

Tribunale di Reggio Calabria
INTEGRAZIONE ELABORATO PERITALE
Procedimento Fallimentare 1154/87
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

.....

Il sottoscritto Arch. Marcantonio Galati, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, iscritto all' Albo degli Architetti di Reggio Calabria e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Reggio Calabria, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine ai chiarimenti posti dall'Ill.mo Sig. G.I. in data 17/11/2022 e successiva del 5/12/2022:

DISPONE CHE IL CTU:

- 1) Integri la perizia indicando i costi di regolarizzazione urbanistica del cespite;**
- 2) specificare nella perizia di stima quali piani non siano accatastati;**
- 3) a quantificare i costi di accatastamento;**
- 4) a chiarire se sussistano ragioni ostative alla vendita alla luce delle problematiche catastali evidenziate dalla curatrice;**

.....

PREMESSO CHE

Il sottoscritto a seguito di richiesta via PEC all' Ufficio Urbanistica e Ambiente del Comune Campo Calabro, ove chiedeva la visione della pratica constatava quanto di seguito:

- **ai sensi della Legge 47/85-A (opere ad uso residenziale)** domanda registrata presso il comune di Campo Calabro al protocollo n. 4600 numero progressivo 0723963210 del 30.09.86 presentata dal Sig. XXXXXXXX XXXXXXXXX;
- **ai sensi della legge 47/85-D (opere ad uso non residenziale)** con domanda registrata al protocollo n. 4600 numero progressivo 0723963210 del 30.09.86 dal Sig. XXXXXXXX XXXXXXXXX.

Le suddette pratiche di condono, sono composte dalle sole domande rappresentate dai modelli di autocertificazione e bollettini postali, pagati all'epoca, e sono prive di ogni documentazione necessaria per l'istruzione della pratica (*grafici, autocertificazioni, certificati di idoneità statica, perizie, progetto esecutivo dell'opera abusiva, ecc. e documentazione fotografica*), a suo tempo richiesta dall'Ufficio, (*protocollo 1073 del 22.2.96*) per cui le pratiche non sono definite e sono considerate quindi "in sospeso"

. Per quanto concerne la posizione debitoria nei confronti del Comune di Campo Calabro:

- L'oblazione per abusivismo edilizio è stata versata per ambedue le domande e la cifra totale risulta corrispondente a quella della domanda di condono;

(versamenti effettuati su c/c 255000 Amm.ne Poste – Oblazione abusivismo edilizio eseguiti da XXXXXXXX XXXXXXXX rispettivamente di lire 423.000 e di lire 104.000 riportanti data 24 Sett. 1986)

Nella domanda di condono, alla voce "dimensioni e consistenza", è stato inserito il numero 3 per piani fuori terra e riporta, come periodo precedente all' 1_09_1967:

Anno di ultimazione 1965.

Nella domanda di condono, inoltre, alla voce "accatastamento", viene scritto a mano "in corso" ma gli unici immobili che vengono menzionati in visura, alla data attuale, sono il Piano Terra ed il Primo Piano.

IL CTU

Ritiene opportuno ai fini dei calcoli degli oneri per la sanabilità dell'immobile un'ulteriore visione della pratica presso l'Ufficio del Comune di Campo Calabro

EVIDENZIA

- che in data 22.11.2022 si recava, **previo appuntamento telefonico stabilito in data 18.11.2022,** presso il Comune di campo Calabro per richiedere eventuali

Arch. Marcantonio Galati

Studio: Via San Sperato 11/B – Reggio Calabria - tel. 3403202350

Codice fiscale: GLTMCN71L26H224C – P.IVA: 02084300801

indicazioni utili per il calcolo richiesto; è stato quindi necessario far richiesta verbale per prendere nuovamente la pratica; per problemi non attribuibili allo scrivente, comunicati telefonicamente dal Comune di Campo Calabro, non è stato possibile visionare nuovamente la pratica celermente;

- che in data 30.11.2022 stilava espressa richiesta al Comune di Campo Calabro inviata via PEC in data 4.12.2022 (risultata non consegnata a causa di casella piena) e quindi è stato necessario inviarla nuovamente in data 6.12.2022 insieme alla richiesta sull'ammontare delle somme dovute per la domanda di condono già citata;

Avvenuta protocollazione ai numeri N° 14519 del 06-12-2022 con N° 14535 del 06-12-2022.

- che in data 13.12.2022 riusciva a visionare nuovamente la pratica di condono.

SI RICONTRA

che il costo di costruzione, salvo condizioni differenti riscontrabili durante l'elaborazione della pratica da parte del Comune, non è dovuto poiché l'epoca di ultimazione dell'opera **è stata dichiarata ultimata nell'anno 1965;**

Pertanto, avendo avuto risposta negativa da parte del suddetto ufficio riguardo le somme eventuali da calcolare, (*allegato n.01*) il sottoscritto C.T.U. può solo parzialmente e approssimativamente ipotizzare e quantificare gli eventuali costi, previsti ad ultimazione della pratica:

DI CONSEGUENZA SI RIPORTA QUANTO DI SEGUITO COSI' COME DA INDICAZIONI RICEVUTE:

- diritti di segreteria per il rilascio della sanatoria.....€. 300,00
- N.2 marche da bollo da euro 16.....€. 32,00
- N.2 marche da bollo da euro 16 per progetto in doppia copia.....€. 32,00
- N.4 marche da bollo da euro 2.....€. 8,00

(Più eventuali conguagli, interessi e more se necessari, in fase di verifica istruttoria.)

Si porta, inoltre a conoscenza che il fabbricato de quo necessita, della documentazione richiesta per la sanatoria (come da allegato inviato dal Comune di Campo Calabro). Particolare attenzione richiederà il **certificato di idoneità statico-sismica vidimato dal Genio Civile** (uno dei documenti che vengono richiesti ai fini del rilascio dell'**agibilità**) per il quale sarà necessaria un'espressa e precisa valutazione attraverso **un piano di valutazione della sicurezza, un piano per le indagini** da effettuare che andranno a stabilire il grado di idoneità del fabbricato.

Quindi, allo stato attuale, non è possibile rispondere sulla sicurezza statica e sismica senza prima effettuare le successive necessarie indagini.

Dovranno quindi essere eseguite le seguenti operazioni:

- **Saggi strutturali e quanto necessario per le indagini sul fabbricato**
- **Rilievi strutturali e verifica della sicurezza (scavi e quanto sarà ritenuto necessario) con successivi calcoli di verifica per una spesa quantificata di circa.....euro 12.000,00**

Si precisa che tale analisi, andrebbe fatta per la verifica della situazione strutturale del fabbricato che potrebbe andare ad incorrere in eventuali adeguamenti statici non computabili, al momento, senza quanto già precedentemente rappresentato oltre eventuali indagini geologiche.

Inoltre, nel caso in cui l'acquisto dovesse essere fatto con il supporto di un istituto di credito la mancata valutazione della sicurezza diventerebbe un elemento ostativo.

Spese tecniche per l'istruttoria della pratica di condono.....€.5.000,00
(rimangono esclusi eventuali richieste oltre quelle preventivate)

Per quanto concerne la situazione catastale e dalle indagini effettuate, visionando il procedimento civile N. 326/1993 RG (*come da autorizzazione conferitami*) le risultanze per la particella oggetto di perizia riportano una comproprietà testualmente:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Mentre una sentenza (*presente nel fascicolo civile*) del Tribunale di Reggio Calabria, prima sezione civile, pronunciata il 17.2.89 a favore del Signor XXXXXXXX XXXXXXXX contro le sorelle XXXXXXXX (o XXXXXXXX come riporta la sentenza) XXXXX e XXXXXXXX, riconosce al Signor XXXXXXXX XXXXXXXX la proprietà esclusiva del fabbricato acquisita per usucapione. **Di conseguenza risulta in ditta errata per non eseguita voltura.**

Costi di accatastamento comprese di spese.....€. 2.000,00
(le spese alla data attuale risultano essere di €50,00 a unità immobiliare)

Arch. Marcantonio Galati

Studio: Via San Sperato 11/B – Reggio Calabria - tel. 3403202350

Codice fiscale: GLTMCN71L26H224C – P.IVA: 02084300801

Inoltre, non risultando gli immobili conformi per consistenza e numero dei sub (oltre alla categoria attuale in A/6 un'indicazione errata relativa alla proprietà del fabbricato che a seguito della sentenza già menzionata risulta al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), quindi non è possibile identificarli con categoria, classe, consistenza e rendita necessarie ad eventuale trasferimento dei beni.

Da tale conteggio lo scrivente ha potuto riformulare il nuovo valore dell'immobile oggetto di perizia ponendo il nuovo valore detraendo i relativi costi chiaramente privi d'interessi e more:

valore di stima al 27 Settembre 2022.....€. 230.000,00

- costi computabili come spese ipotetiche per rilascio pratica.....€. 372,00
- costi da sostenere per idoneità statica.....€. 12.000,00
- spese tecniche.....€. 5.000,00
- costi di accatastamento.....€. 2.000,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente.....€. 210.628,00

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente integrazione alla relazione di consulenza tecnica d'ufficio, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

Il C.T.U.

Arch. Marcantonio Galati

Reggio Calabria, 20/12/2022



Allegati presenti N.01 : costituito di n.3 pagine del Comune di Campo Calabro prot.14751 del 14_12_2022