

TRIBUNALE di LOCRI

CONSULENZA TECNICA

disposta dal dott. **A - A**, Giudice dell'Esecuzione n. **54/2016** promossa dalla **BANCA NAZIONALE del LAVORO S.p.a.**, assistita dall'avv. **B - B**, nei confronti di **D - D, E - E, F - F**.

RELAZIONE TECNICA - ALLEGATI

Marina di Gioiosa Jonica

Il Consulente Tecnico
(ing. **C - C**)

ELENCO ELABORATI

RELAZIONE TECNICA

VERBALI di SOPRALLUOGO

RICEVUTE TRASMISSIONI ATTI

ALLEGATI

1. CERTIFICATI NOTARILI

2. ISPEZIONI IPOTECARIE

2.1 D - D

2.2 E - E

2.3 F - F

2.4 Nota donazione a D - D

3. ESTRATTI DI MAPPA

3.1 foglio 10 Siderno

3.2 foglio 10 aggiornato

3.3 foglio 16 Siderno

3.4 foglio 43 Grotteria

4. VISURE CATASTALI

4.1 D - D

4.2 E - E

4.3 F - F

5. AGGIORNAMENTI CATASTALI

5.1 Tipo mappale fg. 10 part. 1722

5.2 Docfa fg. 10 part. 1722

6. PLANIMETRIE CATASTALI

6.1 Elaborato planimetrico fg. 10 part. 1113

6.2 Planimetria fg 10 part. 1113 sub 2

6.3 Planimetria fg 10 part. 1113 sub 3

6.4 Planimetria fg 10 part. 1722

7. ELABORATI GRAFICI

7.1 Planimetrie unità fg. 10 1113 sub 2 e sub 3 (D - D)

7.2 Planimetria terreno fg 10 part. 1069 (D - D)

7.3 Planimetrie unità fg. 10 part. 1722 (E - E)

7.4 Planimetria terreni fg 10 part. 1722-1720-1064-1070-1072-1074 (E - E)

7.5 Planimetria fg. 16 part. 840 (F - F)

7.6 Planimetria terreni fg. 16 part. 4-840 (F - F)

7.7 Planimetria terreni Grotteria fg. 43 part. 523 (F - F)

8. CERTIFICATI DESTINAZIONE URBANISTICA

8.1 Comune di Siderno

8.2 Comune di Grotteria

8.3 Certificazione Siderno

9. CONDONO EDILIZIO

9.1 D - D

9.2 L Ttt

10. VALORI OMI – VALORI AGRICOLI MEDI

11. STIMA COSTI di DEMOLIZIONE

SPECIFICA COMPETENZE

Marina di Gioiosa Jonica

Il Consulente Tecnico
(ing. C - C)

TRIBUNALE di LOCRI

CONSULENZA TECNICA

disposta dal dott. **A - A**, Giudice dell'Esecuzione n. **54/2016** promossa dalla **BANCA NAZIONALE del LAVORO S.p.a.**, assistita dall'avv. **B - B**, nei confronti di **D - D**, **E - E**, **F - F**

RELAZIONE TECNICA

Marina di Gioiosa Jonica

Il Consulente Tecnico
(ing. **C - C**)

TRIBUNALE di LOCRI

CONSULENZA TECNICA

disposta dal dott. **A - A**, Giudice dell'Esecuzione n. **54/2016** promossa dalla **BANCA NAZIONALE del LAVORO S.p.a.**, assistita dall'avv. **B - B**, nei confronti di **D - D**, **E - E**, **F - F**

PREMESSE

Con istanza del 21 dicembre 2016 la **BANCA NAZIONALE del LAVORO S.p.a.**, assistita dall'avv. **B - B**, premesso che con atto di precetto notificato il 91-07/09/2016 ha intimato ai sig.ri **L Antonio**, **L Vincenzo**, **D - D**, **F - F** e **E - E** il pagamento della somma di € 693.713,38 oltre interessi maturati e maturandi dal 17/07/2016 al soddisfo, oltre spese di notifica dell'atto di precetto e tutte le altre successive occorrendo, oltre ancora le spese di notifica dell'atto di pignoramento immobiliare e successive occorrendo.

Premesso ancora che essendo trascorso infruttuosamente il termine intimato, in data 10 – 11.11.2016 è stato notificato atto di pignoramento immobiliare sui seguenti beni immobili con ogni accessorio:

- **di proprietà della sig.ra E - E** per diritti pari ad 1/1:

terreni in Siderno (R.C.) riportati al N.C.T. al fg. 10 p.lla 1061 di are 10.13, p.lla 1064 di ca 35, p.lla 1070 di ca 42, p.lla 1072 di ca 9, p.lla 1074 di are 1.20 e p.lla 873 fr di are 1.65;

- **di proprietà della sig.ra D - D** per diritti pari ad 1/1: urbano in Siderno (R.C.) riportato al N.C.E.U. al fg. 10 p.lla 1113/2 categoria C/6 via Fossecalì 12/A pt, p.lla 1113/3 categoria A/7 di vani 10 via Fossecalì 12/A pT – 1; terreno in Siderno (R.C.) riportato al N.C.T. al fg. 10 p.lla 1069 di are 6.36;

- **di proprietà del sig. F - F**: diritti pari ad 1/2 su di un terreno in Siderno (R.C.) riportato al N.C.T. al fg. 16 p.lla 4 fabbricato rurale di are 5.10; diritti pari ad 1/2 su urbano in Siderno (R.C.) via Fossecalì riportato nel N.C.E.U. al fg. 16 p.lla 840 (ex N.C.T. p.lla 5); diritti pari ad 1/1 su di un terreno in Grotteria (R.C.) riportato al N.C.T. al fg. 43 p.lla 523 di are 31.20; che il pignoramento è in fase di trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria.

Tutto ciò premesso chiedeva al Giudice di disporre la vendita ai pubblici incanti dei beni pignorati.

Con ordinanza in data 21 dicembre 2021 il Giudice disponeva la revoca dell'incarico già conferito al geom. **G - Ge** con Ordinanza in pari data disponeva Consulenza per la stima degli immobili nominando lo scrivente.

Preso atto della nomina in data 28 dicembre 2021 abbiamo prestato il Giuramento di rito davanti al Cancelliere.

A seguito degli accertamenti presso i pubblici Uffici competenti (Agenzia delle Entrate – Territorio- Comune di Siderno, Comune di Grotteria) e sugli immobili pignorati, accertamenti questi ultimi resi difficoltosi dovendo operare rilievi in ambienti abitati da persone anziane in presenza della Pandemia, siamo pervenuti alle conclusioni che si riportano nella relazione che segue di cui è parte integrante la documentazione allegata.

RELAZIONE TECNICA

Il compito affidato al sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio consiste nel rispondere ai seguenti quesiti:

- a) prima di ogni altra attività, **controlli 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 o altro) e dell'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;
- 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 DPR 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 dell'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 DPR del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- in caso di abuso assolutamente non sanabile** l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);
- k) dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;
- l) determini il valore commerciale 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 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 (e 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) 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 dell'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 precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo**, a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo di posta ordinaria;
- r) compaia alla predetta udienza, qualora debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub o).

RISPOSTE AI QUESITI

A. QUESITO N. 1

[verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei]

A.1 ASPETTO IPOTECARIO

Agli atti della procedura è inserito certificato redatto dal Notaio dott.ssa H – H attestante l'aspetto ipo-catastale degli immobili oggetto di pignoramento.

Dal certificato e dall'ispezione ipotecaria si sono tratti i seguenti atti di interesse della procedura in esame.

A.1.1 BENI di PROPRIETÀ di D - D

Gli immobili oggetto di pignoramento di proprietà di D - D in atto sono riportati nel catasto fabbricati di Siderno in ditta D - D, proprietà 1/1:

-foglio 10 part. 1113 sub 2, ctg C/6 classe 2, 20 m², R. € 46,48, via Fossecali n. 12A P.T.;

-foglio 10 part. 1113 sub 3, ctg A/7 cl. 1, 10 vani, R. € 748,86, via Fossecali n. 12A P.T.-1°.

E nel catasto terreni di Siderno, intestati a D - D, proprietà 1/1:

-foglio 10 part. 1069, uliveto 2, are 6.36, R.D. € 3,94, R.A. € 2,14.

- PIGNORAMENTO

Sugli immobili, sopra indicati, grava pignoramento, emesso dal Tribunale di Locri il 18/11/2016 a favore della Banca Nazionale del Lavoro, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Cal. il 28/12/2016 n. 21869 R.G. n. 17740 R.P.

A.1.2 BENI di PROPRIETÀ di E - E

Gli immobili di proprietà di E - E oggetto di pignoramento all'epoca della trascrizione erano riportati nel catasto terreni di Siderno in ditta E - E, proprietà 1/1:

-foglio 10 part. 873, FU da accertare, superficie 165 m²;

-foglio 10 part. 1061, uliveto 2, are 10.13, R.D. € 6,28, R.A. € 3,40;

-foglio 10 part. 1064, uliveto 2, are 00.35, R.D. € 0,22, R.A. € 0,12;

-foglio 10 part. 1070, uliveto 2, are 00.42, R.D. € 0,14, R.A. € 0,06;

-foglio 10 part. 1072, uliveto 2, are 00.09, R.D. € 0,06, R.A. € 0,03;

-foglio 10 part. 1074, uliveto 2, are 01.20, R.D. € 0,74, R.A. € 0,40.

- PIGNORAMENTO

Sugli immobili, sopra indicati, grava pignoramento, emesso dal Tribunale di Locri il 18/11/2016 a favore della Banca Nazionale del Lavoro, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Cal. il 28/12/2016 n. 21869 R.G. n. 17740 R.P.

A.1.3 BENI di PROPRIETÀ di F - F

Gli immobili oggetto di pignoramento di proprietà di F - F in atto sono riportati parte nel catasto terreni di Grotteria in ditta F - F, proprietà 1/1:

-foglio 43 part. 523, semin. arb., cl. 1, are 31.20, R.D. € 16,11, R.A. € 5,64

E parte nel comune di Siderno in ditta F - F, proprietà per 1/2, L Ttt , proprietà per 1/2:

-foglio 16 part. 840, categ. F/3 (unità in corso di costruzione):

-foglio 16 part. 4, fabbricato diruto, 510 m² (con diritto alla corte fg. 16 part. 6)

Sugli immobili, sopra indicati, gravano le seguenti formalità:

1^a pignoramento, emesso dal Tribunale di Locri il 18/11/2016 a favore della Banca Nazionale del Lavoro, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Cal. il 28/12/2016 n. 21869 R.G. n. 17740 R.P.

2^a Ipoteca giudiziale, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. il 27/04/2016 ai nn. 6541 R.G., 630 R.P., derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Locri il 23/09/2014 per € 60.000,00 a garanzia di € 54.070,54 contro I - Ia favore della Banca Popolare del Mezzogiorno SpA con sede in Crotone gravante sugli immobili nel comune di Siderno, catasto terreni, foglio 16 part. 4 e al catasto fabbricati foglio 16 part. 840.

A.1.4 AGGIORNAMENTO CONDIZIONE IPOTECARIA

I dati forniti sopra sono stati ricavati dalle certificazioni redatte dal notaio, dott.ssa H – H, il 16 febbraio 2017, da detta data abbiamo effettuato ispezione ipotecaria relativamente ai soggetti eseguiti.

Dalla ispezione presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, servizio di Pubblicità Immobiliare, risulta che, successivamente alla stesura della certificazione notarile, sui beni immobili pignorati, non risultano iscritte altre formalità.

Agli atti alleghiamo le ispezioni ipotecarie relative ai tre soggetti eseguiti.

A.2 PROVENIENZA IMMOBILI

A.2.1 IMMOBILI di PROPRIETÀ di D - D

Il fabbricato destinato ad abitazione avente tipologia “villino” di via Fossecali di Siderno è stato realizzato su terreno foglio 10 part. 1113 di mq. 1.207, ottenuto per accorpamento delle originarie part. 1068 di mq. 730, 1071 di mq. 277 e 1073 di mq. 200.

Detti appezzamenti di terreno pervennero a D - D per donazione da L M con atto notaio Franca N del 16 dicembre 1999, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. il 7 gennaio 2000 ai nn. 162 RG e 109 RP.

A.2.2 IMMOBILI di PROPRIETÀ di E - E

Gli appezzamenti di terreno nel Comune di Siderno riportati al foglio 10 part. 1061 di mq. 1013, part. 1064 di mq. 35, part. 1070 di mq. 42, part. 1072 di mq. 9, part. 1074 di mq. 120, il fabbricato rurale fg. 10 part. 873 di mq. 165, tutti di proprietà di E - E cui pervennero per donazione di L M con atto per notaio N Franca del 28/11/2000 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio C. il 04/12/2000 ai nn. 15032 RG e 11712 RP.

A.2.3 IMMOBILI di PROPRIETÀ di F - F

1° apprezzamento di terreno nel Comune di Grotteria riportato al foglio 43 part. 523 di mq. 3120, pervenire a F - F da L Vincenzo in piena proprietà con atto di compravendita per notaio Clara Fazio del 26/02/1997 trascritto presso la Conservatoria di Reggio C. il 10/03/1997 ai nn. 3145 RG e 2774 RP.

2° Fabbricato in corso di costruzione nel Comune di Siderno, località Fossecalì, foglio 16 part. 840 categ. F3, proprietà di F - F per 1/2 e di I - I in ragione di 1/2 a loro pervenuto con i seguenti atti:

2.1 atto per notaio Franca N del 06/04/2004 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. il 05/05/2004 ai nn. 7252 RG e 5395 RP, con questo atto F - F e I - I acquistavano da Femia Vittoria, O Pietro, O Vincenzo, O Giuseppina e O Rosetta la quota di 1/4 dell'immobile riportato al catasto terreni fg. 16 part. 5;

2.2 atto per notaio Franca N del 06/04/2004 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. il 05/05/2004 ai nn. 7251 RG e 5394 RP, con questo atto F - F e I - I acquistavano da L Francesco e O Maria la quota di 1/4 dell'immobile riportato al catasto terreni fg. 16 part. 5.

3° fabbricato rurale in via Fossecalì di Siderno riportato al foglio 16 part. 4 proprietà di F - F per 1/2 e di I - I per 1/2, a loro pervenuto da L Francesco e O Maria con atto per notaio Franca N del 06/04/2004, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio C. il 05/05/2004 ai nn. 7251 RG e 5394 RP.

A.3 ASPETTO CATASTALE

Per tutti gli immobili sottoposti a pignoramento si allega documentazione catastale costituita da visure e planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, ivi inclusi gli aggiornamenti operati in questa sede.

Da questa documentazione si hanno i seguenti dati.

A.3.1 BENI di PROPRIETÀ di D - D

Nel catasto fabbricati di Siderno in ditta D - D (C.F. CMMSFN73S48I725S):

- foglio 10 part. 1113 sub 2 categ. C/6, classe 2, consistenza 20 m², superf. totale 24 m², Rendita € 46,48, via Fossecalì 12/A Piano T;

- foglio 10 part. 1113 sub 3 categ. A/7, classe 1, consistenza 10 vani, superf. totale 361 m², superf. totale escluse aree scoperte 347 m², Rendita € 748,86, via Fossecalì 12/A Piano T-1.

Nel catasto terreni di Siderno in ditta D - D (C.F. CMMSFN73S48I725S):

- foglio 10 part. 1069, uliveto cl. 2, superficie 636 m², R.D. € 3,94, R.A. € 2,14.

A.3.2 BENI di PROPRIETÀ di E - E

Nel catasto fabbricati di Siderno in ditta E - E (C.F. PPPP):

- foglio 10 part. 1722 (ex 873-1721-1061), categ. A/3, classe 1, consistenza 12,5 vani, superf. totale 430 m², superf. totale escluse aree scoperte 415 m², Rendita € 542,28, via Fossecali SNC Piano T-1.

Nel catasto terreni di Siderno in ditta E - E (C.F. PPPP):

- foglio 10 part. 1720 (ex 1061), uliveto cl. 2, superficie 888 m², R.D. € 5,50, R.A. € 2,98;
- foglio 10 part. 1064, uliveto cl. 2, superficie 35 m², R.D. € 0,22, R.A. € 0,12;
- foglio 10 part. 1070, uliveto cl. 2, superficie 42 m², R.D. € 0,26, R.A. € 0,14;
- foglio 10 part. 1072, uliveto cl. 2, superficie 9 m², R.D. € 0,06, R.A. € 0,03;
- foglio 10 part. 1074, uliveto cl. 2, superficie 120 m², R.D. € 0,74, R.A. € 0,40;

A.3.3 BENI di PROPRIETÀ di F - F 16,11, R.A. €

Nel catasto fabbricati di Siderno in ditta F - F (CF), proprietà pe 1/2, I -), proprietà pe 1/2:

-Foglio 16 Part. 840, categ. F/3, via Fossecali snc, Piano T.

Nel catasto terreni di Siderno in ditta F - F (CF), proprietà pe 1/2, I - I(CF), proprietà pe 1/2:

-Foglio 16 part. 4, fabbricato diruto, superficie 510 m².

Nel catasto terreni di Grotteria in ditta F - F (CF), proprietà 1000/1000:

-foglio 43 part. 523, semin. arbor. Cl. 1, superficie 3.120 m², R.D. € 16,11, R.A. € 5,64.

B. QUESITO N. 2

(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)

Gli immobili pignorati ricadono per la maggior parte nel territorio del Comune di Siderno, località Fossecali, zona discretamente urbanizzata con vaste aree edificate per lo più con fabbricati uni-famigliari, ottenuti parte per ristrutturazione di vecchi fabbricati rurali e parte per nuova edificazione.

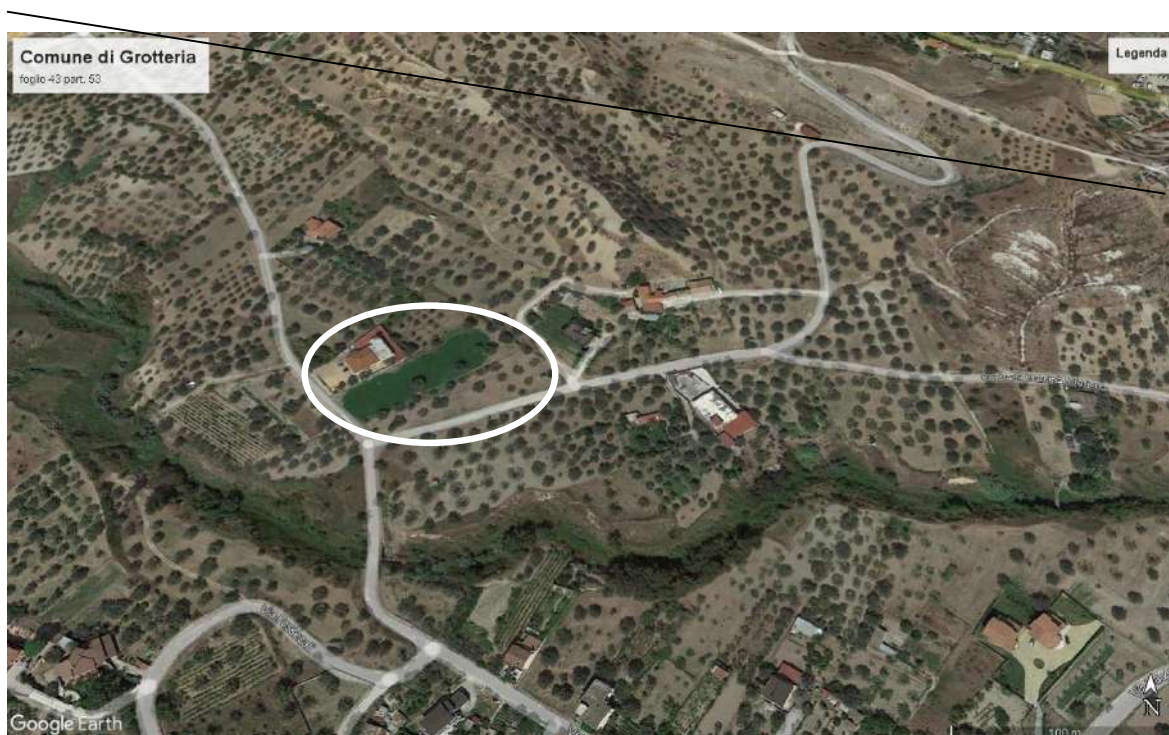
L'area è inserita nella fascia pedemontana del territorio di Siderno, collegata alla zona marina attraverso diversi tracciati stradali, ad una distanza in linea d'aria di m. 1600 circa dalla strada statale 106 e di circa 900 m. dalla contrada Donisi.

Partendo dalla contrada Donisi si raggiunge percorrendo via J. J. Rousseau e via Fossecali. Nella aerofoto che segue sono localizzati gli immobili pignorati.



AEROFOTO N. 1 – Localizzazione beni pignorati nel Comune di Siderno –

Relativamente al terreno nel Comune di Grotteria, porzione del quale è di proprietà di F - F, ricade nella località di Marcinà Superiore, posizionata lungo il tracciato stradale che collega i Comuni di Grotteria e Siderno realizzata all'atto della costruzione della variante della statale 106.



AEROFOTO N. 2– Localizzazione bene pignorato nel Comune di Grotteria –

B.1 IMMOBILI di PROPRIETÀ di D - D

Gli immobili oggetto di pignoramento di proprietà della sig.ra D - D sono costituiti da un fabbricato a due piani fuori terra avente caratteristiche di villa inserito all'interno di un lotto di terreno della superficie complessiva di mq. 1207, foglio 10 part. 1113, e da un appezzamento di terreno di mq. 636, foglio 10 part. 1069.

B.1.1 UNITÀ DESTINATA ad ABITAZIONE con annesso GARAGE

(foglio 10 particella 1113 sub 2 e sub 3)

Preliminarmente inseriamo alcune immagini fotografiche effettuate in sede di sopralluogo e che mostrano le condizioni attuali dell'immobile.



FOTO N. 1 – Prospetto laterale –



FOTO N. 2 – Prospetto lato opposto a via Fossecalì –



AEROFOTO N. 3– *Vista da via Fossecalì-accesso pedonale e carroio-*

Il fabbricato, avente chiare caratteristiche di villa, è inserito all'interno di un'area destinata a giardino delimitata, sul lato di via Fossecalì da un muro in pietra di buona fattura, in parte

posto al confine con detta via e che in corrispondenza degli accessi, pedonale e carrabile, delimitati da cancelli metallici, lascia un ampio spazio per l'immissione sicura sul tracciato stradale.

Sugli altri lati la recinzione è solo parziale ed ottenuta con rete metallica sostenuta da paletti metallici.

Come si evince dalle precedenti immagini la parte di giardino posto sul lato di via Fossecali contiene piante ornamentali e alberi di alto fusto (palme, pini)

STRUTTURE

Pur dovendosi ipotizzare che il fabbricato sia stato realizzato sulla base di un progetto non abbiamo avuto la disponibilità dello stesso, tuttavia dai riscontri sul luogo possiamo concludere che il fabbricato ha struttura portante in calcestruzzo armato, realizzata con elementi verticali (pilastri) ed orizzontali (travi) formanti telai reticolari collegati alla base alla struttura di fondazione, anche questa di calcestruzzo armato, e a livello di piano da solai in tavelloni di laterizio e travetti in c.a.

Le murature esterne sono realizzate a camera d'aria con strato esterno in mattoni di laterizio a faccia vista e strato interno in mattoni forati.

Gli sbalzi dei balconi e dei cornicioni del tetto sono in c.a. e tavelloni incastrati alle travi perimetrali.

I parapetti dei balconi sono in muratura di mattoni.

Il fabbricato ha uno sviluppo in elevazione a due piani fuori terra, con copertura a tetto spiovente a più falde.

Per quanto è stato possibile rilevare la struttura si presenta in buone condizioni esente da difetti e da lesioni.

RIFINITURE

Prima di esporre la tipologia delle rifiniture di seguito forniamo alcune immagini significative delle rifiniture del fabbricato in esame.



FOTO N. 3 – ingresso Piano Terra –



FOTO N. 4 – vano cucina –



FOTO N. 5 – WC Piano Terra –

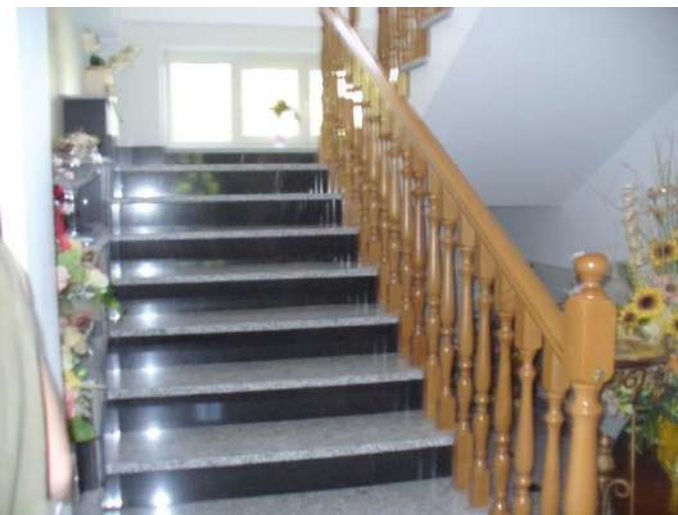


FOTO N. 6 – *Scala* –



FOTO N. 7 – *Camera P. 1°* -



FOTO N. 8 – *Bagno P.1°* –

Come si può rilevare dalle immagini che precedono le rifiniture possono classificarsi ottime: il paramento esterno è parte in mattoni a faccia vista interposti tra le travi e i pilastri, le restanti porzioni (cornicioni, pilastri, travi, parapetti balconi e verande) sono rifinite con intonaco di malta di colore bianco. Lungo i parapetti dei balconi sono inserite ringhiere metalliche, il manto di copertura è di tegole, canalizzazione delle acque piovane attraverso canali e pluviali metallici di colore marrone scuro.

Gli infissi esterni sia al piano terra che al piano primo sono in alluminio anodizzato di colore bianco munite di persiane del medesimo materiale.

Per quanto attiene gli interni al piano terra il rivestimento dei gradini della scala sono in lastre di granito grigio, la ringhiera in legno, il pavimento dell'ingresso, della cucina e del soggiorno con in lastre di granito con interposti tozzetti di marmo scuro, il pavimento e il rivestimento parziale delle pareti del bagno e della cucina sono in piastrelle di ceramica.

Le pareti non rivestite e i soffitti sono intonacati in malta e colorati con pittura.

Al piano primo i pavimenti ed i rivestimenti delle pareti dei bagni sono in gres ceramicato, alcune pareti delle camere sono rivestite in carta da parati, i soffitti e alcune pareti sono intonacate e le superfici colorate.

L'unità è munita di impianto di riscaldamento, impianto idrico di acqua calda e fredda, impianto elettrico sottotraccia, impianto citofonico.

Interno al perimetro del fabbricato è inserito il garage costituente unità catastalmente autonoma (foglio 10 part. 1113 sub 2) costituito da un vano avente accesso dalla saracinesca inserita sulla parete prospettante su via Fossecali e che comunica, attraverso un infisso interno, all'ingresso dell'intero.

Tenuto conto di questa condizione, in sede di stima consideriamo l'unità destinata ad abitazione (foglio 10 part. 1113 sub 3) e il garage come lotto unico.

DISTRIBUZIONE - CONSISTENZA

Come indicato in precedenza l'unità destinata ad abitazione si sviluppa su due piani con destinazione del piano terra a zona giorno e del piano primo a zona notte, al piano terra la superficie del fabbricato, ivi inclusa la porzione destinata a garage (part. 1113 sub 2) e le verande, è di mq. 249 così distribuiti, ingresso, WC, lavanderia, cucina, pranzo, soggiorno quanto alla parte abitabile, e un vano utilizzato quale garage.

Tenendo conto delle superfici utili si hanno: 161,45 mq della zona residenziale, 38,60 di verande e mq. 20,80 di garage (sub 3).

La superficie lorda delle porzioni sono: mq. 183 zona residenziale, mq. 39,50 n. 2 verande, mq. 26 garage.

Il piano primo ha uno sviluppo perimetrale lordo di mq. 236,80 di cui mq. 170,25 dell'area residenziale al cui interno sono stati ricavati n. 4 vani, ampio disimpegno, una veranda e due balconi, la veranda ha superficie lorda di mq. 28,85 e i due balconi mq. 37,70.

Relativamente alle superfici utili si hanno mq. 153,70 di zona residenziale, mq 19,50 di veranda e mq 35,85 di balconi.

CONFINI

L'insieme costituito dal fabbricato (residenza e garage) ed annessa area cortilizia confina a Sud con il tracciato di via Fossecalì, a Est con part. 1033 e 1032, a Nord con part. 1069 (stessa ditta) – 1070, 1074, 1064, ad Ovest la part. 1722 (ex 1061)

DATO CATASTALE

L'immobile pignorato è riportato nel catasto fabbricati di Siderno in ditta a D - D quanto alla parte destinata alla residenza

- *foglio 10 particella 1113 sub 3, categoria A/7 classe 1, 10 vani, Rendita € 748,86 via Fossecalì 12A, Piano T-1;*

e relativamente al garage:

- *foglio 10 particella 1113 sub 2, categoria C/6 classe 2, superficie 20 m², Rendita € 46,48 via Fossecalì 12A, Piano T.*

I dati catastali corrispondono con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

B.1.2 APPEZZAMENTO di TERRENO (foglio 10 part. 1069-mq 636)

Questo appezzamento di terreno come è riscontrabile nell'estratto di mappa è posizionato nella parte posteriore dell'area cortilizia del fabbricato descritto in precedenza.

Ha uno sviluppo indicato in catasto di mq. 636, ha forma trapezoidale, per una larghezza di 16 m circa e lunghezza di 40 m circa, con alberi di ulivo centenari in discrete condizioni.

Confina a Nord con part. 1539, ad Est con part. 1032, a Sud con part. 1113 e a Ovest con part. 1070.

Per quanto attiene la destinazione urbanistica ricade in zona residenziale di completamento – sottozona B5 – Adeguamento e sostituzione edilizia dei Centri e Nuclei minori, con piccole porzioni in zona extraurbana agricola – sottozona “E1” Agricola irrigua.

Nella sottozona B5 sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo ecc.

L'edificazione sui lotti liberi e l'ampliamento degli edifici esistenti devono rispettare i seguenti parametri:

Iuf = 0,615 mq/mq (indice di utilizzazione fondiaria);

Hf = 10,50 m (altezza max);

Df = 10,00 m (distanza tra fabbricati);

Dc = 5,00 m (distanza dai confini) - è ammessa la costruzione sul limite di proprietà o in aderenza previo atto d'obbligo fra i confinanti-

-la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, alle condizioni più favorevoli fra:

a) mantenimento attuale ingombro a terra dei volumi e delle sagome esistenti;

b) mantenimento attuale ingombro a terra, con Iuf = 0,615 mq/mq ed Hf = 10,50 ml.

In caso di ristrutturazione totali o parziali, in deroga al parametro Iuf, può essere consentito un incremento di cubatura pari al 15% del volume esistente per l'adeguamento dei servizi annessi alla residenza, a condizione che siano eliminati i servizi precari in superfetazione.

Oltre alla destinazione residenziale sono consentite le seguenti categorie:

direzionale, commerciale, artigianale ed industriale, turistica e turistico alberghiera.

DATO CATASTALE

L'immobile pignorato è riportato nel catasto terreni di Siderno in ditta a D - D

-foglio 10 part. 1069, uliveto cl. 2, 636 m² R.D. € 3,94, R.A. € 2,14.

Il dato catastale corrisponde ai dati riportati nell'atto di pignoramento.

B.2 IMMOBILI di PROPRIETÀ di E - E

Gli immobili oggetto di pignoramento di proprietà della sig.ra E - E sono costituiti da un fabbricato a due piani fuori terra e da un appezzamento di terreno distribuito in più particelle parte delle quali di limitate dimensioni.

Dagli accertamenti eseguiti in loco è risultato che nelle mappe catastali sussiste una rappresentazione grafica che, pur nel medesimo sviluppo in superficie, non corrisponde al dato reale in quanto il fabbricato, indicato con la particella 873, risulta modificato con un ampliamento su parte della particella 1061.

Alla luce degli accertamenti sui luoghi e dello studio degli atti (certificazione notarile e accertamenti CTU geom. Francesco Calautti), si è reso necessario l'aggiornamento catastale al fine di rendere conforme allo stato dei luoghi la rappresentazione cartografica, che, come si vedrà di seguito, mantiene la conformità con il dato del pignoramento.

Con la risposta al quesito n. 3 daremo conto delle attività di aggiornamento catastali, di seguito procediamo alla descrizione degli immobili individuati con il dato catastale attuale e

tutti rientranti nel pignoramento.

B.2.1 UNITÀ DESTINATA ad ABITAZIONE (foglio 10 particella 1722 -ex 873-)

Di seguito forniamo alcune immagini indicative delle condizioni dell'immobile in esame.



AEROFOTO N. 4 -prospetto su via Fossecali –



FOTO N. 9 -prospetto lato opposto a via Fossecalì-



FOTO N. 10 -portico-

L'unità immobiliare, in atto fg. 10 part. 1722, ha destinazione residenziale con sviluppo su due piani collegati da una scala interna, ha accesso da via Fossecalì ed è posizionata nelle immediate vicinanze dell'immobile di proprietà di D - D con il quale ha un lato in comune.

STRUTTURE

Da quanto è stato possibile accertare si riscontra che il fabbricato è stato realizzato in più momenti, il che è rilevabile dalla rappresentazione grafica catastale che, prima degli aggiornamenti effettuati in questa sede, riportava la consistenza originaria, con classificazione di fabbricato rurale.

Il fabbricato mostra chiaramente la vetustà della realizzazione con strutture in muratura di pietrame e in parte con aggiunta di elementi di calcestruzzo (pilastri di sostegno della veranda al piano 1°), dal lato opposto a via Fossecalì è stata realizzata un altro corpo di fabbrica ad un piano fuori terra con struttura in muratura, parte con copertura piana e parte con copertura piana a livello inferiore della precedente e sovrastante tetto spiovente ad una falda con struttura metallica e manto in lastre termoisolanti.

La copertura del corpo principale è parte (lato strada) piana, e parte (lato opposto a via Fossecalì) ad una falda spiovente con manto in elementi termoisolanti.

Il portico è stato realizzato con il solaio a livello del piano primo incastrato alla muratura del corpo principale e alla trave in c.a. che collega i pilastri del portico.

Sul solaio di piano del portico è stata realizzata la veranda ed un WC, con copertura in elementi termoisolanti spiovente ad una falda sostenuta da una struttura leggera metallica.

Nel complesso la struttura è in discrete condizioni, non si riscontrano lesioni che denotino dissesti.

RIFINITURE

Si riportano di seguito alcune immagini esplicative delle condizioni dell'immobile che saranno oggetto di una sintetica descrizione.

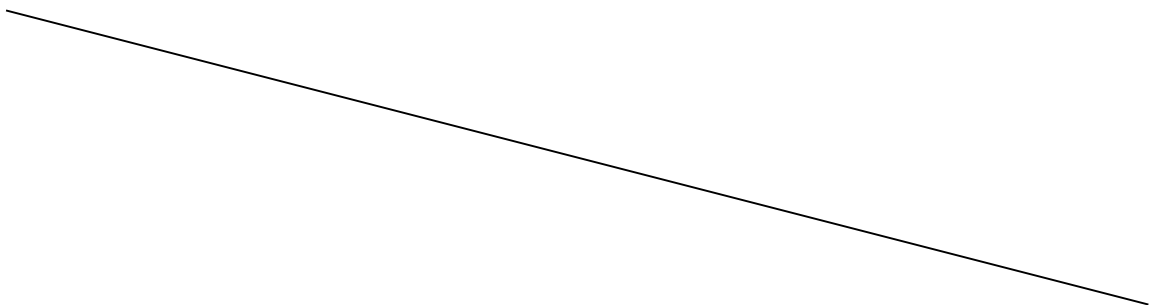




FOTO N. 11 -scala interna –



FOTO N. 12 -vano al Piano Terra-



FOTO N. 13 -lavanderia-



FOTO N. 14 -WC-



FOTO N. 15 – locale di sgombero-



FOTO N. 16 – locale di sgombero-

Le immagini mostrano lo stato attuale dell'unità immobiliare di proprietà e in uso della sig.ra E - E.

Il paramento esterno è intonacato e parzialmente rivestito con materiale resinoso, i parapetti di muratura hanno passamano in cotto, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, la corte dal lato di via Fossecalì è recintata con ringhiera metallica da cui si accede attraverso un cancello pedonale.

Su questo lato sono piantumati alberi di alto fusto.

Relativamente agli interni la scala è in calcestruzzo e graniglia lucidata in loco con ringhiera metallica, infissi interni in legno, pavimenti in gres ceramicato, rivestimento parziale delle pareti dei bagni e della cucina in piastrelle di gres ceramicato.

Pareti e soffitti intonacate e colorate.

Impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico di acqua calda e fredda, impianto citofonico.

CONSISTENZA - DISTRIBUZIONE

L'unità avente destinazione ad abitazione si sviluppa su due piani con al piano terra un'ampia superficie destinata a locali di sgombero – ripostigli ed al piano primo a zona notte.

La superficie perimetrale del piano terra è di mq. 229,35 oltre a mq. 41,50 di portico e mq. 32,35 di corte esclusiva, il piano primo ha uno sviluppo perimetrale di mq. 190,20 oltre a mq. 22,20 di veranda.

Nel complesso la superficie lorda dell'unità è di mq. 419,55, oltre mq. 41,50 di portico, mq. 22,20 di veranda e mq. 32,35 di corte esclusiva.

Relativamente alle superfici utili si hanno al piano terra 167,20 mq di residenza, mq. 40,50 di portico e mq. 32,35 di corte esclusiva, al piano primo 131,85 mq di residenza e mq. 21,00 di veranda.

Nel complesso la superficie utile dell'intero immobile è pari a mq. 299,05 di residenza, mq. 40,50 di portico, mq. 21,00 di veranda e mq. 32,35 di corte.

È utile ai fini della valutazione rilevare la superficie non utilizzabile pari a mq. 120,50 corrispondente ad una percentuale del $(120,50/419,55) = 28,72\%$, si rileva altresì che mq. 56,32 di superficie lorda del piano terra possono considerarsi accessori.

CONFINI

Il fabbricato e la piccola corte esclusiva individuati a seguito dell'aggiornamento catastale al foglio 10 part. 1722 [ex 873 – 1721 (porzione di 1061)] confina a Sud con il tracciato di via Fossecalì, ad Est e a Nord con la particella 1720 della stessa ditta, ad Ovest con la particella 1038.

DATO CATASTALE

L'immobile pignorato è riportato nel catasto fabbricati di Siderno in ditta E - E, C.F. CMMDMN78T51D976D,

- *foglio 10 particella 1722, categ. A/3 classe 1, vani 12,5 superficie totale 430 m², superficie escluse aree scoperte 415 m², Rendita € 542,28, via Fossecalì snc, Piano T-1.*

I dati catastali qui riportati, tenuto conto dell'aggiornamento che ha prodotto la soppressione della part. 873 e della part.1721, derivata dalla 1061, corrispondono con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

B.2.2 APPEZZAMENTI di TERRENO (foglio 10 part. 1720-1064-1070-1070-1072-1074 superficie totale mq 1094)

Sebbene diviso in cinque particelle, come risulta dalla planimetria allegata, è costituito da un appezzamento unico avente superficie di mq 1094 posizionato al confine con il fabbricato sopra descritto (part. 1722) con sviluppo nella direzione da via Fossecalì verso Nord di circa 85 m e varie larghezze.

Il terreno avente giacitura in piano è un uliveto in atto coltivato dalla proprietaria ad ortaggi. Come risulta dall'allegato certificato di destinazione urbanistica si ha:

- la particella 1061, in atto 1720, ricade in zona residenziale di completamento – sottozona B5 – Adeguamento e sostituzione edilizia dei Centri e Nuclei minori;
- le part.1064, 1070 e 1074 ricadono in zona extraurbana agricola – sottozona “E1” Agricola irrigua;
- le particelle 1069 e 1072 ricadono in zona residenziale di completamento – sottozona B5 – Adeguamento e sostituzione edilizia dei Centri e Nuclei minori, piccola parte in zona extraurbana agricola – sottozona “E1” Agricola irrigua,

CONFINI

Il complesso delle particelle, che, come detto, costituiscono fondo unico, confina a Sud con la particella 872, ad Ovest con le part. 1722 e 1037, a Nord con la particella 644, ad Est con le particelle 1113 e 1069.

DATO CATASTALE

Gli immobili pignorati sono riportati nel catasto terreni di Siderno in ditta E - E, C.F. CMMDMN78T51D976D:

- *foglio 10 particella 1720 (ex 1061), uliveto cl. 2, 888 m², R.D. € 5,50, R.A. € 2,98;*
- *foglio 10 particella 1064, uliveto cl. 2, 35 m², R.D. € 0,22, R.A. € 0,12;*

- foglio 10 particella 1070, uliveto cl. 2, 42 m², R.D. € 0,26, R.A. € 0,14;
- foglio 10 particella 1072, uliveto cl. 2, 9 m², R.D. € 0,06, R.A. € 0,03;
- foglio 10 particella 1074, uliveto cl. 2, 35 m², R.D. € 0,74, R.A. € 0,40.

I dati catastali qui riportati, tenuto conto dell'aggiornamento che ha prodotto la soppressione della part. 873 e della part.1721, derivata dalla 1061, corrispondono con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

B.3 IMMOBILI di PROPRIETÀ di F - F

Gli immobili oggetto di pignoramento di proprietà del sig. F - F, in atto deceduto, sono costituiti dalla quota parte pari a 1/2 indiviso di un fabbricato in corso di costruzione e di un fabbricato diruto ubicati nel Comune di Siderno al confine con il tracciato di via Fossecali dal lato opposto dei beni di proprietà delle sorelle r e t descritti in precedenza e dall'intera proprietà di un appezzamento di terreno nel Comune di Grotteria riportata in mappa al foglio 43 part.523.

B.3 IMMOBILI nel COMUNE di SIDERNO

Prima di procedere alla descrizione forniamo le immagini delle due unità riportate una al catasto terreni (fg. 10 part. 4) e la seconda al catasto fabbricati (fg. 10 part. 840).



FOTO N. 17 – fabbricato diruto fg 10 part. 4 -



FOTO N. 18 – fabbricato in corso di costruzione fg 10 part. 5 -

Entrambe le unità sono posizionate con un lato al confine con via Fossecalì, dalla certificazione rilasciata dagli organi tecnici competenti del Comune di Siderno risulta che entrambi i cespiti (part. 4 e 840 del foglio 16) ricadono in zona *Residenziale di completamento – Sottizona “B5” – Adeguamento e sostituzione edilizia dei Centri e Nuclei minori*.

I parametri plano-volumetrici da rispettare nell’ipotesi di realizzazione di immobili sono riportati sopra in relazione agli appezzamenti di proprietà della sig.ra D - D.

1° Immobile Il fabbricato diruto (part. 4) è posizionato nella parte con giacitura a consistente pendenza e in atto ha una intera parete che si eleva dalla fondazione alla gronda, ed altre porzioni di pareti quasi completamente dirute.

Il terreno con annesso il fabbricato diruto occupa una superficie di mq. 510.

CONFINI

La particella 4 fg. 16 confina lato Nord con via Fossecalì, ad Est con la particella 8, ad Ovest le particelle 84, 97, 840.

DATO CATASTALE

L’immobile è riportato nel catasto terreni di Siderno in ditta in ditta F - F (CF

), proprietà per 1/2, I - I(CF), proprietà pe 1/2: foglio 16 part. 4, fabbricato diruto, superficie 510 m².

Il dato catastale corrisponde ai dati riportati nell'atto di pignoramento.

2° Immobile L'unità riportata al foglio 10 particella 840 (foto n. 18) è un fabbricato non ultimato avente struttura in calcestruzzo armato costituita da telai spaziali composta da elementi orizzontali (travi) e verticali (pilastri) collegati i primi a livello di piano dal solaio piano in travetti di c.a. e tavelloni di laterizio, e i secondi alla fondazione composta da un reticolo di travi rovesce in c.a. che trasmettono al terreno i carichi dell'immobile.

Il solaio di copertura è piano.

Una metà del fabbricato è perimetrato con muratura di mattoni forati.

Si sviluppa su una superficie complessiva lorda di m² 134.

Residua una piccola corte di circa 20 m².

Il terreno con annesso il fabbricato occupa una superficie di mq. 150.

CONFINI

La particella 840 fg. 16 confina lato Nord con via Fossecalì, lato Est con la particella n. 4, lato Sud e Ovest con la particella 97.

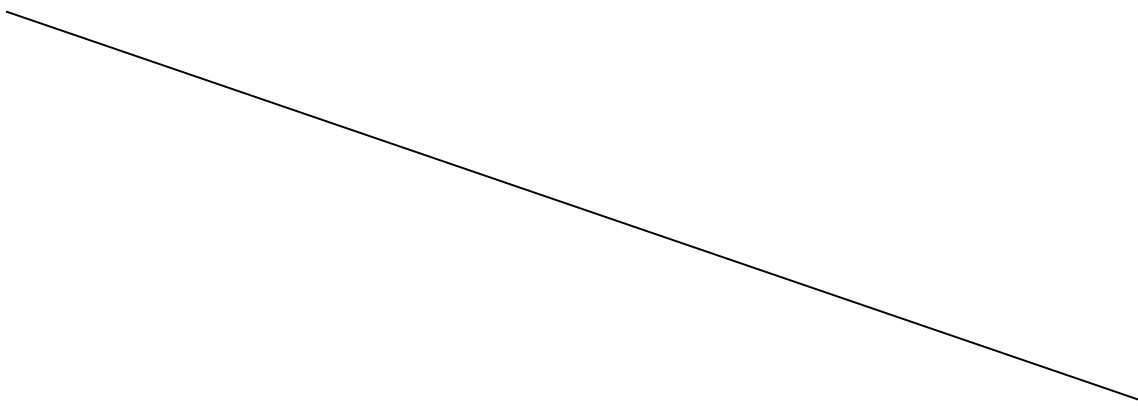
DATO CATASTALE

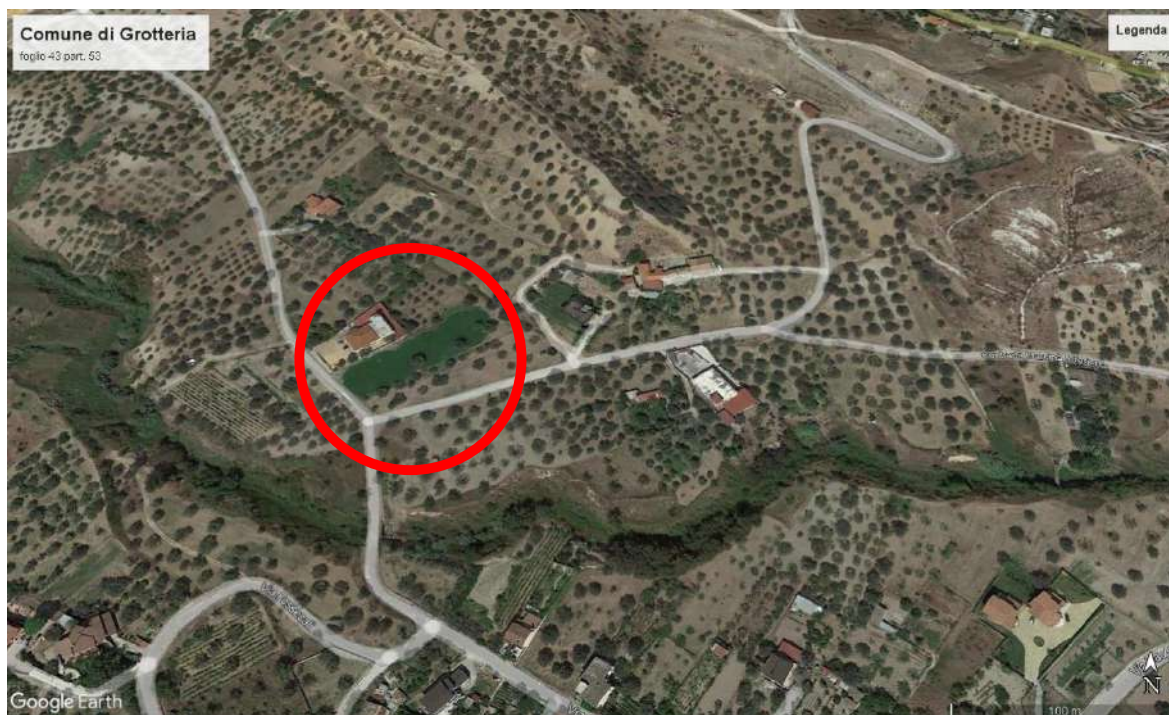
L'immobile è riportato nel catasto terreni di Siderno in ditta in ditta F - F (CF , proprietà per 1/2, I - I(CF), proprietà pe 1/2: foglio 16 Part. 840, categ. F/3, via Fossecalì snc, Piano T.

Il dato catastale corrisponde ai dati riportati nell'atto di pignoramento.

B.3 IMMOBILE nel COMUNE di GROTTERIA

Tra i beni pignorati rientra un appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Grotteria località Marcinà Inferiore evidenziato nelle immagini che seguono.





AEROFOTO N. 5 – appezzamento di terreno nel comune di Grotteria fg 43 part. 523-



FOTO N. 18 – condizione colturale terreno in Grotteria fg. 43 part. 523 -

L'appezzamento di terreno in esame è posizionato in località Marcinà Inferiore di Grotteria raggiungibile da via Fossecalì di Siderno in corrispondenza dell'incrocio con il tracciato

È un terreno in atto a destinazione agricola con giacitura in piano con un numero limitato di alberi di ulivo e con destinazione principale a seminativo.

Ha superficie di 3.120 m^2 .

Quanto all'aspetto urbanistico il Piano Regolatore Generale in vigore (approvato con D.D. del 26/02/2003 prot. n. 139) inserisce il terreno nella sottozona E1 *“aree agricole con possibilità di insediamento di tipo industriale e artigianale”*, con possibilità di essere inserito in zona C come avremo modo di chiarire in sede di valutazione.

L'immobile è stato oggetto di frazionamento (fg. 43 part. 263/d) inserito nell'atto di compravendita a favore di L Vincenzo dante causa di F - F per notaio Giuseppe Marulli del 13/11/1973.

Sussistendo un frazionamento anteriore all'adozione del PRG di dimensioni inferiore a 3330 m² l'area in esame rientra in zona C di carattere speciale (urbano) e su richiesta è applicabile un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,30 m³/m²

Nella sottozona E1 debbono essere rispettati i seguenti parametri ed indici:

per la residenza: indice di densità fondiaria 0,03 m³/m²

distanza dai confini 5,00 ml

altezza max 6,00 ml salvo silos

Essendo la superficie minima per insediamenti di tipo industriale di 20.000 mq non sono ammessi nel caso in esame.

CONFINI

La particella 523 fg. 43 confina a Nord-Ovest con part. 263, a Nord-Est con particelle 654 e 778, a Sud-Est con part. 521 e a Sud-Ovest con tracciato stradale.

DATO CATASTALE

L'immobile è riportato nel catasto terreni di Grotteria in ditta F - F (CF), proprietà 1000/1000:

-foglio 43 part. 523, semin. arbor. Cl. 1, superficie 3.120 m², R.D. € 16,11, R.A. € 5,64.

Il dato catastale corrisponde ai dati riportati nell'atto di pignoramento.

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**)

Con la risposta al quesito che precede abbiamo riportato anche i dati catastali che si riferiscono ai beni pignorati con gli aggiornamenti resi necessari per avere la conformità dell'immobile allo stato attuale.

Dagli accertamenti operati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siderno in ordine alle autorizzazioni amministrative dei manufatti pignorati non risulta che per le costruzioni individuate dalle particelle 873 e 1113 foglio 10 e 840 foglio 16 siano state rilasciate concessioni all'edificazione.

Dagli accertamenti in loco è altresì risultato che l'immobile individuato dalla part. 873 del foglio 10 di proprietà di E - E non risulta conforme al suo stato plani-volumetrico e pertanto abbiamo operato l'aggiornamento con l'attività che esponiamo di seguito.

Dei manufatti pignorati forniamo la condizione urbanistica in ordine alla loro commerciabilità.

C.1 IMMOBILE di PROPRIETÀ di D - D

Il fabbricato di proprietà di D - D individuato dai sub 2 e 3 della particella

1113 di Siderno è stato realizzato senza le dovute autorizzazioni.

Come risulta dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale la sig.ra D - D ha presentato istanza di sanatoria senza che alla stessa sia corrisposto il rilascio della relativa Concessione.

Per quanto attiene questo aspetto diremo in risposta al quesito j).

In ordine alla conformità tra lo stato attuale e le planimetrie depositate in catasto (atti redatti dal geom. Giuseppe Gimondo presentate in data 11/12/2001) rileviamo la sostanziale conformità essendo il perimetro edificato rispondente all'effettivo al piano terra così come al piano primo dove una porzione di veranda è stata chiusa e può considerarsi come diversa distribuzione degli spazi interni.

C.2 IMMOBILE di PROPRIETÀ di E - E

Il fabbricato di proprietà di E - E individuato, all'atto del pignoramento dalla particella 873 del foglio 10 di Siderno, fabbricato urbano da accertare, non corrisponde all'attuale consistenza.

Rileviamo altresì che secondo le indicazioni della proprietà e per quanto è stato possibile accertare dalla tipologia costruttiva l'immobile è stato realizzato in epoca antecedente il 1° settembre 1967 e pertanto non sussistono limitazioni ad un eventuale trasferimento relativa-

mente all'aspetto urbanistico-edilizio.

In ordine alla conformità tra lo stato attuale e il dato desumibile dal catasto fabbricati abbiamo operato i seguenti atti di aggiornamento.

1° TIPO MAPPALE

Ricadendo il fabbricato sulle particelle 873 e 1061 abbiamo proceduto alle attività che seguono:

- acquisizione dell'Estratto di mappa particelle 873 – 1061 foglio 10 di Siderno;
- rilievo tacheometrico del fabbricato insistente sulle particelle 873-1061 foglio 10;
- stesura del tipo mappale;
- approvazione tipo mappale in data 13/07/2022 prot. 2022/88777 da cui sono derivate le particelle 1720 di are 08.88 e 1722 di are 02.90.

Con questa attività sono state soppresse le particelle 873 e 1061 e sono state costituite le particelle 1720 (terreni) e 1722 (fabbricati).

2° DICHIARAZIONE di FABBRICATO URBANO

Abbiamo proceduto al rilievo e all'accatastamento del fabbricato ricadente sulla particella 1722 mediante la stesura del DOCFA costituito:

- modello unico informatico D1;
- modello 1NB parte I;
- modello 1NB parte II;
- piante piano terra e piano primo.

L'accatastamento è stato approvato dalla Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Territorio che rilasciava Ricevuta di Avvenuta Dichiarazione di Fabbricato Urbano – 08/08/2022 - pratica n. RC0099420 – Codice di Riscontro 000AG668A.

L'immobile risulta identificato con i seguenti dati:

ditta E - E nata a Locri (RC) il 11/12/1978, proprietà per 1/1,

- *foglio 10 part. 1722 – via Fossecalì, snc, p. T-1, categ. A/3 cl. 1 cons. 12,5 vani, superficie catastale 430, rendita € 542,28.*

C.3 IMMOBILE di PROPRIETÀ di F - F

Tra i beni di proprietà di F - F, per una quota di 1/2 indiviso, è stato pignorato un fabbricato ad un piano fuori terra non ultimato, riportato nel catasto fabbricati di Siderno al foglio 16 particella 840.

Dalla certificazione rilasciata dal Dirigente l'Ufficio Tecnico non risulta che il fabbricato sia

stato autorizzato.

In ordine all'aspetto urbanistico-edilizio l'immobile è da considerare abusivo e in relazione a tale aspetto forniremo le dovute informazioni in risposta al quesito j).

Il dato catastale fa riferimento alla costituzione avvenuta in data 09/07/2009 pratica n. RC0271823 (prot. 1959.1/2009) confermato a seguito di verifica di ufficio del 14/11/2012 inserita in atti "variazione del 27/11/2012 pratica n. RC0345585 – VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 53884.1/2012)"

Da quanto sopra si ricava la conformità tra lo stato attuale e il dato riportato nel Catasto Fabbricati.

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; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione o altro) e dell'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**)

Gli immobili riportati nel catasto fabbricati al foglio 10 part,lla 1113 sub 2 e sub 3 e nel catasto terreni foglio 10 part,lla 1069 sono in possesso e in uso della proprietaria sig.ra D - D che li utilizza quale propria abitazione e garage con annesso orto.

Gli immobili riportati nel catasto fabbricati al foglio 10 part,lla 1722 nel catasto terreni foglio 10 part,lla 1720, 1072,1070, 1064, 1974 sono in possesso e in uso della proprietaria sig.ra E - E che li utilizza quale propria abitazione con annesso orto.

Gli immobili riportati nel catasto fabbricati al foglio 16 part,lla 840 e nel catasto terreni foglio 16 part,lla 4, di proprietà comune dei germani F - F, in atto deceduto, e I - I sono in possesso dei proprietari.

La porzione pignorata è nel possesso degli eredi di F - F.

L'appezzamento di terreno nel Comune di Grotteria fg. 43 part. 523 è nel possesso degli eredi di F - F.

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 sull'attitudine edificatoria dello stesso);

Non risulta che gli immobili oggetto di stima siano gravati da formalità, vincoli o oneri indicati dal quesito.

Riscontriamo, per completezza di informazione, che relativamente ai beni in Siderno fg 10 part. 840 (fabbricato) e part. 4 (fabbricato rurale) *ma sulla quota di proprietà di I - Inon sottoposta a pignoramento* grava ipoteca giudiziale trascritta il 27/04/2016 ai nn. 6541 R.G., 630 R.P. per decreto ingiuntivo dell'importo di € 60.000,00 a favore della Banca Popolare del Mezzogiorno SpA

F. QUESITO N. 6

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

Non risulta che sui beni oggetto di pignoramento gravino vincoli del tipo indicati 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)

Non risulta l'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati fatto salvo del pignoramento oggetto della presente esecuzione.

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 l'esistenza di spese del tipo indicato nel quesito.

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 indicati nel quesito.

L. QUESITO N. 10

[in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 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 dell'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 DPR del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

L.1 IMMOBILE di proprietà di D - D (fg 10 part.1113)

Il fabbricato di proprietà di D - D individuato dai sub. 2 e 3 della particella 1113 di Siderno è stato realizzato senza le dovute autorizzazioni e quindi è da ritenere abusivo.

Istanza di sanatoria n. 1

Allo scopo di eliminare la condizione di abusivismo la sig.ra D - D proponeva istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 39 Legge 724/94 (Definizione agevolata delle violazioni edilizie) acquisita agli atti del Comune il 27 febbraio 1995 prot. 4016.

Dalla verifica operata presso il Comune la pratica, individuata al fascicolo n. 77, contiene *ISTANZA di SANATORIA per ABUSI EDILIZI* diretta al Sindaco costituita dalle seguenti dichiarazioni rese dalla sig.ra D - D davanti al delegato del Sindaco sig. Cosimo Errigo, nella qualità di proprietaria e con la quale:

- chiedeva il rilascio della concessione in sanatoria per l'immobile sito in Siderno Marian alla via Fossecalì eseguito entro il 31/12/1994;

dichiarava:

- che l'area su cui sorge il fabbricato è riportata al foglio 10 part. 870 – 871 – 876;
- che ricade in zona agricola sia all'inizio che alla fine dei lavori;
- che l'area non è soggetta a vincoli ed ha la superficie complessiva di mq 3062;
- che l'immobile in atto non è abitato, si compone di n. 2 piani f.t.;
- che l'unità al piano terra ha superficie di mq. 176 mq e volume di 670 mc.
- che l'unità non è stata accatastata;
- che le aree di pertinenza sono utilizzate per uso comune del fabbricato;

- che la superficie complessiva (Superficie utile abitabile + 60% superficie non residenziale) è di mq 201 al piano terra;
- che l'oblazione si calcola per un importo di 108.000 £/mq con applicazione dei coefficienti riduttivi pari al 50% e 0,85 per un importo unitario di 45.900 £/mq;
- che con ulteriore riduzione del 50% per stipula di atto di convenzione si ha 22.950 £/mq;
- che si applica la riduzione di 1/3 per prima casa per i primi 1150 mq del P.T. con aliquota di 15.300 £/mq;
- che l'oblazione complessiva pari a £ 3.466.000 è stata interamente versata;

Alla istanza allegava attestazione versamento oblazione e fotocopia versamento oneri concessori.

A seguito di istruttoria, il tecnico incaricato con nota protocollo n. 5153 del 10 marzo 1998 chiedeva all'istante di trasmettere la documentazione integrativa composta da:

- ricevuta pagamento oneri concessori ed eventuali interessi;
- relazione tecnica descrittiva;
- ricevuta o documentazione attestante la presentazione della domanda di accatastamento;
- perizia giurata;
- certificato di idoneità statica depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di competenza;
- dichiarazione attestante lo stato dei lavori all'epoca della domanda di sanatoria;
- documentazione fotografica;
- certificato attestante la residenza del richiedente all'epoca della domanda di sanatoria;
- dichiarazione dei redditi relativa all'anno precedente la domanda di sanatoria;
- documentazione progettuale (piante e sezioni);
- stralcio planimetrico del Piano Regolatore relativo all'area oggetto della sanatoria;
- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante epoca dell'abuso, presenza o meno di verbali per costruzione abusiva, destinazione dell'opera, assenza di carichi pendenti relativi a delitti di cui agli artt. 416 bis e 648 ter del codice penale;
- atto unilaterale d'obbligo per convenzionamento;
- versamento diritti di segreteria;
- calcolo volumi e superfici abusive, oneri concessori
- atto di proprietà (copia) terreno;

Dagli accertamenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale è risultato che la sig.ra D - D non ha provveduto, nei termini concessi, a trasmettere la documentazione richiesta, per cui il tecnico incaricato dell'istruttoria, geom. Sss , ha espresso ***parere non favorevole*** al rilascio della

concessione in sanatoria riferita al piano terra dell'immobile in atto di proprietà della sig.ra D - D, porzione della particella 1113 del foglio 10 di Siderno e più in particolare part.la 1113 sub 3 e piano terra della particella 1113 sub 2.

Non risulta che ci sia stato un seguito in ordine alla richiesta di sanatoria né che il Comune abbia notificato il rigetto della domanda di sanatoria.

Istanza di sanatoria n. 2

In ordine al detto immobile e relativamente al piano primo (porzione della particella 1113 sub 2) agli atti del Comune di Siderno esiste *ISTANZA di SANATORIA per ABUSI EDILIZI*, diretta al Sindaco prodotta dal sig. L Ttt , nato a Siderno il 04/06/1972, C.F. CMMRRT72H04I725I, acquisita agli atti con protocollo 4015 del 27/02/1995, pratica edilizia n. 76.

Con questa istanza il sig. Commisso, avvalendosi del disposto dell'art. 39 della L. 724/94 (condono edilizio), chiedeva il rilascio della concessione in sanatoria dichiarando:

- l'opera era stata realizzata entro il 31/12/94;
- la zona in cui ricade il fabbricato è zona agricola;
- l'area su cui insiste il fabbricato è di mq. 3062;
- l'immobile non è abitato, si compone di due piani f.t.;
- la superficie utile abitabile dell'unità è di mq. 145,00;
- il volume dell'unità al piano primo è di mc. 632;
- l'unità non è accatastata;
- le aree di pertinenza sono utilizzate per uso comune del fabbricato;
- la superficie complessiva calcolata sommando alla superficie utile abitabile il 60% della superficie non è di mq 180,00;
- per il calcolo dell'oblazione, tenuto conto che la popolazione del comune rientra nella fascia da 3000 – 20000 abitanti, l'aliquota è di £ 108.000/mq;
- tenuto conto della riduzione di cui ai co. 13-14-15 dell'art. 39 L. 724/94 e che l'immobile è sito in zona agricola i coefficienti riduttivi sono pari al 50% e a 0,85 e l'oblazione risulta pari a 45.900 £/mq;
- tenuto conto della riduzione di cui al co 16 dell'art. 39 L. 724/94 per prima casa pari a 1/3 l'aliquota risulta pari a 15.300 £/mq
- a seguito delle precedenti riduzione l'oblazione da versare risulta di £ 2.985.000 interamente versata il 14/12/1994.

Allegava all'istanza attestazione di versamento oblazione e fotocopia ricevuta di versamento oneri concessori.

L'istruttore della pratica, geom. Sss , preso atto della documentazione allegata alla pratica (domanda, marca da bollo di £ 15.000, ricevuta di versamento oblazione, copia ricevuta di pagamento oneri concessori) con nota prot. 5153 del 10/03/1998 invitava il richiedente a produrre la seguente documentazione integrativa:

- ricevuta pagamento oneri concessori ed eventuali interessi;
- relazione tecnica descrittiva;
- ricevuta o documentazione attestante la presentazione della domanda di accatastamento;
- perizia giurata;
- certificato di idoneità statica depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di competenza;
- dichiarazione attestante lo stato dei lavori all'epoca della domanda di sanatoria;
- documentazione fotografica;
- certificato attestante la residenza del richiedente all'epoca della domanda di sanatoria;
- dichiarazione dei redditi relativa all'anno precedente la domanda di sanatoria;
- documentazione progettuale (piante e sezioni);
- stralcio planimetrico del Piano Regolatore relativo all'area oggetto della sanatoria;
- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante epoca dell'abuso, presenza o meno di verbali per costruzione abusiva, destinazione dell'opera, assenza di carichi pendenti relativi a delitti di cui agli artt. 416 bis e 648 ter del codice penale;
- atto unilaterale d'obbligo per convenzionamento;
- versamento diritti di segreteria;
- calcolo volumi e superfici abusive, oneri concessori
- atto di proprietà (copia) terreno;

Dagli accertamenti è risultato che relativamente alla pratica edilizia n. 76/1995 l'istante, sig.

I - Inon ha provveduto, nei termini concessi, a trasmettere la documentazione richiesta.

Preso atto della mancata ottemperanza alla richiesta di integrazione degli atti, il tecnico incaricato dell'istruttoria, geom. Sss , ha espresso **parere non favorevole** al rilascio della concessione in sanatoria riferita al piano primo dell'immobile in atto di proprietà della sig.ra D - D, porzione della particella 1113 sub 2 del foglio 10 di Siderno.

Non risulta che ci sia stato un seguito in ordine alla richiesta di sanatoria né che il Comune abbia notificato il rigetto della domanda di sanatoria.

VALUTAZIONE degli ATTI di CONDONO

Dalle dichiarazioni rese dai richiedenti la concessione in sanatoria emerge che trattasi di un fabbricato a due piani fuori terra all'epoca della richiesta non in uso ricadente su una porzione degli appezzamenti di terreno riportati al foglio 10 part. 870 (mq. 1.299) -871 (mq. 355) -876 (mq. 1.408), all'epoca di proprietà del sig. L. Pietro, padre dei richiedenti il condono, per una superficie complessiva di mq. 3.062 giusta dichiarazione resa dagli istanti.

Allo stato l'immobile è individuato dalla particella 1113 di mq. 1207 ottenuta a seguito di soppressione della particella 1068 (mq. 1.207) derivante da tipo mappale del 14/12/2000 con il quale sono state accorpate le particelle 1068 di mq. 730, 1071 di mq. 277 e 1073 di mq. 200.

L'immobile è di proprietà esclusiva di D - D in quanto insiste sulla part.lla 1113 ottenuta per accorpamento e soppressione delle part.lle 1068, 1071, 1073 pervenute alla richiedente il condono per donazione paterna con atto N Franca del 16/12/1999 trascritto il 7 gennaio 2000 n. 2 di presentazione, n. 162 R.G. e n. 109 R.P.

L'immobile è una singola unità distribuita su due piani con annesso garage, per cui allo stato le richieste di condono non si identificano con l'unità individuata dalla part.lla 1113 del foglio 10 di Siderno.

Rileviamo altresì che non è applicabile il disposto degli artt. 13 L. 47/1985 e 36 del DPR n. 380/2001 della c.d. doppia conformità ossia che l'immobile sia conforme alla normativa urbanistica al momento della costruzione ed al momento attuale.

In conclusione si ritiene che l'immobile sia da considerare abusivo.

Relativamente all'aspetto urbanistico rientrando il fabbricato (part. 1113) ed il terreno (particella 1069) in zona "B5" allo stato attuale il fabbricato rispetta i parametri urbanistici disposti dal Piano Regolatore Generale per cui nel caso in cui, a seguito di una modifica della Normativa, non si debba avere la "*doppia conformità*" il fabbricato potrebbe essere oggetto di sanatoria.

L.2 IMMOBILE di PROPRIETÀ di F - F (foglio 16 part. 840)

L'unità immobiliare riportata nel catasto fabbricato di Siderno al foglio 16 particella 840 categoria F3 -in corso di costruzione- è per 1/2 di proprietà di F - F essendo l'altra metà di proprietà di L. T.

Di seguito, ai fini di una eventuale sanatoria prendiamo in considerazione l'intera unità con annesso il cespite individuato dalla particella n. 4.

Il fabbricato con annessa corte occupa una superficie di mq. 150, l'area fabbricato da demolire (part. 4) ha superficie di mq. 510, sono limitrofe ed entrambe ricadono in zona residenziale di completamento – sottozona “B5” – Adeguamento e sostituzione edilizia dei Centri e Nuclei minori.

Dagli atti catastali risulta che il fabbricato è stato costituito in data 9 luglio 2009 a cui può farsi risalire la realizzazione.

In atto è in vigore il Piano Regolatore Generale approvato con Decreto n. 571 del 21/12/2000 per cui si desume che il fabbricato (realizzato nel 2009) è regolamentato dai medesimi parametri urbanistici sia al momento della realizzazione sia al momento attuale.

Considerato che il fabbricato occupa una superficie di mq. 134, tenuto conto che l'indice di edificabilità fondiaria previsto dal PRG è pari a 0,615 mq/mq, allo stesso deve essere asservita una superficie pari a $134/0,615 = 218$ mq.

Essendo l'area della particella 840 di mq. 150 per ottenere la conformità del costruito ai parametri imposti dal PRG si dovranno asservire all'edificato mq. 68 della particella n. 4.

Questa ipotesi è effettuabile atteso che i due appezzamenti sono limitrofi, hanno la medesima destinazione urbanistica e di proprietà degli stessi soggetti.

Laddove si possa operare questo accorpamento ossia che allo stesso aderisca il comproprietario L Ttt , il fabbricato è passibile di sanatoria sulla scorta del disposto dell'art. 36 (Accertamento di conformità) del DPR 380/2001 [art. 13 L 47 del 28/02/1985]

Il comma 1 di questo articolo dispone che *“in caso di interventi realizzati in assenza di permesso a costruire comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se **l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda**”*

Ai fini delle sanzioni il comma 2 dispone *“il rilascio del permesso di sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'art. 16”*

In conclusione riteniamo che l'acquirente si possa avvalere del dispositivo dell'art. 36 DPR 380/2001 per ottenere la concessione in sanatoria.

In fase di stima del valore del bene terremo conto dei costi che andranno a gravare sull'acquirente che saranno depurati dal valore di mercato dell'immobile.

M. QUESITO N. 11

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

Le unità immobiliari individuate dalla particella 1113 sub 2 (proprietà D - D) e dalla particella 1722 (proprietà E - E) non sono ma debbono essere dotate dell'attestato di prestazione energetica.

N. QUESITO N. 12

[determini il valore commerciale 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 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 (e 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.1 CRITERI di VALUTAZIONE

La stima che segue vuole determinare il valore di mercato degli immobili pignorati, valore da utilizzare quale base di vendita giudiziale, che costituisce lo scopo della stima.

Il criterio base previsto dalla Scienza dell'Estimo, definito diretto o sintetico, prevede la disponibilità di un adeguato numero di valori di beni simili, tali da costituire un catalogo che permetta, attraverso l'atto di comparazione, di riconoscere quello che più si adatta al bene da stimare almeno sotto l'aspetto qualitativo dovendo essere adeguato alle dimensioni.

Dalle indicazioni qui fornite si desume che l'applicazione di questo metodo richiede un mercato attivo di beni tipologicamente uguali a quelli da stimare.

Considerato che questa condizione non trova attuazione, per le difficoltà del mercato immobiliare nel territorio che ci interessa, riteniamo opportuno fare riferimento ai valori assegnati agli immobili con destinazione uguale a quelli in esame riportate da Istituti specializzati nelle ricerche di mercato e, nello specifico, dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari.

Detti valori prendono in considerazione il territorio di un singolo Comune e all'interno dello stesso analizzano singole zone.

Questi valori fanno riferimento alla destinazione e individuano un valore rapportato all'unità di misura (nel caso mq. di superficie lorda) che varia tra un massimo ed un minimo per tenere conto delle specifiche condizioni.

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: 2%-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

Questo per quanto riguarda i fabbricati a destinazione residenziale e commerciale.

Per quanto attiene i terreni inseriti dal Piano Regolatore Generale in zona "B" Residenziale di completamento, sottozona "B5" Adeguamento e sostituzione edilizia dei centri urbani minori dotati di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, teniamo conto che il terreno ha meriti edificatori con la possibilità di edificazione dei lotti liberi entro il limite massimo di 0,615 mq/mq, parametro sufficientemente elevato che permette di realizzare una costruzione di circa 150 mq di superficie e per due piani disponendo di un lotto di terreno di mq. 500.

Sempre al fine di avere dati utili per la stima teniamo conto che il Comune di Siderno per quantificare l'IMU ha assegnato un valore secondo la zona in cui ricade il terreno, per le aree che interessano la presente stima il valore indicato è di 26 €/mq

Relativamente ai terreni a destinazione agricola faremo riferimento ai valori agricoli medi fissati dalla Commissione Provinciale Espropri, avendo cura di tenere conto che trattasi di valori estesi ad una intera regione agraria e che pertanto terremo conto della specifica posizione in rapporto alla viabilità, alla giacitura e alle condizioni delle colture.

N.2 VALORE degli IMMOBILI

N.2.1 IMMOBILI di PROPRIETÀ di D - D

N.2.1.1 FABBRICATO (foglio 10 part. 1113 sub 2 – sub 3)

L'immobile che costituisce l'abitazione della sig.ra D - D individuato dalla particella 1113 del foglio 10 di Siderno è posizionato su un lotto di terreno di mq. 1.207,00 di cui mq 248,50 edificati e mq. 958,50 di corte.

Da quanto accertato in sede di valutazione dei condoni presentati dai sig.ri D - D e I - Il'immobile è da ritenere abusivo e non passibile di condono per cui la stima dell'immobile, secondo il disposto del sig. Giudice, deve ricercare il valore economico d'uso sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione)]

VALORE ECONOMICO d'USO

Ipotizziamo che il valore economico d'uso si identifica con il ricavato dalla locazione dell'unità, la ricerca del quale si basa sui valori estratti dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari che per la zona extraurbana in cui ricade l'immobile e per le abitazioni in ville, stante le buone condizioni dell'immobile, si riconosce nel valore di locazione medio pari a $(2,2+3,3)/2 = 2,75$ €/mq*mese di superficie commerciale lorda.

Nel caso in esame la superficie commerciale lorda, applicando i parametri indicati in precedenza, è costituita dalla sommatoria che segue:

Piano terra:	superficie vani principali	183,00 mq
	veranda $39,50*0,30=$	11,85 mq
	garage $26,00*0,50=$	13,00 mq
Piano primo	superficie vani principali	170,25 mq
	veranda $28,85*0,30=$	8,66 mq
	corte $958,50*0,02=$	<u>19,71 mq</u>
Totale superficie commerciale		406,47 mq

Applicando il valore di locazione indicato sopra pari a 2,75 €/mq*mese si ottiene il valore economico d'uso pari a: $(406,47 \text{ mq} \times 2,75 \text{ €/mq}) = 1.117,80 \text{ €/mese}$

Il valore riferito all'anno risulta: $1.117,80 \times 12 = 13.413,60 \text{ €/anno}$

Ipotizzando un periodo di cinque anni si ottiene il valore d'uso pari a:

$$13.413,60*5= 67.068,00 \text{ €}$$

Questo importo è al lordo delle imposte e tasse che possono quantificarsi nel 30% per cui il valore d'uso netto per cinque anni è: $(67.068,00 \times 0,70) = 46.947,60 \text{ €}$

VALORE RESIDUO del SUOLO

Questo valore consiste nel valore di mercato del terreno cui va detratto il costo della demolizione del fabbricato abusivo.

Il lotto di terreno è costituito dall'area di sedime del fabbricato e dall'annessa corte della superficie complessiva di mq. 1207 che, ricadendo in zona B5 ha destinazione edificatoria e tenuto conto dell'ottimo indice di edificabilità fondiaria pari a 0,615 mq/mq, tenuto conto delle opere di recinzione, della destinazione a giardino di parte della corte, riteniamo adeguato il valore unitario di 70,00 €/mq.

Il valore di mercato del terreno ammonta a: $1.207 \text{ mq} \times 70,00 \text{ €/mq} = 84.490,00 \text{ €}$.

COSTO DEMOLIZIONE FABBRICATO

Il costo della demolizione del fabbricato si calcola mediante computo metrico estimativo ottenuto dalla quantificazione del materiale da demolire cui si applica il costo unitario ricavato dal prezziario della Regione Calabria anno 2021.

Questo riporta con il codice 21CL.PR.R.0210.10.b la voce *“Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza compreso tiro, puntelli, ponti di servizio, schermature ed inoltre ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte. Eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica:*

demolizione totale di fabbricati con strutture verticali in cemento armato e misto cemento armato e murature, vuoto per pieno” prezzo 16,73 €/mc

Il volume del fabbricato vuoto per pieno è pari a:

1. Piano terra (parte fuori terra):	mq. 248,50 x 3.20 ml. =	795,20 mc
2. Piano primo:	mq. 248,40 x 3,00 ml. =	<u>745,20 mc</u>
Totale volume da demolire		1.540,40 mc

Applicando a questa quantità il costo unitario di demolizione di 16,73 €/mc si ottiene il costo della demolizione $(1.540,40 \text{ mc} \times 16,73 \text{ €/mc}) = \text{€ } 25.770,90$.

Dal computo metrico estimativo allegato in cui sono quantificati i materiali da smaltire si ricava che il costo per il conferimento a discarica ammonta a **€ 30. 688,20**.

Nel complesso il costo per la demolizione del fabbricato ammonta

$$(25.770,90 + 30. 688,20) = \text{€ } 56.459,10$$

VALORE dell'IMMOBILE

Dalla sommatoria dei valori delle singole voci si ottiene il valore dell'immobile non passibile di sanatoria riportato al foglio 16 particella 1113 sub 2 e sub 3:

- Valore economico d'uso 46.947,60 €

• Valore di mercato del terreno	<u>84.490,00 €</u>
Sommano	131.437,60 €
• a detrarre costi demolizione fabbricato	<u>56.459,10 €</u>
Valore dell'immobile	<u>74.978,50 €</u>

L'immobile può costituire lotto cui assegniamo il numero 1.

LOTTO N. 1

Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo dall'area di sedime e cortilizia dell'immobile ubicato nel Comune di Siderno alla via Fossecalì costituito da una villa a due piani fuori terra con annesso al piano terra locale garage, individuato dai sub 2 e 3 della particella 1113, foglio 10, avente superficie commerciale di mq. 406,47, superficie utile al P.T. di mq. 161,45 distribuita in quattro vani, WC, lavanderia, disimpegno oltre due verande di mq. 38,60, garage di mq. 20,80, al piano primo la superficie utile è mq. 153,70 con 4 vani, 2 WC, disimpegno, oltre a veranda e balconi, immobile abusivo non sanabile di cui è prevista la demolizione, in atto riportato nel catasto fabbricati di Siderno, ditta D - D, proprietà 1/1:

-foglio 10 part. 1113 sub 2, ctg C/6 classe 2, 20 m², R. € 46,48, via Fossecalì n. 12A P.T.;

-foglio 10 part. 1113 sub 3, ctg A/7 cl. 1, 10 vani, R. € 748,86, via Fossecalì n. 12A P.T.-1°.

Confinante a Sud con il tracciato di via Fossecalì, a Est con part. 1033 e 1032, a Nord con part. 1069 (stessa ditta) – 1070, 1074, 1064, ad Ovest la part. 1722 (ex 1061):

prezzo € 74.978,50

N.2.1.2 TERRENO (foglio 10 part. 1069)

Lotto di terreno ubicato in località Fossecalì di Siderno di 636 mq inserito all'interno delle aree edificate che lo strumento urbanistico vigente destina in massima parte a zona residenziale di completamento – sottozona "B5"- e in piccola parte (10%) a zona extra urbana agricola -sottozona "E1" -agricola irrigua-.

Tenuto conto delle dimensioni è possibile l'edificazione di una superficie di circa mq 300 (500*0,615) che permette di ricavare una abitazione di mq. 150 in pianta per due piani fuori terra.

Considerata l'incidenza, ancorché limitata, dell'area a destinazione agricola, della giacitura in piano, riteniamo congruo il valore già assegnato alla particella 1113 ossia di 70,00 €/mq per un valore complessivo di (636 mq*70,00 €/mq) = **44.520,00 €**.

L'immobile può costituire lotto cui assegniamo il numero 2.

LOTTO N. 2

Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo al terreno ubicato nel Comune di Siderno, località Fossecali, avente superficie di 636 mq. riportato nel catasto terreni di Siderno in ditta D - D, proprietà 1/1, foglio 10 part. 1069, uliveto 2, are 6.36, R.D. € 3,94, R.A. € 2,14, confinante a Nord con part. 1539, ad Est con part. 1032, a Sud con part. 1113 e a Ovest con part. 1070.

Prezzo € 44.520,00

RIEPILOGO

Gli immobili di proprietà esclusiva ed intestati a D - D, costituiti dalle unità riportate nel catasto fabbricati al foglio 10 particella 1113 sub 2 e sub 3, e nel catasto terreni al foglio 10 particella 1069, sottoposti a pignoramento, hanno il valore di € 119.498,50 al netto dei costi per la normalizzazione urbanistica, rimanendo a carico dell'aggiudicatario i costi per la demolizione dell'immobile, analiticamente riportati sopra.

N.2.2 IMMOBILI di PROPRIETÀ di E - E

Gli immobili di proprietà di E - E a seguito dell'aggiornamento catastale operato in questa sede sono costituiti dal fabbricato riportato nel catasto fabbricati in ditta D - D, proprietà 1/1, foglio 10 part. 1722 – via Fossecali, snc, p. T-1, categ. A/3 cl. 1 cons. 12,5 vani, superficie catastale 430, rendita € 542,28 e dagli appezzamenti di terreno aventi superficie complessiva di mq. 1094 riportati al foglio 10 part. 1720, 1072, 1070, 1064, 1974.

N.2.2.1 FABBRICATO (foglio 10 particella 1722)

L'unità immobiliare in esame costituisce l'abitazione della sig.ra E - E individuata dalla particella 1722 del foglio 10 si inserisce su un lotto di terreno di mq. 290 di cui mq. 229 circa edificati.

L'immobile è stato edificato in epoca antecedente il 1° settembre 1967.

La superficie commerciale lorda, applicando i parametri indicati in sede di esposizione dei criteri di valutazione, è costituita dalla sommatoria che segue:

Piano terra:	superficie vani principali	229,35 mq
	portico	41,50*0,10= 4,15 mq
	corte esclusiva	32,35*0,10= 3,23 mq
Piano primo	superficie vani principali	190,20 mq
	veranda	22,20*0,30= 6,66 mq
Totale superficie commerciale		433,59 mq

La superficie utile, relativamente ai vani principali, è di complessivi mq. 299,05 di cui mq. 167,20 al piano terra e mq. 131,85 al piano primo, dal raffronto tra la superficie perimetrale

(mq. 419,55) e la superficie utile (mq. 299,05) si riscontra la notevole incidenza delle aree non utilizzate (mq. 120,50) rispetto alla superficie perimetrale.

È composto da tre camere, cucina, WC, tre ripostigli e il vano scala di accesso al piano primo dove si hanno quattro vani, due WC, veranda.

I valori assegnati dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari per abitazioni di tipo economico e uno stato conservativo normale vanno da un minimo di 500,00 ad un massimo di 690,00 € per metro quadrato di superficie commerciale.

Considerata l'incidenza delle superfici non utilizzabili pari a circa il 29% del totale, riteniamo applicabile il valore minimo di 500,00 per mq di superficie commerciale, a tale valore inoltre va applicata una detrazione del 10% per vetustà pertanto il valore applicato al caso ammonta a $0,90 \times 500,00 = 450,00$ €/mq.

Il valore complessivo del fabbricato ammonta a $433,59 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 195.115,50$.

Anche per questo immobile si può ipotizzare costituisca lotto, posizionato al n. 3.

LOTTO N. 3

Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo all'immobile ubicato nel Comune di Siderno alla via Fossecalì costituito da un fabbricato a due piani fuori terra, con struttura di muratura di pietrame, costruito negli anni cinquanta, individuato dalla particella 1722, avente superficie commerciale di mq. 433,59 mq, superficie utile al P.T. di mq. 167,20 distribuita in quattro vani, WC, oltre tre ripostigli, al piano primo la superficie utile è mq. 131,85 con 4 vani, 2 WC, e veranda, in atto riportato nel catasto fabbricati di Siderno in ditta E - E, proprietà 1/1 - *foglio 10 part. 1722 – via Fossecalì, snc, p. T-1, categ. A/3 cl. 1 cons. 12,5 vani, superficie catastale 430, rendita € 542,28.*

Confina a Sud con il tracciato di via Fossecalì, ad EST e a Nord con la particella 1720 della stessa ditta, ad Ovest con la particella 1038.

Prezzo € 195.115,50

N.2.2.2 TERRENO (foglio 10 particelle 1720, 1072,1070, 1064, 1974)

Pur essendo distribuito in cinque particelle, il terreno è un appezzamento senza delimitazioni tra una particella e l'altra, si sviluppa per una superficie di mq. 1.094 di cui mq. 888 part. 1720, mq. 35 part. 1064, mq. 42 part. 1070, mq. 9 part. 1072 e mq. 120 part. 1074.

Gli appezzamenti individuati dalle particelle 1720 (ex 1061) e 1072 aventi superficie di mq. 897 ricadono per gran parte in zona residenziale di completamento, sottozona "B5" aventi possibilità di edificazione entro il limite di 0,615 mq/mq, mentre le particelle 1064-1070-

1074 di complessivi 197 mq ricadono in zona extra urbana agricola -sottozona "E1"- agricola irrigua.

I terreni ricadenti in zona B5 hanno le medesime caratteristiche del terreno di proprietà della sig.ra D - D e pertanto si applica lo stesso valore unitario di 70,00 €/mq.

Relativamente al terreno con destinazione agricola teniamo conto che il valore agricolo medio applicato dalla Commissione Provinciale Espropri per la regione agraria di appartenenza (n. 3) e la coltura di uliveto è di 25.000,00 €/ha, che i terreni sono inseriti all'interno del tessuto urbano di località Fossecalì, della loro possibile utilizzazione a giardino nonché a corte dei limitrofi fabbricati riteniamo congruo il valore unitario di 15,00 €/mq.

Dall'applicazione di detti valori unitaria ne deriva il valore complessivo di:

897 mq*70,00 €/mq =	62.970,00 €
197 mq*15,00 €/mq =	<u>2.955,00 €</u>
Valore totale del terreno	65.925,00 €

L'immobile può costituire lotto cui assegniamo il numero 4.

LOTTO N. 4

Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo all'insieme degli appezzamenti di terreno fra loro collegati senza soluzione di continuità, ubicati nel Comune di Siderno, località Fossecalì, aventi superficie di 1094 mq. riportati nel catasto terreni di Siderno in ditta L

Damiana, proprietà 1/1:

- foglio 10 part. 1720 (ex 1061), uliveto cl. 2, superficie 888 m², R.D. € 5,50, R.A. € 2,98;
- foglio 10 part. 1064, uliveto cl. 2, superficie 35 m², R.D. € 0,22, R.A. € 0,12;
- foglio 10 part. 1070, uliveto cl. 2, superficie 42 m², R.D. € 0,26, R.A. € 0,14;
- foglio 10 part. 1072, uliveto cl. 2, superficie 9 m², R.D. € 0,06, R.A. € 0,03;
- foglio 10 part. 1074, uliveto cl. 2, superficie 120 m², R.D. € 0,74, R.A. € 0,40

Confina a Sud con il tracciato di via Fossecalì, ad Est con le particelle 1113 e 1069, a Nord con la particella 644, ad Ovest con la particella 1037 e 1722. **Prezzo € 65.925,00**

RIEPILOGO

Gli immobili di proprietà esclusiva ed intestati a E - E, costituiti dall'unità riportata nel catasto fabbricati al foglio 10 particella 1722, e nel catasto terreni al foglio 10 particelle 1720, 1072, 1070, 1064, 1974, sottoposti a pignoramento, hanno il valore di stima di € 261.040,50.

N.2.3 IMMOBILI di PROPRIETÀ di F - F

N.2.3.1 FABBRICATO (foglio 16 part. 840 quota 1/2)

Nel seguito forniamo i calcoli e le valutazioni per l'intero indicando in sede di stima del bene la porzione pari a 1/2.

L'unità immobiliare in esame, che rientra nella massa pignorata in ragione di 1/2 indiviso essendo proprietà comune tra l'esecutato, sig. F - F, e il fratello L Ttt , è un fabbricato in corso di costruzione ad un piano fuori terra, che come riportato sopra è stato realizzato in assenza delle dovute autorizzazioni amministrative e che pertanto è gravato degli oneri per l'eventuale sanatoria.

Per quanto indicato sopra l'immobile è passibile di sanatoria a patto che allo stesso venga asservita una superficie del limitrofo terreno (fg. 16 part. 4) di mq. 68, possibile in quanto si tratta di un bene di proprietà dei germani L titolari del fabbricato.

Il valore dell'immobile tiene conto del valore di quanto realizzato alla data odierna depurato dei costi da sopportare per la regolarizzazione urbanistica.

Per il valore di mercato del fabbricato facciamo riferimento ai valori rilevati nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari per la zona in esame e destinazione commerciale.

Con riferimento al secondo semestre del 2021 per i magazzini il valore va da un minimo di 300 ad un massimo di 400 €/mq di superficie lorda.

Considerato che l'immobile ha una buona posizione essendo al confine con il tracciato di via Fossecalì applichiamo il maggiore dei valori adeguandolo alle condizioni del fabbricato costituito dalle strutture portanti, dal solaio di copertura e dalla muratura perimetrale di metà dell'intero.

Valutata nel 35% l'incidenza delle opere da realizzare per il completamento dell'opera quanto in atto esistente ha il valore unitario di $(400 \times 0,65) = 260,00 \text{ €/mq}$

Essendo la superficie commerciale (vedi planimetria allegata) di mq. 134 il valore dell'immobile è di $(134,00 \text{ mq} \times 260,00 \text{ €/mq}) = \mathbf{34.840,00 \text{ €}}$

Questo valore va depurato dei costi per ottenere la concessione in sanatoria costituiti dal costo dell'oblazione, dai diritti amministrativi e dalle competenze tecniche per la progettazione architettonica e strutturale.

Le competenze tecniche prevedono la progettazione architettonica in sanatoria, la verifica ed eventuale indicazione delle opere per l'adeguamento sismico, l'indagine geologica il tutto nel rispetto della normativa in vigore.

L'oblazione è prevista in ragione del doppio degli oneri concessori (costo di costruzione e oneri di urbanizzazione).

Essendo la superficie dell'immobile di 134 mq, altezza utile m. 4,00, altezza all'estradosso del solaio m. 4,25, volume (134,00 mq * 4,25 ml) = 569,50 mc gli oneri concessori ammontano a:

costo di costruzione	(134,00 mq*223,72*5%)=	1.498,93 €
oneri di urbanizzazione	569,50 mc*(1,16+0,95) €/mc=	<u>1.201,65 €</u>
Totale oneri concessori		<u>2.700,58 €</u>
diritti amministrativi		<u>250,00 €</u>

Spese tecniche quantificabili nel 15% del valore dell'immobile ultimato, considerando un valore unitario di 400,00 €/mq, il valore dell'immobile ammonta a (134 mq*400,00 €/mq) = 53.600,00 € e le spese tecniche si stimano (53.600,00*15%) = **8.040,00 €**

Il valore del cespite nelle attuali condizioni e depurato dei costi per la sanatoria ammonta:

• valore immobile nelle condizioni attuali		34.840,00 €
• a dedurre:		
oblazione (2*2.700,58)=	5.401,16 €	
spese tecniche	8.040,00 €	
diritti amministrativi	<u>250,00 €</u>	
Totale a detrarre	<u>13.691,16 €</u>	<u>13.691,16 €</u>

Valore dell'unità al netto dei costi per la sanatoria dell'intero 21.148,84 €

Valore della quota (1/2) di proprietà del sig. F - F **10.574,42 €**

L'immobile costituito da un fabbricato ad un piano fuori terra, realizzato senza le dovute autorizzazioni, il cui valore al netto dei costi per la sanatoria, e avendo usufruito dell'asseveramento di mq. 68 di terreno concesso dai proprietari della particella n. 4 foglio 10 (gli stessi proprietari dell'immobile pignorato) ammonta nell'intero ad € 21.148,84 e relativamente alla quota pignorata di pertinenza di F - F del valore di € 10.574,42 può essere considerato singolo lotto (n. 5) come da indicazione che segue.

LOTTO N. 5

Quota 1/2 sul diritto di piena proprietà relativo all'immobile ubicato nel Comune di Siderno alla via Fossecalì costituito da un manufatto ad un piano fuori terra in corso di costruzione, destinato a magazzino, metà del quale perimetrato, avente uno sviluppo di mq. 134 lordi, volume mc. 569,90, abusivo, gravato dagli oneri per la sanatoria, cui è asservita la superficie di mq. 68 di terreno della limitrofa particella n. 4, allo stato riportato nel catasto fabbricati di Siderno in ditta F - F, proprietà per 1/2, L Ttt , proprietà per 1/2 -foglio 16 part. 840, categ. F/3.

Confina lato Nord con via Fossecalì, lato Est con la particella n. 4, lato Sud e Ovest con la particella 97.

Quota di 1/2 al netto degli oneri per la sanatoria che graveranno sull'acquirente

Prezzo 10.574,42 €

N.2.3.2 FABBRICATO DIRUTO (foglio 16 part. 4 quota 1/2)

L'unità immobiliare, qui trattata, è un vecchio fabbricato, diruto, individuato nel catasto terreni in ditta F - F, proprietà per 1/2, L Ttt , proprietà per 1/2, individuato dalla particella n. 4 del foglio 16 avente superficie di mq. 510.

Il fabbricato che in base all'estratto di mappa aveva uno sviluppo in pianta di 100 mq. circa in atto è completamente in rovina con pareti che denotano uno sviluppo in parte su due piani, realizzato all'interno di un lotto di terreno in notevole pendenza che si eleva a partire dalla quota di via Fossecalì verso Sud Est, si avvale del diritto alla corte particella n. 6 già destinato a passaggio. L'immobile è in condizioni tali da ipotizzare la demolizione ed eventuale ricostruzione. Urbanisticamente rientra in zona Residenziale di completamento sottozona "B5" i cui parametri sono esposti in precedenza.

Dagli stessi si ricava la possibilità di edificazione con facoltà di scelta tra il mantenimento attuale dell'ingombro a terra dei volumi e delle sagome esistenti oppure mantenimento attuale ingombro a terra con $Iuf = 0,615 \text{ mq/mq}$ e $Hf = 10,50 \text{ mq}$.

Quanto sopra denota la vocazione edificatoria dell'immobile, tuttavia rispetto ai precedenti appezzamenti che hanno giacitura in piano, questo appezzamento ha giacitura in pendenza accentuata con costi superiori per la realizzazione di un fabbricato.

Su una porzione di terreno di 68 mq di superficie grava asservimento urbanistico a favore della particella 840 utilizzata in funzione di ottenere la concessione in sanatoria.

Tenendo conto di tale difficoltà e dell'incidenza sui costi di utilizzo per la giacitura in pendenza e la limitazione dell'utilizzo per l'edificazione della porzione di 68 mq, stimiamo il valore unitario dell'appezzamento 60,00 €/mq il che corrisponde al valore complessivo di

$$(510 \text{ mq} * 60 \text{ €/mq}) = 30.600,00 \text{ €}$$

Essendo la quota di proprietà di F - F pari a 1/2 indiviso il suo valore è pari a

15.300,00 €

Anche questa unità può costituire lotto singolo (n. 6)

LOTTO N. 6

Quota 1/2 sul diritto di piena proprietà relativo all'immobile ubicato nel Comune di Siderno alla via Fossecalì costituito da un fabbricato diruto, realizzato all'interno di un appezzamento di terreno della superficie complessiva di 510 mq, avente giacitura in consistente pendenza,

gravato da asservimento urbanistico su una porzione di terreno di 68 mq, e diritto alla corte sulla particella n. 6 foglio 16, riportato in catasto in ditta F - F, proprietà per 1/2, L Ttt , proprietà per 1/2, foglio 16 particella n. 4, fabbricato diruto, mq. 510.

Confina a Nord con via Fossecali, ad Est con la particella 8, ad Ovest le particelle 84, 97, 840.

Prezzo **15.300,00 €**

N.2.3.3 TERRENO in GROTTERIA (foglio 43 part.523)

L'appezzamento di terreno di proprietà esclusiva di F - F è ubicato in località Marcinà Inferiore, ha destinazione agricola, giacitura in piano, ottima esposizione e condizione colturale, seminativo arborato, con un numero limitato di ulivi, per una superficie complessiva di mq. 3.120. Lo strumento urbanistico vigente lo inserisce in zona E1, aree agricole con possibilità insediamenti di tipo industriale e artigianale, con la limitazione che tali tipi di insediamento presuppongono un lotto minimo di 20.000 mq.

Per la dimensione e l'epoca del frazionamento da cui è derivato l'appezzamento rientra in zona C di carattere speciale (urbano) in cui l'edificazione a carattere residenziale è ammessa entro il limite dell'indice di fabbricabilità fondiaria di $0,30 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Tenuto conto della superficie a disposizione pari a mq 3.120 è ammessa la realizzazione di un manufatto di mc. $(3120,00 \text{ m}^2 * 0,30 \text{ m}^3/\text{m}^2) = 936,00 \text{ m}^3$ cui corrisposte una unità di 156 m^2 in pianta per due piani di altezza complessiva di m. 6.

Relativamente alla destinazione agricola il Valore Agricolo Medio assegnato dalla Commissione Provinciale alla regione agraria n. 3, regione in cui rientra il territorio di Grotteria, è di 7.200,00 €/ha.

Preso atto del possibile inserimento del terreno in zona speciale C che ammette l'edificabilità del lotto in esame riteniamo che si possa assegnare allo stesso il valore unitario di 25,00 €/mq per un totale di $(3.120 \text{ m}^2 * 25,00 \text{ €/m}^2) = 78.000,00 \text{ €}$.

L'appezzamento di terreno può costituire lotto (n. 7)

LOTTO N. 7

Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo all'immobile ubicato nel Comune di Grotteria, località Marcinà Inferiore, inserito dallo strumento urbanistico in zona E1, aree agricole con possibilità di insediamenti di tipo industriale e artigianale, e che per le particolari condizioni dovute all'epoca del frazionamento (precedente all'adozione del piano) e alla consistenza del frazionamento (superficie inferiore alla minima unità agricola pari a 3.330 m^2) può rientrare in zona C di carattere speciale, avente la superficie di 3.120 m^2 , riportato nel catasto terreni del Comune di Grotteria in ditta F - F, proprietà per 1000/1000, foglio 43

particella 523, seminativo arborato cl. 1, RD € 16,11, RA € 5,64, confinante a Nord-Ovest part. 263, a Nord-Est particelle 654 e 778, a Sud-Est part. 521 e a Sud-Ovest con tracciato stradale.

Prezzo 78.000.00 €

RIEPILOGO

Gli immobili di proprietà ed intestati a F - F, costituiti dalle unità così riportate: -nel catasto fabbricati di Siderno, ditta F - F, proprietà di 1/2, L Ttt , proprietà di 1/2, foglio 16 part. 840, categoria F3;

- nel catasto terreni in ditta F - F, proprietà di 1/2, L Ttt , proprietà di 1/2, foglio 16 part. 4, fabbricato diruto;

*- nel catasto terreni di Grotteria in ditta F - F, proprietà 1000/1000, foglio 43
particella 523, semin. arbor classe 1, RD € 16,11, RA € 5,64:*

valore della quota parte di proprietà di F - F con a carico dell'acquirente delle somme per la sanatoria dell'immobile particella 840 € 103.874.42.

O. QUESITO N. 13

(per i fabbricati, rediga le piante planimetriche)

In allegato si producono le planimetrie dei fabbricati per singolo piano delle varie unità, per ciascuna delle planimetrie si forniscono i dati dello sviluppo della superficie lorda e utile.

P. QUESITO N. 14

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

Essendo gli immobili beni personali degli esecutati nessuno è assoggettabile all'IVA.

Q. QUESITO N. 15

[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)]

In sede di valutazione degli immobili abbiamo riportato il valore degli stessi secondo l'indicazione catastale fornendo il valore complessivo per ciascuno degli esecutati e il valore dei possibili lotti.

Di seguito nel rispetto del presente quesito forniamo i dati per lotti.

Q.1 IMMOBILI di D - D

LOTTO N. 01

Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo dall'area di sedime e cortilizia dell'immobile ubicato nel Comune di Siderno alla via Fossecalì costituito da una villa a due piani fuori terra con annesso al piano terra locale garage, individuato dai sub 2 e 3 della particella 1113, foglio 10, avente superficie commerciale di mq. 406,47, superficie utile al P.T. di mq. 161,45 distribuita in quattro vani, WC, lavanderia, disimpegno oltre due verande di mq. 38,60, garage di mq. 20,80, al piano primo la superficie utile è mq. 153,70 con 4 vani, 2 WC, disimpegno, oltre a veranda e balconi, immobile abusivo non sanabile di cui è prevista la demolizione, in atto riportato nel catasto fabbricati di Siderno, ditta D - D, proprietà 1/1:

-foglio 10 part. 1113 sub 2, ctg C/6 classe 2, 20 m², R. € 46,48, via Fossecalì n. 12A P.T.;

-foglio 10 part. 1113 sub 3, ctg A/7 cl. 1, 10 vani, R. € 748,86, via Fossecalì n. 12A P.T.-1°.

Confinante a Sud con il tracciato di via Fossecalì, a Est con part. 1033 e 1032, a Nord con part. 1069 (stessa ditta) – 1070, 1074, 1064, ad Ovest con part. 1722 (ex 1061):

prezzo € 74.978,50

LOTTO N. 02

Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo al terreno ubicato nel Comune di Siderno, località Fossecalì, avente superficie di 636 mq. riportato nel catasto terreni di Siderno in ditta D - D, proprietà 1/1, foglio 10 part. 1069, uliveto 2, are 6.36, R.D. € 3,94, R.A. € 2,14, confinante a Nord con part. 1539, ad Est con part. 1032, a Sud con part. 1113 e a Ovest con part. 1070.

Prezzo € 44.520,00

Q.2 IMMOBILI di E - E

LOTTO N. 03

Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo all'immobile ubicato nel Comune di Siderno alla via Fossecalì costituito da un fabbricato a due piani fuori terra, con struttura di muratura di pietrame, costruito negli anni cinquanta, individuato dalla particella 1722, avente superficie commerciale di mq. 433,59 mq, superficie utile al P.T. di mq. 167,20 distribuita in quattro vani, WC, oltre tre ripostigli, al piano primo la superficie utile è mq. 131,85 con 4 vani, 2 WC, e veranda, in atto riportato nel catasto fabbricati di Siderno in ditta E - E, proprietà 1/1 - *foglio 10 part. 1722 – via Fossecalì, snc, p. T-1, categ. A/3 cl. 1 cons. 12,5 vani, superficie catastale 430, rendita € 542,28.*

Confina a Sud con il tracciato di via Fossecalì, ad EST e a Nord con la particella 1720 della stessa ditta, ad Ovest con la particella 1038.

Prezzo € 195.115,50

LOTTO N. 04

Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo all'insieme degli appezzamenti di terreno fra loro collegati senza soluzione di continuità, ubicati nel Comune di Siderno, località Fossecalì, aventi superficie di 1094 mq. riportati nel catasto terreni di Siderno in ditta L

Damiana, proprietà 1/1:

- foglio 10 part. 1720 (ex 1061), uliveto cl. 2, superficie 888 m², R.D. € 5,50, R.A. € 2,98;
- foglio 10 part. 1064, uliveto cl. 2, superficie 35 m², R.D. € 0,22, R.A. € 0,12;
- foglio 10 part. 1070, uliveto cl. 2, superficie 42 m², R.D. € 0,26, R.A. € 0,14;
- foglio 10 part. 1072, uliveto cl. 2, superficie 9 m², R.D. € 0,06, R.A. € 0,03;
- foglio 10 part. 1074, uliveto cl. 2, superficie 120 m², R.D. € 0,74, R.A. € 0,40

Confina a Sud con il tracciato di via Fossecalì, ad Est con le particelle 1113 e 1069, a Nord con la particella 644, ad Ovest con la particella 1037 e 1722. **Prezzo € 65.925,00**

Q.3 IMMOBILI di F - F

LOTTO N. 05

Quota 1/2 sul diritto di piena proprietà relativo all'immobile ubicato nel Comune di Siderno alla via Fossecalì costituito da un manufatto ad un piano fuori terra in corso di costruzione, destinato a magazzino, metà del quale perimetrato, avente uno sviluppo di mq. 134 lordi, volume mc. 569,90, abusivo, gravato dagli oneri per la sanatoria, cui è asservita la superficie di mq. 68 di terreno della limitrofa particella n. 4, allo stato riportato nel catasto fabbricati di Siderno in ditta F - F, proprietà per 1/2, L Ttt , proprietà per 1/2 -foglio 16 part. 840, categ. F/3.

Confina lato Nord con via Fossecalì, lato Est con la particella n. 4, lato Sud e Ovest con la particella 97.

Quota di 1/2 al netto degli oneri per la sanatoria che graveranno sull'acquirente

Prezzo 10.574,42 €

LOTTO N. 06

Quota 1/2 sul diritto di piena proprietà relativo all'immobile ubicato nel Comune di Siderno alla via Fossecalì costituito da un fabbricato diruto, realizzato all'interno di un appezzamento di terreno della superficie complessiva di 510 mq, avente giacitura in consistente pendenza, gravato da asservimento urbanistico su una porzione di terreno di 68 mq, e diritto alla corte sulla particella n. 6 foglio 16, riportato in catasto in ditta F - F, proprietà per 1/2, L Ttt , proprietà per 1/2, foglio 16 particella n. 4, fabbricato diruto, mq. 510

Confina a Nord con via Fossecalì, ad Est con la particella 8, ad Ovest le particelle 84, 97, 840.

Prezzo **15.300,00 €**

LOTTO N. 07

Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo all'immobile ubicato nel Comune di Grotteria, località Marcinà Inferiore, inserito dallo strumento urbanistico in zona E1, aree agricole con possibilità insediamenti di tipo industriale e artigianale, e che per le particolari condizioni dovute all'epoca del frazionamento (precedente all'adozione del piano) e alla consistenza del frazionamento (superficie inferiore alla minima unità agricola pari a 3.330 m²) può rientrare in zona C di carattere speciale, avente la superficie di 3.120 m², riportato nel catasto terreni del Comune di Grotteria in ditta F - F, proprietà per 1000/1000, foglio 43 particella 523, seminativo arborato cl. 1, RD € 16,11, RA € 5,64, confinante a Nord-Ovest part. 263, a Nord-Est particelle 654 e 778, a Sud-Est part. 521 e a Sud-Ovest con tracciato stradale.

Prezzo **78.000.00 €**

Nel complesso gli immobili pignorati hanno un valore di €. 484.413,42.

Marina di Gioiosa Jonica 28/11/2020

Il Consulente Tecnico
(ing. C - C)