata domanda per il rilascio di concessione edilizia con prot. 15048 del 27-06-2001, pratica n° 5083/200 ed è stata rilasciata regolare concessione edilizia n° 399 del 29-09-2001 per l'intero fabbricato(allegati n°8-9-10-11) .

La costruzioni di cui fa parte il bene pignorato, risulta essere costituita da strutture in calcestruzzo armato con tamponature in blocchi di argilla ,intonaci in malta cementizia a tre strati, tramezzi in laterizio leggero, il tutto realizzato con i metodi tradizionali impiegati nel comprensorio. La copertura del fabbricato risulta essere realizzata con solai inclinati a nervature parallele in cemento armato con sovrastante manto di tegole(allegati n°12-13) .

La pavimentazione dell' abitazione risulta essere del tipo civile in gress porcellanato tipo trani, le rifiniture possono essere definite di ottime qualità . L'altezza dei piani risulta essere di mt 3,25 .Gli infissi risultano essere in alluminio con taglio termico con doppi vetri , muniti di camera d'aria ad elevato contenimento energetico, porte interne in noce massiccia. Gli impianti elettrici sono del tipo sotto traccia muniti di salvavita elettro-magnetico. L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia a gas-metano con abbinato impianto di condizionamento.

QUESITO B)

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

RISPOSTA



-**L'intero immobile (foto allegate)** è riportato in catasto al foglio n° 30 ,particella **n° 2589 sub 7** con annessa corte comune(sub 1) e portico (sub 6) comune alle particelle 2589 sub 7 e n° 2589 sub 4, costituito nel suo complesso da:

1)Un vano posto al piano terreno, individuato con la particella 2589 sub 5 (allegato n° 6) attualmente in catasto riportato in corso di costruzione, ma di fatto ultimato e destinato a garage, in testa a [REDACTED], **non soggetto a pignoramento.**

2)Da un appartamento posto al piano terra, individuato con la particella 2589 sub 4, **appartenente ad altra proprietà (allegato n° 6).**

3) Da una porzione di piano terra con annesso vano scale , costituita da un solo vano, **soggetto a pignoramento** (allegati n° 14-15) e con porzione di portico(particella n° 2589 sub 6) comune alla particella n° 2589 sub 4.

4)Dall'intero piano primo, con annesse verande, **soggetto a pignoramento.** Tale piano presenta in alcune stanze tracce di umidità diffusa ,dovuta a fenomeni atmosferici attesa la prospicienza delle verande scoperte a tali vani. In un solo vano sono presenti tracce di umidità provenienti dai travetti del solaio della veranda, posta al piano superiore(allegati n° 16-17).

5)Da un piccolo vano al piano secondo con servizio igienico, ripostiglio ed annesso vano scale, **soggetto a pignoramento**(allegati n° 18-19)

6)Insiste sulla particella n° 2589, lungo il confine con la particella n° 2682 di proprietà [REDACTED], un piccolo manufatto amovibile con strutture in legno posto al piano terra(foto n° 1), destinato a garage e deposito, di proprietà [REDACTED], **non soggetto a pignoramento e non accatastato .**

Quanto riportato ai punti n° 3-4-5 viene individuato con la particella n° 2589 sub 7, PT-P1°-P2°, di proprietà di [REDACTED], come da planimetrie catastali (allegato n° 20-21).

L'immobile pignorato risulta essere individuato da quest'ultima unità immobiliare e presenta una **superficie catastale** utile complessiva di mq 346, come da visura (allegato n°3) , oltre balconi e terrazzo della superficie di mq 141,15. La superficie catastale delle verande e balconi ai fini della valutazione verrà ragguagliata ad una superficie convenzionale di mq 19,10, come da calcolo di seguito riportato.

a)Superficie balconi piano primo mq 114,15

b)Superficie verande piano secondo mq 27

Totale superficie balconi+veranda : S=141,15 mq

Tale superficie ai fini della valutazione v'è ragguagliata a superficie residenziale , considerando il 30% per i primi 25 mq, ed il 10% per la superficie rimanente.



Superficie residenziale balconi e verande:

$$S = 25 \times 30\% = 7.50 \text{ mq}$$

$$S = (141,15 - 25) \times 10\% = 11,61 \text{ m}$$

La totale superficie convenzionale attinente a balconi e verande risulta essere: **S=19.11 mq**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere costituita da:

1) **Porzione di piano terra**, costituita da un unico vano destinato ad ingresso-attesa ed è comprensivo di vano scale (allegato n° 15), con porzione di portico in ragione di ½.

2) **Il piano primo** risulta essere costituito da un appartamento funzionale ,composto da un'ampia cucina soggiorno, da un salotto , da da tre camere da letto con due servizi igienici e ripostiglio, da tre ampie verande e da un balcone(allegato n° 17).

3) **Il piano secondo** risulta essere costituito da un unico vano con servizio igienico, comunicante con terrazzo. La planimetria catastale dell'intera unità immobiliare risulta essere riportata nell'allegato n° 6.(allegato n° 19)

Le tre porzioni di immobili vengono individuate dall'unità immobiliare riportata al catasto al foglio n° 30 mappale n° 2589 sub b 7 (allegato n° 21 ,planimetria catastale)

L'intero immobile confina (allegato n° 20):

a) Nord-Ovest con via Dello Sport

b) Sud-Est con particella n° 2261 di proprietà di Jacopino Carmelo Marco

c) Sud con particella 2682 di proprietà di Di Stefano Giuseppa

d) Nord con particella n° 2491, denominata condominio Alvaro Antonio.

QUESITO C)

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

RISPOSTA



Il bene pignorato, catastalmente risulta essere riportato al catasto fabbricati del comune di Siderno, e risulta essere individuato con la particella:

a) foglio n° 30 del comune di Siderno, particella n° 2589 sub 7 ,PT-P1°-P2°, catg. A/7 classe 3°, vani 12, RC 1239,50, come da allegata planimetria catastale (allegato n° 21)

L'identificazione catastale viene riportata nella visura catastale (all'allegato n° 3), mentre la planimetria catastale con la distribuzione dei vani è riportata all'allegato n° 21.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Siderno (allegati n°22-23) si è potuto accertare che sul fabbricato oggetto di pignoramento , insistente sulla 2589 del F 30 è stata presentata domanda per il rilascio della concessione edilizia dal signor [REDACTED] nato a Siderno il 10-03-1958 e dalla signora [REDACTED] , Prot. N° 15048 del 27-06-2001, ed al protocollo delle pratiche edilizie col n° 5083.

E' stata rilasciata concessione edilizia n° 399 (allegato n° 8-9-10-11) del 28-09-2001 per la realizzazione di un fabbricato a tre piani fuori terra in testa alla ditta [REDACTED] , nato a Siderno il 10-03-1958, e [REDACTED] nata a 29-05-1966. Non è stato redatto certificato di collaudo, da ciò si deduce che allo stato attuale Il certificato di agibilità per l'intero fabbricato non potrà essere rilasciato per mancanza del collaudo, in quanto il fabbricato pur rispettando parte dei requisiti urbanistici , dotato dei relativi accatastamenti, non rispetta le disposizioni attinenti alla normativa sismica, per come sarà precisato al quesito "J", in quanto presenta delle difformità strutturali ed urbanistiche ,sanabili con progetto di variante e con sanatoria urbanistica per le difformità interne.

Ai fini dell'accatastamento del fabbricato, si fa rilevare quanto segue:

L' immobile **oggetto di pignoramento** risulta essere regolarmente accatastato in testa al soggetto pignorato, come di seguito riportato:

[REDACTED] nato a Siderno il 10-03-1958 (allegato n° 3-4-5),individuato con la particella n° 2589 ,PT-P1°-P2°,catg. A/7 ,vani 12, Rendita Catastale 1239,5(allegato n° 3)

QUESITO D)

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

RISPOSTA



Il bene riportato in descrizione ed individuato con le particelle n° 2589 sub 7 del foglio n° 30 del comune di Siderno Pt-P1°-P2° risulta essere occupato dalla famiglia di [REDACTED] e [REDACTED]. Non esistono contratti di affitto-locazione registrati, né l'unità immobiliare risulta essere occupata da terzi. Al fine di accedere ai locali per esperire il dovuto sopralluogo, il CTU ed il custode giudiziario con ordinanza del Giudice si sono avvalsi della presenza dei Carabinieri, in quanto nell'immobile oggetto di pignoramento risultava domiciliato agli arresti il signor [REDACTED], figlio dell'esecutato [REDACTED].

QUESITO E)

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

RISPOSTA

Non esistono formalità, vincoli o oneri di natura condominiale che gravano sul bene insistente sulla particella evidenziata in descrizione, riportata al foglio di mappa n° 30, mappale n° 2589 sub 7 del comune di Siderno. Non esistono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del suolo.

La corte ed il portico, risultando due beni comuni alle diverse unità immobiliari costituenti gli immobili, saranno valutati in funzione della quota in proporzione alla superficie spettante a ciascuna unità immobiliare, quindi soggetta agli oneri per il mantenimento.

QUESITO F)

Indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio di carattere ornamentale.

RISPOSTA

Non esistono vincoli storici, artistici o alberghieri. Non esistono finiture di pregio o di carattere ornamentale in quanto trattasi di unità immobiliare del tipo civile abitazione, rientranti nella categoria catastale A (abitazioni). L'unità immobiliare, qualificata come A/7 (villino), presenta caratteristiche simili a quelle che caratterizzano la civile abitazione.

QUESITO G)



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

RISPOSTA

Non esistono formalità di alcun genere, vincoli o onere di natura condominiale.

QUESITO H)

informi sull'importo annuo delle spese 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.

RISPOSTA

Dalle risultanze del sopralluogo, atteso che trattasi solamente di due abitazioni facenti parte dello stesso fabbricato , si è potuto accertare che non risulta essere costituito alcun condominio, attese le poche unità immobiliari unifamiliari.

QUESITO I)

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

RISPOSTA

L' unità immobiliare oggetto di pignoramento riportata in catasto a F n° 30 del comune di Siderno particelle n° 2589 sub 7, non risulta essere soggetta a censi , ne a livelli, ne ad usi civici.

QUESITO j)

In caso di opere abusive ,controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06-06-2001 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 presentata ,lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere ; in ogni altro caso , verifichi , ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma



sesto ,della legge 28-02-1985 n° 47, ovvero 46 comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06-06-, n°380 del 2001 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).

RISPOSTA

L'intero fabbricato a tre piani fuori terra, di cui fa parte integrante l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato edificato con regolare Permesso di Costruire n°399 del 28-09-2001(allegato n° 8-9-10-11), rilasciato in testa a [REDACTED]. L'intero fabbricato presenta delle difformità, attinenti a diverse distribuzione degli spazi interni, rispetto a quanto effettivamente riportato negli allegati progettuali e conforme a quanto riportato nelle planimetrie catastali, con diverse trasformazioni strutturali, attinenti a :

PIANO TERRA

1)Il piano terra rispetto a quanto previsto in progetto da un punto di vista urbanistico presenta diversa distribuzione degli spazi interni, ed è stato ampliato all'interno della sagoma strutturale, incorporando nell'unità immobiliare n° 2589 sub 4 posta al piano terra (non appartenente al soggetto pignorato) una vasta porzione di un porticato ed altri locali (allegato n°14), **il tutto non attinente all'esecuzione immobiliare in oggetto.**

2)La porzione di piano terra, facente parte dell'unità immobiliare n° 2589 sub 7(appartenente al soggetto pignorato) presenta rispetto al progetto approvato una piccola variazione attinente ad una diversa distribuzione interna, per l'eliminazione di un piccolo locale destinato a ripostiglio (allegato n°14-15) non rilevante ai fini urbanistici ed alla valutazione .

PIANO PRIMO

Il piano primo di proprietà del soggetto pignorato, rispetto a quanto previsto in progetto, presenta una diversa distribuzione degli spazi interni .Sono state incorporate nella superficie residenziale dell'unità immobiliare tre verande(allegato n°16-17; foto n° 2-3-4) già previste nel progetto originario, ed inoltre è stato effettuato un ampliamento per la cucina al di sopra di una veranda (foto n° 1-5), per le quali necessita effettuare la sanatoria urbanistica

Fanno parte integrante dell'unità immobiliare due verande ed un balcone poste al piano primo, ottenuti dalla trasformazione di tre superfici inclinate destinate a copertura non computabili ai fini degli oneri concessori ed urbanistici in superfici calpestabili residenziali (allegato n°17), per le quali necessita effettuare la sanatoria strutturale ed urbanistica(foto n° 2-3-4-6).



PIANO SECONDO

Il piano secondo presenta una diversa distribuzione degli spazi interni con un piccolo ampliamento del servizio igienico. Inoltre è stata trasformata in veranda una porzione della copertura inclinata del piano sottostante (allegato n° 18-19) (foto n° 1-5-7).

Per le difformità **strutturali** riscontrate nel progetto, risulta applicabile l'art. n° 2, comma n° 2 del DM 17-01-2018 del 20-02-2018, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 20-02-2018 , Aggiornamento delle "Norme tecniche per le costruzioni" (allegati n° 24-25) che si allega alla presente, al fine di rendere spedito il compito del tecnico che si occuperà della sanatoria. Il comma n° 2 recita:

"Per le opere private le cui opere strutturali siano in corso di costruzione o per le quali sia già stato depositato il progetto esecutivo, ai sensi delle vigenti disposizioni , presso i competenti uffici prima dell'entrata in vigore delle Norme tecniche per le costruzioni di cui all'art. N° 1 ,si possono continuare ad applicare le previgenti Norme tecniche per le costruzioni fino all'ultimazione dei lavori ed al collaudo statico", cioè le norme secondo cui è stato approvato il progetto originario(allegato n°24-25) .

Siccome non è stato effettuato il collaudo statico ,previsto dall'art. N° 7 della legge n° 1086 del 05-11-1971, risulta possibile presentare un progetto di variante strutturale in virtù all'articolo sovra menzionato per tutte le difformità di natura urbanistica e strutturale sopra elencate. Dovrà inoltre essere presentata richiesta di sanatoria ai fini dell'art. 36 del DPR n° 380/2001, in quanto le condizioni urbanistiche lo consentono, come da conteggi che sotto si riportano:

Il fabbricato secondo quanto previsto dal Piano Regolatore Generale ricade in zona B₂ (zona di completamento) con un indice di copertura pari a 0,775 mq/mq ed altezza pari a mt 10,50.

Si precisa che l'intero fabbricato è stato realizzato avvalendosi del P.R.G. sfruttando l'indice di copertura 0,775 mq/mq, in vigore nell'anno in cui è stata rilasciata la Concessione Edilizia.

Secondo quanto previsto dal Piano Strutturale Comunale(PSC) non ancora in vigore, ma di cui bisogna tenere in considerazione le norme di salvaguardia, il fabbricato ricade in zona B₃ con un indice di edificabilità 0,4 mq/mq.

L'articolo 46 delle Norme tecniche di Attuazione del Piano Strutturale recita "**Gli interventi di nuova costruzione sui lotti liberi e l'ampliamento degli edifici esistenti potranno avvenire con l'applicazione dell'indice di copertura pari a 0,40 mq/mq e con un'altezza pari a mt 7,50"** (allegato n° 26). Si precisa che non trattasi di nuovi edifici o ampliamenti su lotti liberi, ma di ampliamenti sull'impronta strutturale già esistente.

Per il fabbricato in esame atteso che esso è stato realizzato in virtù a quanto previsto dal Piano Regolatore Generale, e che **non trattasi di nuova costruzione su lotti liberi**, vige la norma previgente(allegato n° 26) e cioè l'indice di copertura risulta essere pari a 0,775 mq/mq.



Al fine dell'applicazione dell'articolo 36 del DPR/2001, **in detta consulenza** e nei limiti della sicurezza si terrà conto nei calcoli urbanistici dell'indice di copertura previsto dal Piano Strutturale e cioè 0,4 mq /mq. *Si è operato in tal modo per tenere conto delle norme di salvaguardia, (conformità della disciplina urbanistica al momento della presentazione della domanda) per come previsto dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001 , come sotto riportato:*

Superficie del lotto ,foglio n° 30, particella al catasto terreno individuata col n° 2589 di mq 980 (allegato n° 27).

Indice di copertura 0,40mq/mq (allegato n° 26)

Superficie realizzabile secondo il Piano Strutturale: **S=980x0,4=392 mq**

Superficie realizzata al piano terra:8,80x6,70=**58,95 mq**

Superficie realizzata al piano primo: 11,94x13,06=mq 155,93

3,76x1,74= mq 6,54

4,50x6,27= mq 28,21

2x6,5= mq13,00

Totale superficie piano primo **S=203,68 mq**

Superficie realizzata al piano secondo :7,04x7,02=mq 49,42

2,5x2= mq 5,00x3,25

Totale superficie piano secondo **mq 54,42**

Totale superficie dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento:

S=58,95+203,68+54,42=317,06 . Tale superficie comprendente anche quella legittimamente approvata in sede di esame del progetto, risulta essere minore di quella riportata nella visura catastale in quanto quella riportata in visura risulta essere comprensiva di parte di superficie non residenziale.

Risultando la superficie residenziale (mq 317,06) come sopra calcolato, inferiore a quella ammissibile prevista dal Piano Strutturale (392 mq), **si deduce che l'unità immobiliare riportata in catasto al foglio n° 30, particella n° 2589 sub 7 risulta essere sanabile.**

Nei calcoli precedenti non sono state considerate le superfici trasformate e destinate a verande, in quanto per come previsto dalle norme urbanistiche, esse non costituiscono superfici calpestabili e quindi non computabili ai fini della superficie residenziale, ma valutate ai fini del costo di costruzione in ragione del 60%, per come di seguito riportato.



ONERI URBANIZZAZIONE

Superficie occupata dalle verande previste in progetto incorporate nella sagoma del piano primo (allegato n°17) per ricavare superficie residenziale :

Piano primo:

$$(4,20 \times 3,55) + (2 \times 6,50) + (2,67 \times 6,27) + (1,69 \times 4,50) + (1,60 \times 1,80) = \mathbf{54,56 \text{ mq}}$$

Piano secondo

Superficie attinente al piccolo ampliamento del servizio igienico.

$$(2,50 \times 2,00) = 5,00 \text{ mq}$$

Superficie totale occupata dagli ampliamenti: $S = 54,56 + 5 = \mathbf{59,56 \text{ mq}}$

$$\text{Volume piano primo: } V = 54,56 \times 3,25 = 177,32 \text{ mc}$$

$$\text{Volume piano secondo: } V = 5,00 \times 3,25 = 16,25 \text{ mc}$$

Gli oneri di Urbanizzazione relativi agli aumenti di volume per il piano primo e secondo, con tariffa doppia, ammontano:

$$K = (177,32 + 16,25) \times 3,00 \text{ euro} \times 2 = \mathbf{1.161,42 \text{ euro}}$$

COSTO DI COSTRUZIONE

Superficie delle coperture trasformate in verande o balconi (superficie non residenziale)

Piano primo:

$$(3,55 \times 13,00) + (20,40 \times 2,80) + (10,5 \times 1,50) = 118,87 \text{ mq}$$

Piano secondo

$$(5,20 \times 6,20) = 32,24 \text{ mq}$$

Superficie totale occupata dalle verande (superficie non residenziale)

$$S = (118,87 + 32,24) = \mathbf{151,11 \text{ mq}}$$

Ai fini del costo di costruzione, tale superficie dovrà essere ridotta del 40%:

$$S = 151,11 \times 0,60 = \mathbf{90,666 \text{ mq}}$$

La superficie complessiva ai fini del costo di costruzione sarà:

$$S = 59,56 + 90,66 = \mathbf{141,226 \text{ mq}}$$



Il costo di costruzione con tariffa **doppia** sarà dato da:

$$K=141,226 \times 12,50 \times 2 = \mathbf{3.530,65}$$

Le spese dei diritti amministrativi ammonta ad euro: **K=700,00**

Le spese tecniche di presentazione progetto in variante urbanistica o SCIA in sanatoria ammonta ad euro: **K=10.000,00.**

Le spese per l'ottenimento dell'agibilità per redazione SCIA Agibilità, con certificazioni energetica, certificazione impianti termico, certificazione impianto idrico, allaccio alla rete idrica e fognante, ammenda per il ritardo della richiesta per come previsto dall'art. 25 DPR 380/2001, ammontano ad euro **8.000,00**

Il totale delle spese ammonta ad euro:

1) Progettazione antisismica con prove di resistenza sui materiali impiegati ed ottenimento del collaudo statico: **S=10.000,00**

2) Oneri di urbanizzazione : **S= 1.161,42**

3) Costo di costruzione: **S=3.530,65**

4) Spese diritti amministrativi **S=700,00**

5) Spese tecniche presentazione variante urbanistica **S=10.000,00**

6) Spese SCIA ottenimento agibilità **S=8.000,00**

Il totale delle spese per l'ottenimento della sanatoria ammonta ad euro:

S=10.000,00 progettazione antisismica con versamenti relativi ed ottenimento collaudo statico

S=23.391,42 per progettazione urbanistica e spese amministrative

Il totale spese per ottenimento del Permesso di Costruire in sanatoria ed agibilità ammonta ad euro K=33.391,42

La sanatoria attinente alla porzione del bene pignorato, potrà essere richiesta dall'aggiudicatario, presentando domanda di Permesso di Costruire entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria, nonché presentazione della variante del progetto strutturale presso l'Ufficio della Regione Calabria (ex Ufficio del Genio Civile).

Il costo della variante, atteso che non è stata presentata ultimazione dei lavori ammonta globalmente ad euro 33.392,07, così specificati:

Per le porzioni di fabbricato, individuate nell'intero fabbricato, riportato in catasto al foglio n° 30, particella n° 2589, il costo relativo **alla sanatoria strutturale** attinente a sola progettazione e calcoli



di stabilità con prove di resistenza sui materiali nei laboratori autorizzati , sarà determinato e ripartito in funzione della superficie convenzionale della quota spettante alle singole unità immobiliari, in quanto le strutture interessano l'intero immobile.

Particella 2589 sub 7 , mq 394,45

Particella 2589 sub 5 , mq $20+(16,36 \times 10\%)=21,63$

Particella 2589 sub 4, mq $243,4+(201 \times 10\%)=263,52$

Totale superficie convenzionale **S=679,6**

Ripartizione del COSTO PROGETTAZIONE DELLE STRUTTURE comuni (EURO 10.000)

Particella 2589 sub 7; $K=10.000 \times 394,45 / 679,6 = \underline{\underline{5.804,15 \text{ euro}}}$

Particella 2589 sub 4; $K=10.000 \times 263,52 / 679,6 = 3.877,57 \text{ euro}$

Particella 2589 sub 5; $K=10.000 \times 21,63 / 679,6 = 318,27 \text{ euro}$

Di seguiti si riporta la spesa per la sanatoria urbanistica della sola unità immobiliare, interessata dall'esecuzione immobiliare.

$S=5.804,15+23.391,42=\underline{\underline{29.195,57}}$

QUESITO K

Dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione energetica.

Per l'unità immobiliare individuata con la particelle n° 2589 sub 7 del foglio n° 30 del comune di Siderno, destinata ad abitazione in villino , può essere dotata di attestazione per il contenimento energetico in quanto rispetta tutti i requisiti richiesti dall'attuale normativa, relativa al contenimento energetico degli edifici. L'unità immobiliare risulta dotata di impianto di riscaldamento con condizionatori e caldaia con fornitura energetica di gas-metano, con impianto di condizionamento mediante split.

QUESITO L)

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,e del valore per metro quadrato e del valore complessivo ,esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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 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 XX, via CCCC,in catasto al foglio BB, particelle FFF, sub EEE, di mq YYY, prezzo euro ZZZ..

RISPOSTA

Qui di seguito si riportano le superfici commerciali della singole unità immobiliari costituente il bene pignorato, oggetto di valutazione:

Verranno applicati tre metodi di valutazione per la singola unità abitativa, e come valore commerciale verrà assunta la media dei valori ottenuti

Le superfici strutturali delle porzioni dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento risultano essere:

- a)Piano terra ,mq 62,10
- b)piano primo , mq 227,25
- c)piano secondo, mq 56,16

Totale superficie strutturale mq 345,51

La superficie non residenziale (balconi e verande) risulta essere pari a mq 141,15. Di tale superficie si valuterà la superficie convenzionale equivalente al 30% per i primi 25 mq, ed 10% per la restante parte:

- a)25 mqx30%= 7,5 mq
- b)(141,15-25)x10%= 11,61

Totale superficie convenzionale (balconi+verande) mq 19,11

Il totale della superficie commerciale della particella n° 2589 sub 7 risulta essere pari a mq 345,51+19,1=**364,62**

La superficie della corte, comune alle particelle 2589 sub 7; 2589 sub 4; 2589 sub 5; risulta essere pari a **516 mq**. Tale superficie di mq 516 dovrà essere ripartita tra le suddette unità immobiliari che costituiscono il fabbricato.



Risultando la superficie della particella n° 2589 sub 5 di **mq 20**, e la superficie della particella n° 2589 sub 4 pari a **246 mq**, la superficie totale della corte comune, di mq 516, sarà ripartita come segue, in proporzione alle singole superfici delle unità immobiliari.

Il totale delle superfici delle porzioni delle unità immobiliari pignorate risultano:

a) 364,62 mq per la (sub 7);

b) 20 mq per la (sub 5);

c) 246 mq per la (sub 4),

Il totale delle superfici risulta essere pari a mq **630,62**.

La quota spettante a ciascuna unità immobiliare risulta essere:

a) quota della 2589 sub 7: $Q_7 = 364,62 \times 516 / 630,62 = \mathbf{298,34 \text{ mq}}$

b) quota della 2589 sub 5: $Q_5 = 20 \times 516 / 630,62 = 16,36 \text{ mq}$

c) quota della 2589 sub 4: $Q_4 = 246 \times 516 / 630,62 = 201,28$

La superficie **convenzionale** della porzione di corte appartenente all'unità immobiliare 2589 sub 7 risulta essere pari al 10% di quella sopra calcolata, e si identifica con : $298,34 \times 10\% = \mathbf{29,83 \text{ mq}}$

La superficie totale del portico in ragione di un mezzo risulta essere pari a $\text{mq } 2,00 \times 6,50 = 13,00 \text{ mq}$, di cui il 50% attribuibile all'unità immobiliare pignorata, equivalente a mq 6,50.

La superficie complessiva ai fini della valutazione secondo quanto previsto dall'OMI risulta essere pari a $S = 29,83 (\text{corte}) + 19,11 (\text{balconi}) + 345,51 (\text{S. Residenziale}) + 6,50 (\text{portico}) = \mathbf{401,42 \text{ mq}}$

VALUTAZIONE PARTICELLA N° 2589 sub 7

La destinazione di tale unità immobiliare risulta essere quella di abitazione in villino con catg. A/7. La superficie commerciale risulta essere pari a mq 394,92 oltre il portico di mq 6,50.

Metodo di valutazione dell'OMI

Per come riportato nell'allegati n°28-29, il valore per ogni mq di unità immobiliare, risulta essere pari a 1.005,00 euro/mq. Risultando la superficie convenzionale pari a mq 401,42 risulta che il valore dell'unità immobiliare risulta essere:

$V = 401,42 \text{ mq} \times 1.005 \text{ euro/mq} = \mathbf{403.427,10 \text{ euro}}$

Metodo di valutazione in funzione del canone di fitto



Per come riportato nell'allegato n°13 ,il canone per l'affitto di ogni mq risulta essere pari a **4,89 euro/mq.**

Per poter applicare tale metodo, necessita calcolare la superficie utile, cioè la superficie in assenza dei muri , tramezzi e dei vani scale .

Tenendo conto che la superficie delle scale risulta essere pari a mq $23,76 \times 3 = 71,28$ mq, la superficie al netto delle scale risulta essere pari a mq $364,92 - 71,28 = 293,33$ mq.

Da tale superficie bisogna detrarre la superficie delle murature e tramezzi che incide il 20% della superficie sopra evidenziata(superficie non utile), ottenendo : $S = 293,33 \times 0,80 = \mathbf{234,66 \text{ mq}}$

Canone mensile: $C = 234,66 \times 4,89 = 1.147,00$ euro/mensile (dove 4,89 euro è il canone di affitto mensile, come da allegato n° 30)

Canone annuo:: $C = 1.147,00 \times 12 = 13.764,00$ euro/annue

Da tale importo dovranno essere detratte le spese ordinarie e l'imposta IMU

$IMU = 1239,5 \times 10,6 / 100 \times 1,05 \times 160 = 2.207,00$ euro/annue

dove :

1.239,5 ,Rendita catastale come da visura catastale (allegato n°3)

10,6, tasso percentuale imposto per legge

160, coefficiente moltiplicativo ai fini dell'imposta

Le spese ordinarie di manutenzione ammontano annualmente : 1.500 euro/annue

Totale spese annue $S = 3.707,00$

Reddito annuo netto: $R = 13.764 - 3.707 = 10.057,00$ euro

Assumendo il saggio di capitalizzazione corrente ,pari a $r = 0,026 = 2,6\%$ si determina il valore dell'immobile oggetto di pignoramento.

$V = 10.057 / 0,026 = \underline{\underline{386.807,00 \text{ euro}}}$

Metodo in funzione del costo del fabbricato

Il costo dei fabbricati negli ultimi tre anni ha subito delle variazioni in aumento derivanti dalla speculazione del Bonus 110, nonché dagli aumenti che hanno subito le materie prime in dipendenza dei fattori collegati agli aumenti dell'energia(gas-petrolio-energia elettrica).



Nei casi di stima in funzione del costo, non può essere applicato il costo unitario per i fabbricati da realizzare attualità(anno 2023), in quanto in tal modo il criterio di stima sarebbe viziato da fattori che non hanno contribuito alla sua realizzazione.

Il costo unitario dei fabbricati ,realizzati nella zona nel periodo dell'anno 2019, risultava in media essere pari a circa a 750 euro/mq secondo quanto previsto dall'ANCE per le Regione Calabria(allegato n°31), ed è questo che viene applicato nel caso in esame in quanto il più veritiero, avendo tenuto conto in detrazione le spese necessarie per le piccole riparazioni attinenti alle infiltrazioni meteoriche.

Risultando la superficie strutturale di mq 345,51 e quella convenzionale dei balconi pari a mq $114,15 \times 20\% = 22,83$ mq, con porzione di portico pari a mq 6,50, si calcola il costo in funzione della superficie : $S = 345,51 + 22,83 = \mathbf{374,84 \text{ mq}}$

Costo Fabbricato= $374,84 \times 750 = 281.130,00$ euro.

Per la determinazione del valore dell'unità immobiliare pignorata, a tale costo necessita sommare **il valore del terreno di sedime**, relativo alla quota dell'unità immobiliare, che incide tra il 18% ed il 30%, a secondo se la zona su cui sorge il fabbricato risulta essere agricola o edificata in zona edificabile e centrale.

Nel caso in esame, atteso che il fabbricato non trovasi ubicato al centro del paese, ma in una zona appetibile per cui il valore del suolo incide il 30% del costo del fabbricato, pertanto il valore dell'unità immobiliare risulta essere pari ad euro:

$V = 281.130 + (281.130 \times 30\%) = \mathbf{365.459,00 \text{ euro}}$

Il valore commerciale sarà dato dalla media dei tre valori determinati ,sopra calcolati:

VALORE COMMERCIALE

$V = (403.427 + 386.807 + 365.459) / 3 = \mathbf{385.005,33 \text{ euro}}$

FORMAZIONE DEI LOTTI

LOTTO N° 1

L'unico lotto individuato col n° 1 sarà costituito dalle particelle n° 2589 sub 7 del F 30 , PT-P1°-P2° con catg. A/7 , vani 12, rendita 1.239,50 .

Non risulta possibile individuare altri lotti, in quanto le superfici del piano terra e del piano secondo non rispettano la minima superficie abitativa, risultando esse composte da un solo vano.



Il diritto reale è costituito dalla proprietà dell'unità immobiliare individuata dalla particella N° 2589 sub 7, PT-P1°-P2° del foglio n° 30 (allegato n° 6) del comune di Siderno , della porzione di portico in ragione di ½ e della corte comune in ragione :

a) di mq 368,34 per la particella n° 2589 sub 7 (pignorata)

b) di mq 16,36 per la particella n° 2589 sub 5

c) di mq 201,28 per la particella n° 2589 sub 4

VALORE lotto n° 1 : V=385.005,33 euro

Da tale valore necessita detrarre la **porzione** del costo relativo alle spese per l'ottenimento delle autorizzazioni sino al rilascio dell'agibilità(29.195,57) , che ammonta ad euro:

VALORE AL NETTO DELLE SPESE

V=385.005,33- 29.195,57=355.809,76

VALORE UNITARIO al netto delle spese di sanatoria: V=355,809,76/368,34=965.981,86 euro/mq

QUESITO M

Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche

RISPOSTA

Verrà allegata la piantina planimetrica con i relativi confini e valore dell'unità immobiliare, simile a quella già esibita in fase di accatastamento .

Sulla piantina verrà riportata la superficie dell'alloggio, espressa in mq, la categoria catastale prevista, la rendita catastale prevista, il valore del lotto(allegati n° 32-33-34).

QUESITO N)

Indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura sono assoggettabili ad IVA.

RISPOSTA

Nessuno dei beni stimati risulta essere soggetto ad IVA.

QUESITO O)



Formuli tempestiva istanza di rinvio della udienza , nonchè di proroga del termine concesso per il deposito ,in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto,provvedendo altresì alla notifica alle parti.

RISPOSTA

Non è stata formulata alcuna richiesta di rinvio né di proroga.

QUESITO P)

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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è sita in Siderno ,via Dello Sport. In catasto è riportata al foglio n° 30 del comune di Siderno ,particella n°2589 sub 7, catg. A/7 ,RC=1.239,5 vani 12, PT-P1°-P2°.

La superficie strutturale composta dalla porzione di pianoterra,dal piano primo,e dalla porzione del piano secondo risulta essere pari a mq 345,51.

La superficie destinata a balconi e verande risulta essere pari a mq 141,15 con una superficie convenzionale pari a mq 19,11.

La quota di diritto di proprietà è relativa per intero alla particella n° 2589 sub 7, PT-P1°-P2°.

Il VALORE dell'unico lotto (PT-P1°-P2°) risulta essere pari a euro, 355.809,76 avendo detratto le spese per l'ottenimento della sanatoria, comprensivo della quota della corte comune.

VALORE LOTTO: V=355.809,76 euro

La quota della corte comune spettante all'unità pignorata , individuata con la particella n° 2589 sub 1 (allegato n° 10), risulta essere pari a mq 298,24, con una superficie convenzionale pari al 10% di quella citata ,equivalente a mq 29,83.

Negli allegati grafici attinenti all'unità immobiliare oggetto di pignoramento (allegato n° 32/1-32/2-32/3-32/4) viene riportata quanto richiesto dal Giudice e precisamente:(Superficie-Valore-confini-spese sanatoria).

QUESITO Q)



Terminata la relazione (da depositari entro l'udienza sopra fissata, ne invii copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito ,almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il proseguo ,a mezzo posta elettronica certificata ovvero ,quando ciò non è possibile ,a mezzo telefax o a mezzo di posta ordinaria.

QUESITO R)

Depositi, sia la propria relazione con gli allegati ,sia una relazione con i dati sensibili “ oscurati” con modalità telematiche.

QUESITO S)

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

Il consulente

Ing. Roberto Errigo

