

TRIBUNALE DI LOCRI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ES. IMM. R.G.ES. N°40/2024

GIURAMENTO 09/12/2024

PROSSIMA UDIENZA 19/06/2025

CREDITORE PROCEDENTE:

CREDITORE INTERVENUTO:

DEBITORE:

Il Giudice Es.
Dr. Giuseppe CARDONA

Il CTU
Ing. Marilena SOLLAZZO

SEDE:

BOVALINO (RC)
VIA BOSCO S. IPPOLITO TRAV. II, 21

P.IVA: 02675730804
CF: SLLMLN73H47D976E
Cell 335/5868650
E-mail: ing.msollazzo@gmail.com
Pec: marilena.sollazzo@ingpec.eu



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ING. MARILENA SOLLAZZO

TRIBUNALE DI LOCRI

SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE R.G. Es. N° 40/2024

GIUDICE ESECUTIVO: **DR. GIUSEPPE CARDONA**

PROMOSSA DA: _____

CONTRO: _____

CREDITORE INTERVENUTO: _____

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO**

NOMINA

Con ordinanza in data 27/11/2024, il G. E. Dr. G. Cardona ha nominato la scrivente *Ingegnere Sollazzo Marilena*, con studio professionale in *Bovalino in Via Bosco S. Ippolito trav. II, 21* - iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria al n°2457 ed iscritta all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Locri, quale esperto per la stima dei beni pignorati nei confronti del Signor _____, nel procedimento di espropriazione immobiliare R.G. N°40/2024 _____ C/_____

QUESITI

I quesiti formulati dal giudice di seguito riportati richiedevano:

- a) **Prima di ogni attività, controlli unitamente al custode giudiziario nominato, la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, secondo comma cod. proc. Civ, segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità;**
- 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; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;**
- e) **Evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'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;**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ING. MARILENA SOLLAZZO

- h) *Informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- i) *Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- j) *In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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 di 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 all'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 dieci anni, ipotizzabile necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);
- k) ***Dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;***
- l) *Determini il valore commerciale degli immobili (se trattasi di **quota indivisa**, indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; **esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti**, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento **con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione – sito nel Comune di XXX, via CCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq YYY, prezzo € ZZZ);***
- m) *Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;*
- n) *Indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;*
- o) *Formuli **tempestiva istanza di rinvio** della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;*
- p) *Alla fine della propria relazione, indichi una descrizione completa delle unità immobiliari da porre in vendita (con dati catastali, comune, via e numero civico, diritto reale da porre in vendita, eventuale quota del diritto) distinte in lotti, con la specificazione dei singoli prezzi di stima (al netto dei costi sopra indicati);*
- q) *Terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata) **ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo**, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo di posta ordinaria;*
- r) *Depositi anche una copia della propria relazione e degli allegati con i dati sensibili oscurati (con modalità telematiche);*
- 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).

La sottoscritta, ha accettato l'incarico prestando giuramento di rito per via telematica in data 09/12/2024.



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ING. MARILENA SOLLAZZO

PREMESSA

Per l'espletamento dell'incarico sono state eseguite le seguenti operazioni: verifica dei certificati e della documentazione presente in atti; ricerche effettuate presso i pubblici uffici; accesso ai luoghi per effettuare rilievi metrico-fotografici; predisposizione di elaborati grafici; elaborazione della pratica di accatastamento; elaborazione della perizia; invio copia alle parti e deposito.

La presente relazione peritale ha per oggetto il bene pignorato al Signor _____
_____ per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà, di cui è comproprietario con l'ex moglie _____.

L'immobile come riportato nell'atto di pignoramento è:

- *Lastrico solare, situato al piano 3 di un fabbricato sito nel Comune di Bianco (RC) censito al catasto urbano al Fg 20 - particella 197 sub 19, - Consistenza: 410 m², senza rendita, con ogni accessione, comunione, pertinenza e dipendenza, nulla escluso o riservato anche se successivamente introdotto, compreso l'immobile su di esso costruito.*

L'inizio delle operazioni peritali ha avuto luogo giorno 22/02/2025 a partire dalle ore 09:30. Un secondo sopralluogo convocato per il 15/03/2025 è stato rinviato al 04/04/2025 a causa di problemi di salute della sottoscritta (*Allegato 1_Verballi di sopralluogo*).

Quesito a)

Nel verificare la completezza della documentazione ipocatastale in atti, la sottoscritta, unitamente al Custode Giudiziario, ha constatato che la stessa è sostituita da un Certificato notarile del 25/11/2024 – Notaio Federico Placida - attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Sul bene pignorato (*quota di $\frac{1}{2}$ del lastrico solare categoria cat. F/5, al piano 3 di circa 410 mq, sito in Comune di Bianco (RC) in contrada Attafi meglio identificato adesso con Via Galluppi, 5, censito al NCEU al Foglio 20 - particella 197 sub 19*) risultano iscritte le seguenti formalità:

- *Ipoteca giudiziale di € 67.000,00 a garanzia di Decreto ingiuntivo del Tribunale di Locri (RC) del 04/12/2014 nn.9888 di repertorio , iscritto a Reggio Calabria il 02/03/2015 ai nn. 274/2880, a favore di _____*

rato a _____ il _____

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ING. MARILENA SOLLAZZO

In seguito al sopralluogo presso l'immobile è emerso che sul lastrico solare oggetto di pignoramento (*subalterno 19 della particella 197*) è stata costruita un unità immobiliare destinata a civile abitazione.

Si riportano alcune foto dell'esterno dell'immobile scattate da via Galluppi e da Via Mattia Preti.

Foto. 1 Vista da Via Galluppi

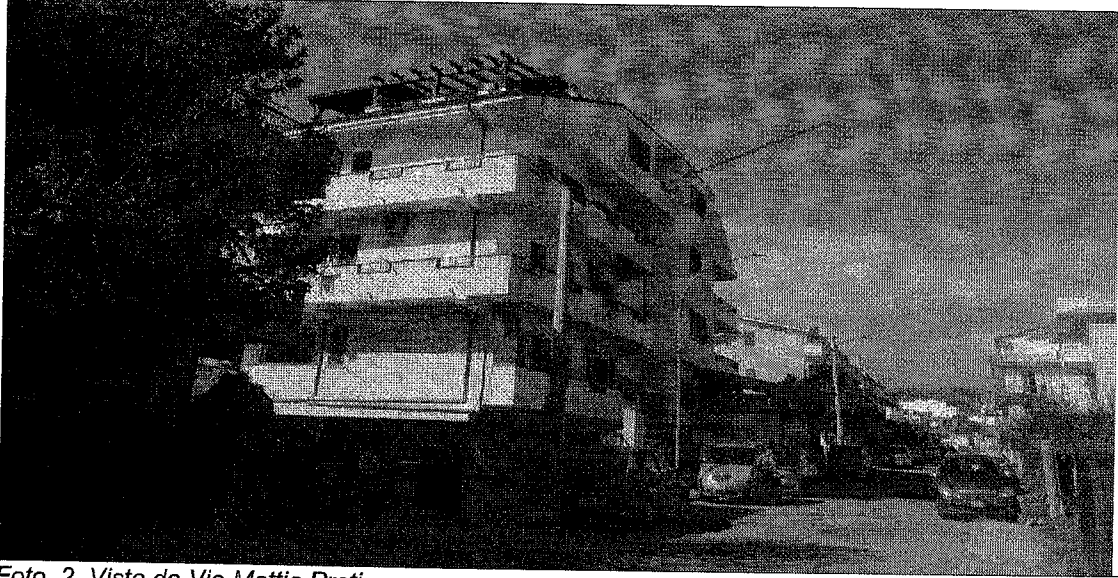
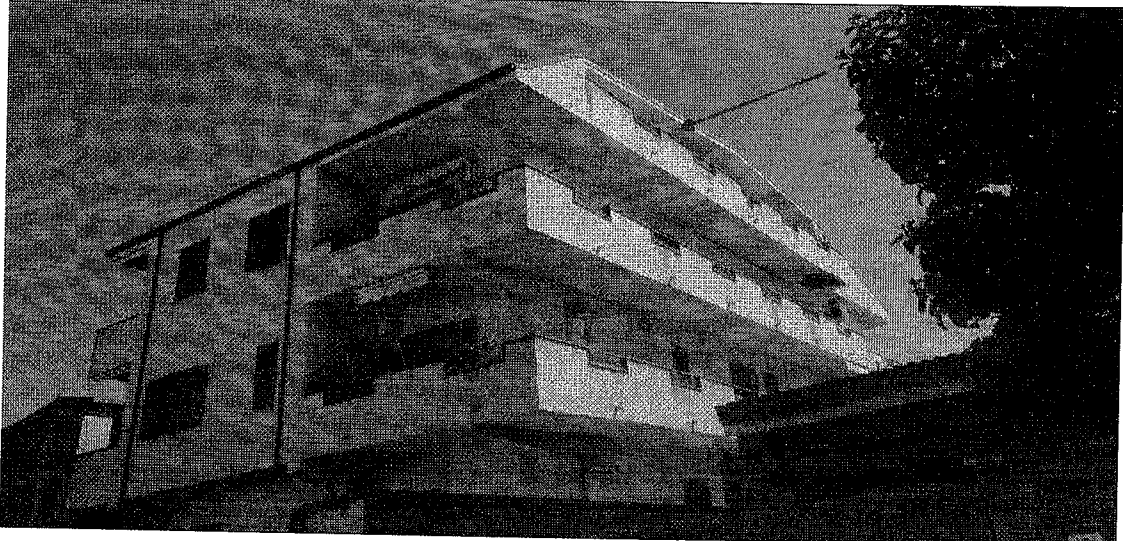


Foto. 2 Vista da Via Mattia Preti



All'unità immobiliare si accede da Via Galluppi, attraverso la corte (subalterno 11 BCNC) e successivamente attraverso la scala e/o l'ascensore (subalterno 1 BCNC).

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (sub 19) confina con i subalterni 8 e 26 ubicati al piano secondo: attualmente al catasto il sub 8 è intestato a _____



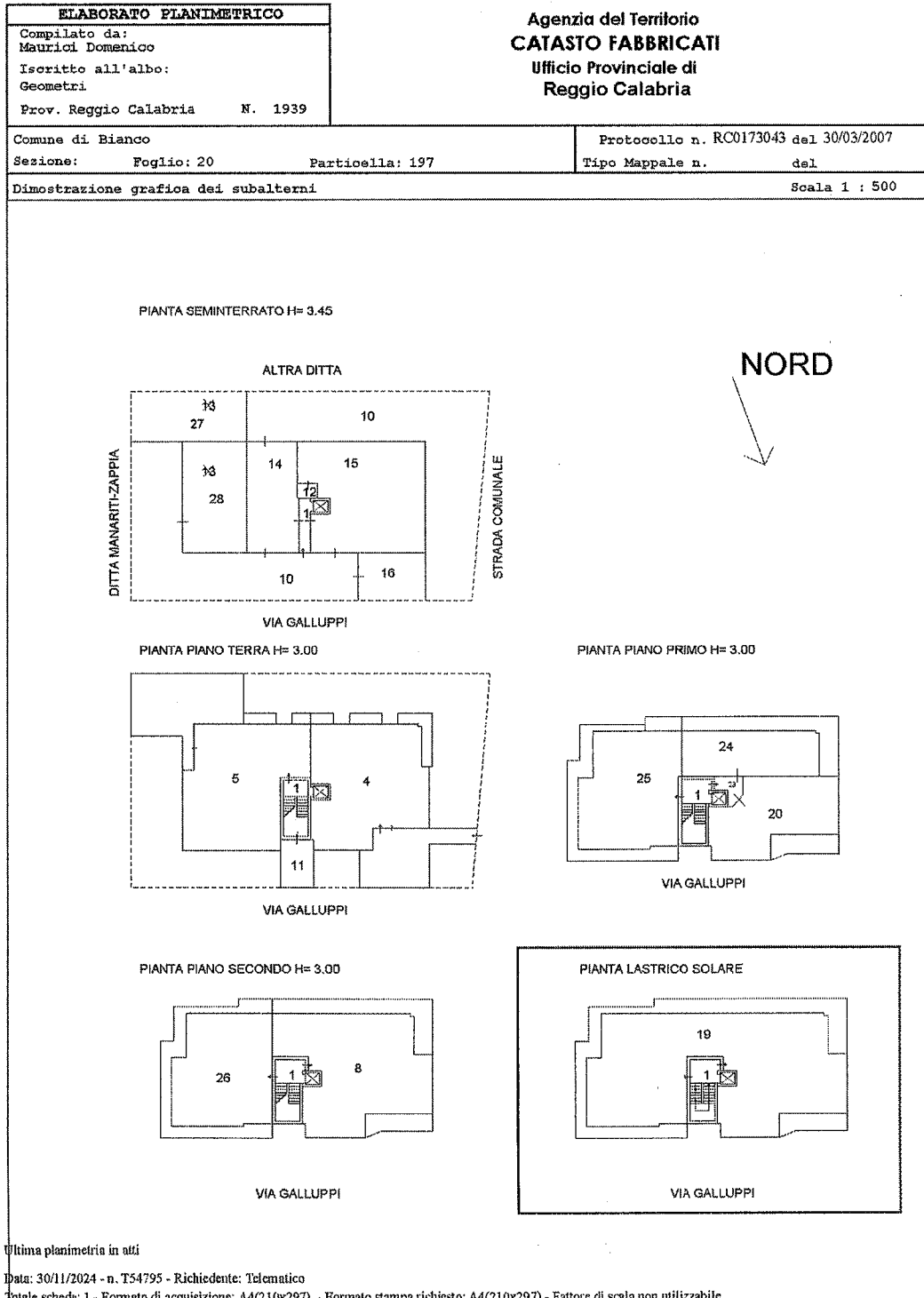
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ING. MARILENA SOLLAZZO

nato a _____ (RC) il _____ e il sub. 26 risulta intestato a
_____ nata a _____ (RC) il _____

Si riporta di seguito elaborato planimetrico dell'immobile e l'elenco dei subalterni presenti al catasto (modifica presentata il 30/03/2007).

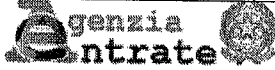
Fig. 2 Elaborato planimetrico catastale p.lla 197 Fg 20 Bianco (RC)

Data: 30/11/2024 - n. T54795 - Richiedente: Telematico



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ING. MARILENA SOLLAZZO

Fig. 3 Elenco subalterni p.lla 197 Fg 20 Bianco (RC)



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/11/2024
Ora: 12:32:33
Numero Pratica: T54796
Pag: 1 - Fine

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
BIANCO		20	197			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Plani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA P.GALLUPPI		S1-3			BCNC VANO SCALA - ASCENSORE
4	VIA P.GALLUPPI		T		1	UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
5	VIA P.GALLUPPI		T		2	UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
8	VIA P.GALLUPPI		2		6	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
10	VIA P.GALLUPPI		S1			BCNC CORTE COMUNE AI SUB 4-5-8-14-15-16-19-20-24-25-26-27-28
11	VIA P.GALLUPPI		S1			BCNC INGRESSO COMUNE AI SUB 5-8-19-20-24-25-26
12	VIA P.GALLUPPI		S1			BCNC SALA MACCHINE ASCENSORE
13						SOPPRESSO
14	VIA P.GALLUPPI		S1			BOX
15	VIA P.GALLUPPI		S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
16	VIA P.GALLUPPI		S1			BOX
19	VIA P.GALLUPPI		3			LASTRICO SOLARE DI MQ. 410
20	VIA P.GALLUPPI		1		3	UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
23	VIA P.GALLUPPI		1			BCNC INGRESSO COMUNE AI SUB 20-24
24	VIA P.GALLUPPI		1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
25	VIA P.GALLUPPI		1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
26	VIA P.GALLUPPI		2		7	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
27	VIA P.GALLUPPI	5	S1			BOX
28	VIA P.GALLUPPI	5	S1			BOX

Visura telematica

I dati catastali corrispondono con i dati riportati nell'atto di pignoramento; per riportare la situazione esistente allo stato di fatto occorrerà però presentare una variazione catastale; la categoria catastale dovrà essere variata da F/5 lastrico solare ad A/2 abitazione ad uso civile.



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ING. MARILENA SOLLAZZO

La particella 197 sulla quale sorge l'immobile, confina con Via Galluppi, Via Mattia Preti, e con le particelle 670 e 198 (*Allegato 2_Estratto di mappa catastale*).

L'unità immobiliare si compone di un grande vano non diviso con pareti che costituisce la cucina/soggiorno/pranzo in cui vi è un camino, tre camere da letto, due bagni ed un ripostiglio. Con affaccio lato mare vi è una grande terrazza, coperta solo in una piccola parte con una struttura in legno; sul lato monte, vi è un'altra terrazza più piccola; dal lato opposto a via Galluppi vi è un lungo balcone; su via Galluppi in direzione del vano scala un altro piccolo balcone. I pavimenti sono in prevalenza in gres, nei bagni in ceramica, gli infissi esterni sono in alluminio e vetrocamera. L'immobile è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idrico-sanitario, gas, riscaldamento. Lo stato di conservazione può ritenersi buono anche se necessita di qualche lavoro di manutenzione ordinaria.

Si riportano delle foto delle terrazze e dei balconi dell'unità immobiliare.

Foto 3 Vista terrazza grande lato mare



Foto 4 Vista terrazza piccola lato monte



Foto 5 Balcone lato opposto a via Galluppi

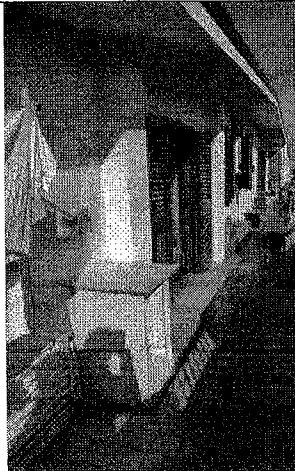
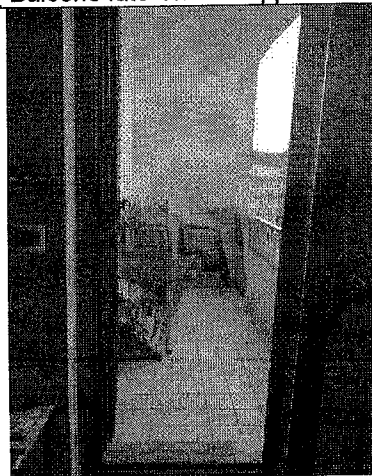


Foto 6 Balcone lato Via Galluppi



Di seguito altre foto dell'unità immobiliare.



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ING. MARILENA SOLLAZZO

Foto 7 Vista interna dell'immobile-ingresso

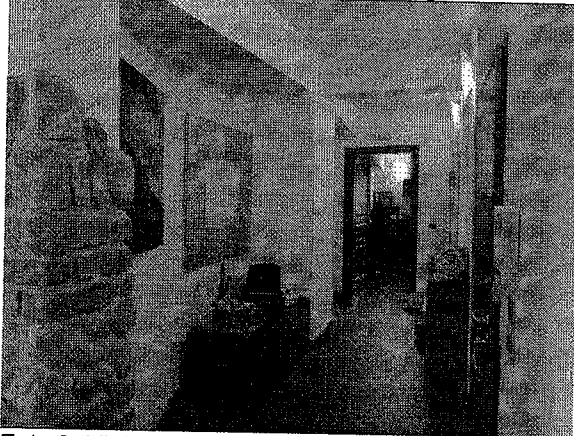


Foto 8 Vista interna dell'immobile - corridoio

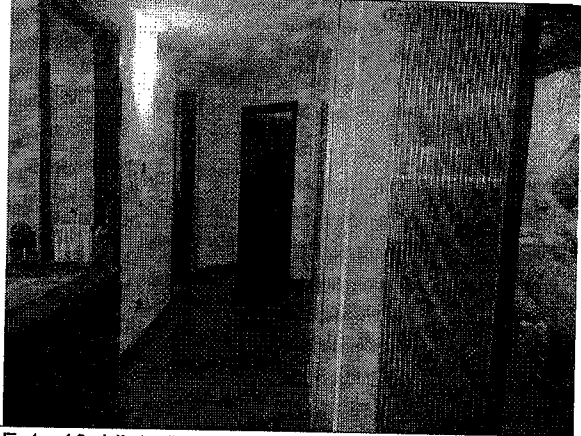


Foto 9 Vista interna dell'immobile- soggiorno

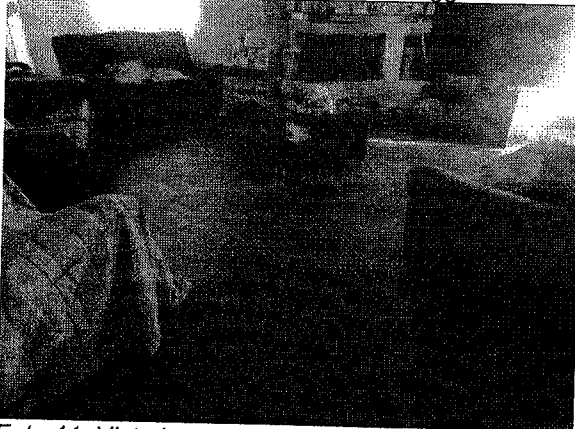


Foto 10 Vista interna dell'immobile- cucina

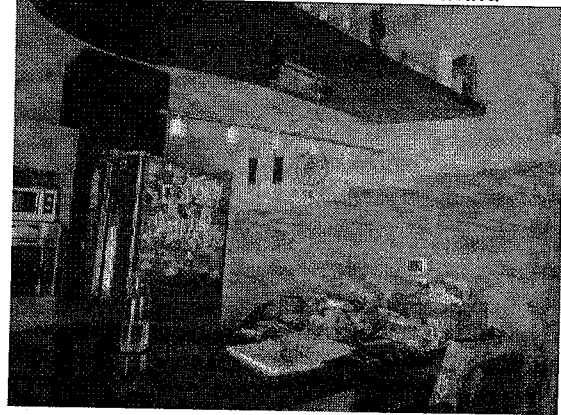


Foto 11 Vista interna dell'immobile- camera

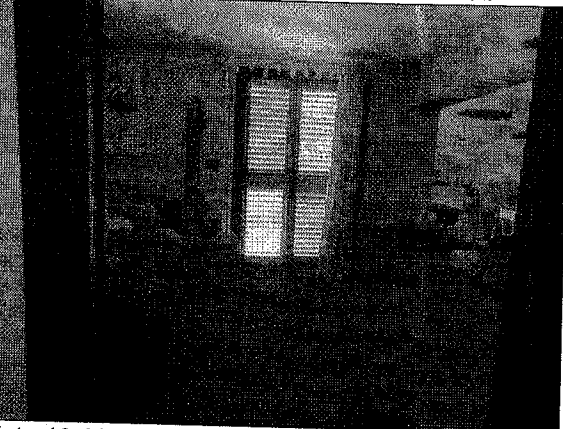


Foto 12 Vista interna dell'immobile- camera

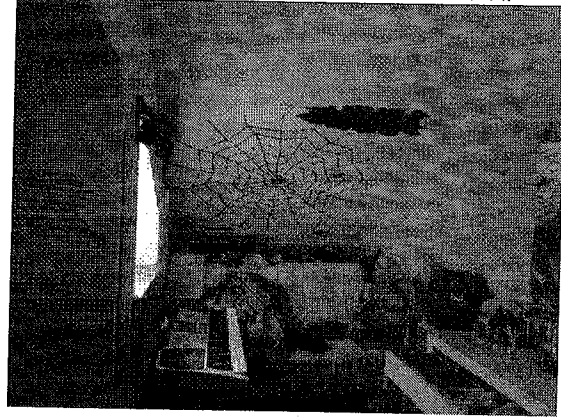


Foto 13 Vista interna dell'immobile- camera

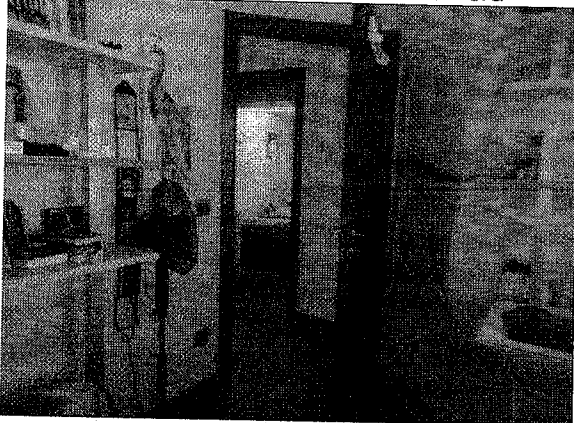
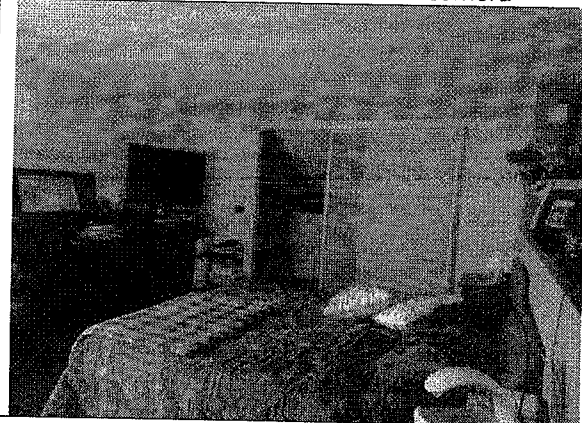


Foto 14 Vista interna dell'immobile- camera



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ING. MARILENA SOLLAZZO

Foto 15 Vista interna dell'immobile- bagno



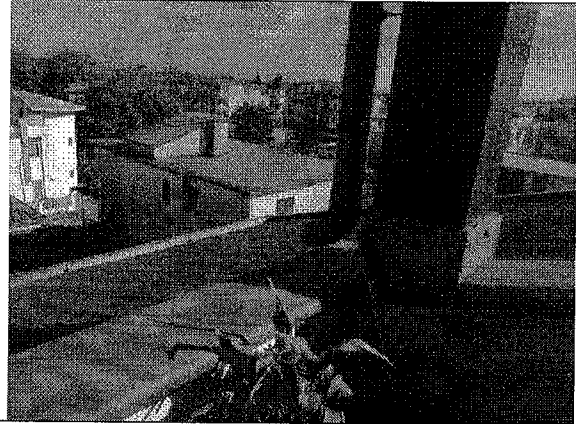
Foto 16 Vista interna dell'immobile- bagno



Foto 17 Vista porzione di tetto dalla terrazza



Foto 18 Vista porzione di tetto lato terrazza

**Quesito c)**

La particella 197 sub 19 del foglio 20 del Comune di Bianco risulta al catasto intestata a _____ nato a _____, il _____ CF:

(proprietà per ½) ed a _____ nata a _____

il _____ C.F.: _____ (proprietà per ½) con categoria F/5_Lastrico solare - consistenza 410 m² nessuna rendita. Si allega la visura storica (*Allegato 3_Visura storica Catastale*).

Per l'edificio in c.a. sito alla via P. Gallupi, identificato con la particella 197 del foglio 20 del Comune di Bianco, sul quale al terzo piano successivamente è stata costruita l'unità immobiliare oggetto di causa, è stata rilasciata, alla signora _____

(precedente proprietaria), la Concessione Edilizia in Sanatoria N. 6 del 27 aprile 2004 (*Allegato 4_ Concessione Edilizia in Sanatoria N. 6 del 27 aprile 2004 per un immobile a due piani fuori terra più seminterrato*).

Per il terzo piano (unità immobiliare oggetto di perizia) in data 18 marzo 2005, sempre la precedente proprietaria, la sign.ra _____, presentava al Comune domanda tendente ad ottenere il Permesso di Costruire per eseguire i lavori, al piano lastrico solare (piano terzo), "Per la sopraelevazione in C.A. ad



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ING. MARILENA SOLLAZZO

uso sottotetto praticabile e non abitabile ad uso deposito": il Responsabile dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Bianco rilasciava in data 16 maggio 2007 il Permesso di Costruire N° 12/2007 (*Allegato 5_ Permesso di Costruire N° 12/2007 del 16/05/2007 per un sottotetto non abitabile*).

I sign.ri _____ e _____, allora coniugi in regime di separazione dei beni, in data 27 giugno 2006, acquistavano in comproprietà comune ed indivisa in ragione di ½ ciascuno, il sub 19 - lastrico solare di 410 m² al piano terzo dell'immobile riportato al catasto al fg 20 plla 197, con atto di compravendita (atto notarile - Notaio Federico Maria di Reggio Calabria, repertorio nn. 81660/12381).

In data 24 maggio 2007 richiedevano al Comune la Voltura a proprio nome del Permesso di Costruire N° 12/2007 del 16/05/2007 *per un sottotetto non abitabile*, intestato alla sign.ra _____, ed il Dirigente dell'Area Tecnico-Manutentiva del Comune di Bianco la concedeva, alle stesse modalità, condizioni e prescrizioni riportate nell'originario atto amministrativo (*Allegato 6_ Voltura del Permesso di Costruire n. 12/07 del 16/05/2007*).

I nuovi proprietari eseguivano i lavori al piano terzo *in totale difformità rispetto al Permesso di Costruire rilasciato*, al posto di costruire un sottotetto praticabile e non abitabile ad uso deposito realizzavano una vera e propria abitazione, andandoci ad abitare, per come riferito dalla stessa signora _____ in sede di sopralluogo, subito dopo la fine dei lavori, dicembre 2007.

I lavori non sono mai stati chiusi ufficialmente, *in quanto in totale difformità rispetto al Permesso di Costruire rilasciato*, non vi è pertanto la sussistenza del Certificato di Agibilità.

Al catasto non è stata aggiornata la situazione attuale, il subalterno 19 risulta censito ancora come lastrico solare, non risulta essere presente di conseguenza la planimetria dell'unità immobiliare costruita sopra il lastrico solare.

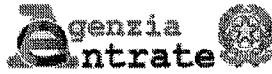
La sottoscritta, pertanto, ha proceduto a presentare una pratica Docfa di variazione catastale, con la quale è stato soppresso il subalterno 19 categoria F/5 - Lastrico solare ed è stato costituito il subalterno 29 categoria A/2 - Abitazione di tipo civile (*Allegato 7_ Pratica Docfa e ricevuta di avvenuta variazione*).

Si riporta di seguito l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni aggiornati che si allegano (*Allegato 8_ Elaborato planimetrico ed elenco subalterni aggiornati*).



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ING. MARILENA SOLLAZZO

Fig. 5 Elenco subalterni p.lla 197 Fg 20 Bianco (RC) dopo la variazione catastale



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 13/05/2025
Ora: 15:07:23
Numero Pratica: T429830
Pag: 1 - Fine

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
BIANCO		20	197		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via pasquale galluppi	SNC	T-1 - 2-S1			BCNC (VANO SCALA -ASCENSORE)
4	via pasquale galluppi	SNC	T		1	UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
5	via pasquale galluppi	SNC	T		2	UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
8	via pasquale galluppi	SNC	2		6	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
10	via pasquale galluppi	SNC	S1			BCNC (CORTE) AI SUBB. 4-5-8-14-15-16-20-24-25-26-27-28-29
11	via pasquale galluppi	SNC	S1			BCNC (INGRESSO) AI SUBB. 5-8-20-24-25-26-29
12	via pasquale galluppi	SNC	S1			BCNC ((SALA MACCHINE ASCENSORE)
14	via pasquale galluppi	SNC	S1			BOX
15	via pasquale galluppi	SNC	S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
16	via pasquale galluppi	SNC	S1			BOX
19						SOPPRESO E SOSTITUITO DAL SUB. 29
20	via pasquale galluppi	SNC	1		3	UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
23	via pasquale galluppi	SNC	1			BCNC (INGRESSO) AI SUBB. 20-24
24	via pasquale galluppi	SNC	1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
25	via pasquale galluppi	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
26	via pasquale galluppi	SNC	2		7	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
27	via pasquale galluppi	5	S1			BOX
28	via pasquale galluppi	5	S1			BOX
29	via pasquale galluppi	SNC	3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Visura telematica

Si allega la planimetria catastale (*Allegato 9_Planimetria catastale aggiornata*).
Il sub 19 della particella 197 del foglio 20 del Comune di Bianco ora pertanto è
diventato sub 29 e risulta intestata sempre a _____ nato a _____



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ING. MARILENA SOLLAZZO

CF: _____ (proprietà per ½) ed a _____
nata a _____ il _____ C.F.: _____ (proprietà per ½)
la categoria ora è cambiata in A/2_Abitazione di tipo – 10,5 vani – superficie
catastale totale di 250 m² e superficie totale escluse le aree scoperte 236 m² –
rendita € 542,28. Si allega la visura storica aggiornata (*Allegato 10_Visura storica
aggiornata*).

Quesito d

L'immobile costruito sul lastrico solare pignorato, costituisce la casa di abitazione della comproprietaria del bene _____ nonché ex moglie dello stesso; era l'abitazione degli ex coniugi e nella quale la Signora _____ ci abita con le due figlie da dicembre 2007, cioè da quando sono finiti i lavori di costruzione. La signora _____ inoltre, ha ottenuto l'assegnazione della casa familiare con Decreto di omologa della separazione, si allega il Decreto fornitomi dal Custode Giudiziario (*Allegato 11_Decreto di omologa della separazione*). Nella successiva sentenza di separazione nulla è stato disposto per la casa.

Quesito e

L'unità immobiliare pignorata è situata al terzo piano di un immobile con più unità immobiliari, di cui non risulta la costituzione formale del condominio e di conseguenza non è stato nominato un Amministratore.

I condomini di comune accordo, ripartiscono le spese condominiali, in virtù di tabelle millesimali, redatte da un Tecnico incaricato dagli stessi che si allegano (*Allegato 12_Tabelle millesimali condominio*).

La Signora _____ in sede di sopralluogo ha riferito che provvede direttamente Lei alle spese condominiali.

Allo stato attuale sul bene oltre alle formalità inerenti la procedura in oggetto non vi sono altre che resteranno a carico dell'acquirente.

Quesito f

L'immobile non presenta finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale e su di esso non esistono vincoli storico-artistici o alberghieri.

Quesito g

Al momento della vendita saranno cancellate le formalità inerenti la procedura in oggetto.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ING. MARILENA SOLLAZZO

Quesito h

La quota condominiale annua è di circa € 1.176,00, da come desunto dalle tabelle millesimali reperite; allo stato attuale non vi sono debiti condominiali.

Non si è venuti a conoscenza di altri debiti gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

Quesito i

Il bene pignorato non risulta gravato da censo livello o uso civico.

Quesito j

Come in precedenza detto per l'immobile identificato con il sub 19 della particella 197 del foglio 20 del Comune di Bianco, sito alla via P. Galluppi, esiste un *Permesso di Costruire N° 12/2007 "Per la sopraelevazione in C.A. ad uso sottotetto praticabile e non abitabile ad uso deposito"*.

I nuovi proprietari eseguivano i lavori al piano terzo (lastrico solare) in totale difformità rispetto al Permesso di Costruire rilasciato.

Si definiscono interventi eseguiti *in totale difformità dal permesso di costruire* quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso, per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche e di utilizzazione, da quello oggetto del permesso stesso (vedi art. 31 c. 1 del D.P.R. 380/2001-Testo Unico Edilizia).

In altri termini, si è in presenza di *difformità totale del manufatto*, quando i lavori riguardino un'opera diversa da quella prevista dall'atto di concessione per caratteristiche architettonico-edilizie, per caratteristiche planovolumetriche (forma e distribuzione degli spazi), nonché diversa per caratteristiche di utilizzazione (mutamento della destinazione d'uso).

L'attuale formulazione dell'articolo 36 del TUE disciplina l'accertamento di conformità, il quale costituisce lo strumento tipico per ricondurre alla legalità gli abusi edilizi dovuti all'assenza del permesso di costruire o in totale difformità da esso.

Si riporta di seguito il confronto planimetrico tra la pianta allegata al progetto presentato per sottotetto non abitabile, autorizzata nel 2007 con il Permesso rilasciato e la pianta redatta dalla sottoscritta a seguito del sopralluogo per come è stata realizzata.



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ING. MARILENA SOLLAZZO

Fig. 6_Pianta allegata al "Progetto per eseguire i lavori, al piano lastrico solare (piano terzo), "Per la sopraelevazione in C.A. ad uso sottotetto praticabile e non abitabile ad uso deposito"-
Permesso di Costruire n. 12/07 del 16/05/2007

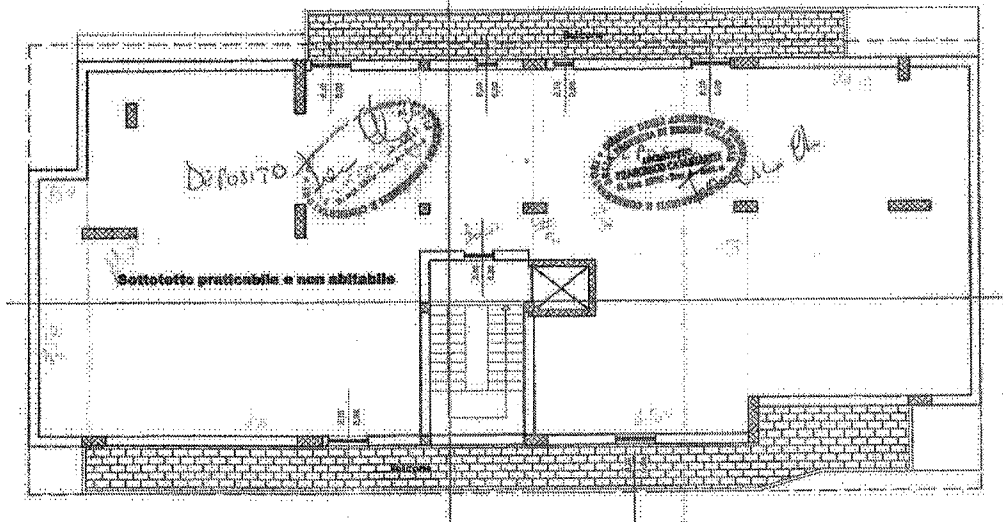
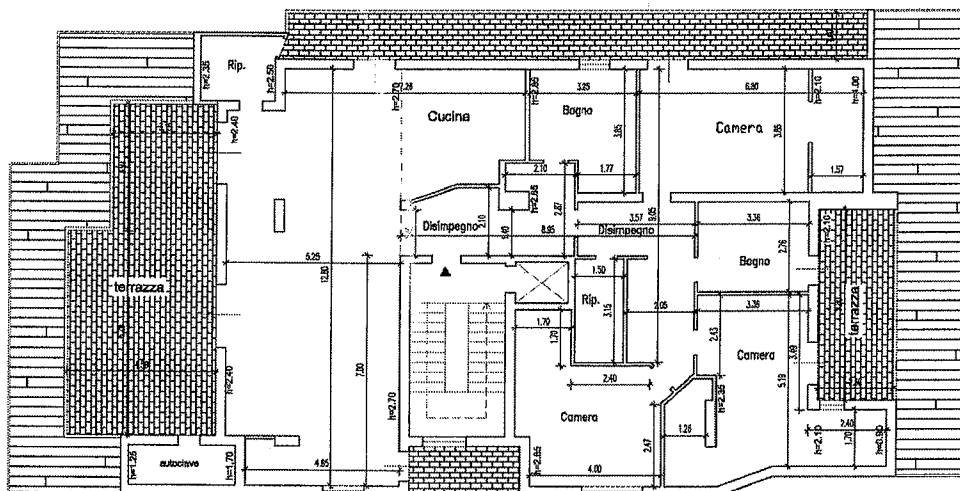


Fig. 7_Pianta dell'immobile per come realizzata - redatta dal CTU in seguito al sopralluogo presso l'immobile



Le opere assentite riguardavano la realizzazione di un sottotetto ad uso deposito, non abitabile, mentre si è realizzata di fatto una unità immobiliare ad uso residenziale, modificando la sagoma ed i prospetti del manufatto rispetto al progetto allegato alla domanda per il rilascio del titolo abilitativo.

L'abuso commesso non risulta sanabile ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380.

In caso di abuso si può ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ING. MARILENA SOLLAZZO

Nel caso in oggetto, l'abuso non risulta sanabile, ai sensi dell'articolo 36, poiché non sussiste il requisito della cd. "doppia conformità" dell'opera sia alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della realizzazione, sia a quella in vigore attualmente.

Pertanto nel quesito I) il valore dell'unità immobiliare, si determinerà, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso sino alla demolizione (si ipotizza un periodo di dieci anni) e del residuo valore del lastrico solare detraendo il costo per la demolizione.

Quesito k

Il fabbricato oggetto di pignoramento attualmente non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica; tuttavia, essendo adibito di fatto a residenza, potrà essere dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Quesito l

Non si determinerà il valore commerciale dell'immobile ma il valore economico d'uso dello stesso sino alla demolizione e del residuo valore del lastrico solare detraendo il costo per la demolizione.

Si determina inizialmente il valore d'uso locativo dell'unità immobiliare, fino alla demolizione dell'abuso (10 anni), attraverso il seguente calcolo:

	Superficie		coeff.	Sup. Comm.		€/m ² x mese	Valore locazione mese €
Alloggio	m ²	236,15	1	m ²	236,15	2,7	637,60
Terrazza	m ²	42,44	0,35	m ²	14,85	2,7	40,11
Terrazza	m ²	13,89	0,35	m ²	4,86	2,7	13,13
Balcone	m ²	24,74	0,25	m ²	6,18	2,7	16,70
Balcone	m ²	5,04	0,25	m ²	1,26	2,7	3,40
Sommano							€ 710,94

VALORE DI LOCAZIONE SINO ALLA DEMOLIZIONE DELL'ABUSO = 710,94 * 12 * 10	€ 85.312,60
--	--------------------

Si calcola ora la spesa necessaria per la demolizione dell'abuso applicando un prezzo parametrico pari a 110 €/m³ di volume da demolire (valutato vuoto per pieno). Nel prezzo sono considerati le voci di costo necessarie per la demolizione, per il trasporto e gli oneri di conferimento presso impianti autorizzati per il recupero dei rifiuti nonché i costi per la sicurezza.



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ING. MARILENA SOLLAZZO

Il volume da demolire è dato da:

	Superficie lorda	Altezza media	Volume lordo da demolire
Volume da demolire	236,15 m ²	2,60 m	613,99 m ³

COSTO PER LA DEMOLIZIONE = 613,99 * 110	€ 67.538,90
---	-------------

Si calcola ora il valore commerciale del lastrico solare una volta demolito l'abuso:

	Superficie		coeff.	Sup. Comm.		Valore di mercato	Valore commerciale lastrico solare
Lastrico solare	m ²	410,00	0,25	m ²	102,50	650 €/m ²	€ 66.625,00

Il valore di locazione (€/m² x mese) ed il valore di mercato (€/m²) utilizzati per la stima sono scaturiti dalla comparazione tra i valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ed i valori emersi da indagini di mercato di immobili simili ubicati nella stessa zona.

Si determina infine il valore dell'immobile.

UNICO LOTTO ALLOGGIO AL PIANO TERZO P.LLA 197 SUB.29 - FOGLIO 20 COMUNE DI BIANCO - VIA P. GALLUPPI, 5 PROPRIETÀ 1/2 - CAT. A/2 - ABITAZIONI DI TIPO CIVILE		valore €
Valore di locazione sino alla demolizione dell'abuso		85.312,60
Costo per la demolizione		- 67.538,90
Valore commerciale lastrico solare		66.625,00
Spese tecniche per: autorizzazione demolizione, eventuali indagini preliminari e successiva regolarizzazione catastale. Oneri e diritti comunali		- 4.000,00
	TOTALE	€ 80.398,70
	Totale ARROTONDATO	€ 80.000,00
	QUOTA INDIVISA DI 1/2 SUL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ	€ 40.000,00

Si può procedere alla vendita in un unico lotto.

Quesito m

È stata redatta in opportuna scala la pianta dell'unità immobiliare (*Allegato 13_Pianta immobile*).

Quesito n

Nel trasferimento il bene non sarà assoggettabile ad I.V.A..



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ING. MARILENA SOLLAZZO

Quesito o

Non è stato necessario formulare istanza di proroga del termine concesso per il deposito della relazione.

Quesito p

Lotto unico: Quota indivisa di 1/2 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene "Unità immobiliare sita in Bianco (RC) alla Via P. Gallupi, 5, al piano terzo di un edificio in ca a tre piani fuori terra più seminterrato, con superficie utile pari a 201,06 m², 53,72 m² adibiti a terrazze e 30,27 m² di balconi.

In catasto il bene è riportato al foglio 20, particella 197, sub. 29, categoria A/2_Abitazione di tipo civile, classe 1, consistenza 10,2 vani, superficie totale catastale di m² 250. Prezzo di stima pari al valore economico d'uso di € 40.000,00".

Quesito q

Terminata la relazione, la sottoscritta CTU ha inviato copia alle parti.

Quesito r

La scrivente CTU provvederà a depositare la relazione per come richiesto entro il termine concesso.

Quesito s

La sottoscritta CTU, se necessario, comparirà all'udienza al fine di rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed a Lei trasmesse almeno quindici giorni prima dell'udienza.



Allegati alla perizia

Allegato 1_Verballi di sopralluogo

Allegato 2_Estratto di mappa catastale

Allegato 3_Visura storica catastale

Allegato 4_ Concessione Edilizia in Sanatoria N. 6 del 27 aprile 2004 per un'immobile a due piani fuori terra più seminterrato

Allegato 5_ Permesso di Costruire N° 12/2007 del 16/05/2007 per un sottotetto non abitabile

Allegato 6_Voltura del Permesso di Costruire n. 12/07 del 16/05/2007

Allegato 7_Pratica Docfa e ricevuta di avvenuta variazione

Allegato 8_ Elaborato planimetrico ed elenco subalterni aggiornati

Allegato 9_Planimetria catastale aggiornata

Allegato 10_Visura storica aggiornata

Allegato 11_Decreto di omologa della separazione

Allegato 12_Tabelle millesimali condominio

Allegato 13_Pianta immobile

In fede per quanto richiesto dall'incarico

Bovalino, li 05/06/2025

Il consulente
Ing. Marilena SOLLAZZO

0
3
6
9

