

Procedura esecutiva
n°54/2022 r.g.es.

TRIBUNALE DI CATANZARO:

Debitore: [REDACTED] – C.F. [REDACTED]

Consulenza Tecnica d'ufficio

TRIBUNALE DI CATANZARO:

Debitore: [REDACTED] – C.F. [REDACTED]

Debitore: [REDACTED] – C.F. [REDACTED]

Creditore: Banca Nazionale del Lavori spa – C.F. 09339391006

Il Tecnico Geometra Salvatore Cordaro
Via Giorgio Amendola 86/D – 88021 Borgia (CZ)
Cel. 3311871351 – E-mail. geomsalvatorecordaro@gmail.com



Sommario

1. Nomina del C.T.U. e testo dei quesiti.....	2
2. Operazioni peritali.....	3
3. Risposta ai quesiti.....	4
4. Conclusioni.....	14



1. Nomina del C.T.U. e testo dei quesiti

Il sottoscritto Geom. Salvatore Cordaro, facente parte dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro dal 07/07/2016 con il numero 2544, nato a Catanzaro il 14.02.1990, con studio in Borgia (CZ) in Via Giorgio Amendola 86/D – C.F. CRDSVT90B14C352W, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Catanzaro al n° 3150; con nota ricevuta in data 23/10/2022 l'Ill. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro, DOTT. LUCA MERCURI, ha nominato il sottoscritto C.T.U. a svolgere la consulenza tecnica d'ufficio e di rispondere ai seguenti quesiti :

1. *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI);*
2. *il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;*
3. *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
4. *il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);*
5. *al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;*
6. *in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;*
7. *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare linformazione sullimporto 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;*
8. *la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*



9. *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;*
10. *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggravato possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
11. *la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo preteso di € 200,00;*

In seguito all'assunzione dell'incarico, il sottoscritto si è recato insieme al Custode giudiziario nominato nella figura dell'Avvocato Daniela Rotella, il giorno 21/11/2022 ad effettuare le operazioni peritali presso l'immobile pignorato sito nel Comune di Satriano (CZ) alla Via Drosi n° 86.

2. Operazioni peritali

Le operazioni hanno avuto inizio alle ore 10.30 e sono state eseguite alla presenza di:

- Debitore [REDACTED]
- Debitore [REDACTED]
- Avv. Natali Antonio per delega dell'Avv. Capogreco (difensore dei debitori)
- Custode Giudiziario Avv. Daniela Rotella

In seguito alla lettura dei quesiti posti dal Giudice, il sottoscritto C.T.U ha iniziato le operazioni peritali effettuando un rilievo fotografico e metrico dell'unità immobiliare.

Dopo aver proceduto alla lettura dettagliata degli atti processuali ed assunte le opportune dichiarazioni delle parti presenti al sopralluogo, il sottoscritto da luogo alle operazioni di rilievo.



3. Risposta ai quesiti

I. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI);

L'immobile pignorato consiste in un appartamento posto al piano terzo e quarto, facente parte di un fabbricato condominiale denominato "Residence Leotta", sito nel Comune di Satriano (CZ) alla Traversa Drosi n° 68.



Stralcio Vista Satellitare (Fonte Google Maps)

Fa parte dell'edificio n°3, Scala A, Interno 5, ed è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Satriano al foglio di mappa n° 2 particella n° 765 sub n° 15, categoria A/3 di classe 3; lo stesso confina con il sub n° 10 (bene comune non censibile - scala) e con il sub n° 16 categoria A/3 di classe 3 di proprietà Esposito.



Foto 1 – Prospetto anteriore



Foto 2 – Prospetto laterale



Foto 3 – Prospetto posteriore



L'immobile pignorato è posto al piano terzo e quarto del complesso edilizio con tipologia "curva", di n° 4 piani fuori terra ed n°1 seminterrato, realizzato con struttura portante in c.a., che presenta una corte esterna di pertinenza, pavimentata sui lati lunghi.

Al piano terra sono presenti oltre ai vari vani scali di accesso ai piani superiore le altre unità immobiliari divise tra commerciali e deposito.

Dalla documentazione recuperata presso gli archivi del Comune di Satriano, possiamo dire che trattandosi di un progetto che ha interessato la costruzione di un complesso immobiliare composto da locali residenziali ad uso privato e locali commerciali, avvenuto mediante le Concessioni Edilizie n° 17/89, n° 51/1993 e n°174/1995 in testa alla ditta [REDACTED] Srl, per quanto concerne l'art. 1, comma 376 della legge 30 dicembre 2020 n° 178 possiamo desumere che il complesso edilizio non rientra tra quelli previsti nella "Edilizia Residenziale Pubblica".

Per quanto concerne invece l'appartamento oggetto di pignoramento, lo stesso, che si sviluppa su due livelli ove al piano terzo è ubicata la zona giorno e zona notte composta da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio e dal piano quarto, al quale si accede mediante scala in c.a. è ubicata la zona di sgombero/lavanderia composta da 2 stanze ed un bagno.

2. il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;

L'unità immobiliare oggetto della presente risulta di proprietà dei coniugi [REDACTED] nata a [REDACTED] per la quota di possesso di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni, per come si evince dall'atto di Compravendita redatto dal Notaio Naso Natale avente Rep. n° 97115 del 19/03/2003 e trascritto presso a Catanzaro in data 20/03/2003 al n° 5603 del Registro Generale e al n° 3540 del Registro Particolare

3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

L'unità immobiliare allo stato attuale risulta essere in possesso dei coniugi [REDACTED] e per come si evince al paragrafo n° 7 dell'atto di compravendita, l'immobile è stato indicato come abitazione principale dei debitori secondo quanto previsto dalle norme contenute nella legge n°549 del 28.12.1995.

4. il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);

Per la determinazione del più probabile valore di mercato per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, si è ritenuto opportuno, anche in base a quanto previsto dall'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, adottare il procedimento di stima sintetico-comparativa che consiste sostanzialmente nel formare una scala di prezzi noti di bene analoghi o comunque



assimilabili a quello oggetto di stima, successivamente uniformati mediante appositi coefficienti di merito correttivi in funzione degli elementi che differenziano il bene oggetto di stima rispetto a quelli di confronto.

La determinazione del valore viene eseguita in base al parametro tecnico mq di superficie commerciale coperta ragguagliata, assumendo i corrispondenti valori unitari di mercato (€/mq) ricercati.

Seguendo tale metodo di stima si è proceduto ad una indagine presso la fonte strumentale maggiormente diffusa in Italia che è l'Osservatorio del mercato immobiliare italiano (OMI), il quale mediante il suo database fornisce le tabelle GEOPOI (allegate alla presente), fornisce il valore unitario medio dei prezzi di compravendita e locazione delle principali tipologie estimative e nello specifico quelle "residenziali, commerciali, terziari ed industriali".

Tali valori unitari sono una fonte diretta in quanto sono informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate in merito alla raccolta delle osservazioni dei dati assunti e dei prezzi reali ricavati da transazioni avvenute nel periodo di osservazione.

VALUTAZIONE BENE IMMOBILE

Dalla consultazione delle tabelle *GEOPOI* allegate, dell'Agenzia delle Entrate, si è accertato che i più probabili valori di mercato per *abitazioni di tipo economico* nell'area di interesse, si aggirano tra **800,00€/mq e 1.000,00 €/mq**;



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: SATRIANO

Fascia/zona: Suburbana/ZONA LAGANOSA

Codice zona: E1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	880	1100	L	3,4	4,3	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	1000	L	3,1	3,9	N
Ville e Villini	Normale	1000	1250	L	3,9	5	N

Stralcio Tabella GEOPI – (Fonte Agenzia delle Entrate)

per quanto sopra descritto, il valore di €/mq che verrà utilizzato per la valutazione dell'immobile in oggetto è pari a **900,00 €/mq**.

Stabilito il valore unitario medio per il segmento di mercato, in condizioni normali, si procederà a calcolare la superficie commerciale dell'unità immobiliare per come previsto dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari* (Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) del quale si riporta di seguito un documento riepilogativo.



Criteria per il calcolo della Superficie Commerciale

Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)

SUPERFICI PRINCIPALI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili * mansarda	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili * con finiture analoghe ai vani principali	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	

DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Verande * con finiture analoghe ai vani principali	80%	
Verande * senza finiture analoghe ai vani principali	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili * collegati ai vani principali	60%	Altezza media minima mt 2,40

SUPERFICI DI ORNAMENTO		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici * a tasca	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "Appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "Ville e Villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

PRECISAZIONI

Per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza

Il calcolo della superficie commerciale è dato dalla somma di:

- superfici coperte calpestabili (comprehensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale), 100% superfici calpestabili, 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti), 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni, 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino a 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione); i locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computati;
- superfici scoperte (superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini), 25% balconi e terrazze scoperte, 35% balconi e terrazze coperte, 35% patii e porticati, 60% verande, 15% giardini di appartamento e 10% ville e giardini;
- pertinenze (cantine, locali di sgombero, posti auto coperti e scoperti), il calcolo attiene a valori molto diversi, a seconda della loro qualità, dimensione e soprattutto ubicazione dell'immobile. In linea di massima le quote percentuali da usare sono: 25% cantina, 40-80% box, 25.50% posto auto coperto/scoperto; 80% mansarde rifinite; 60% locali interrati abitabili.

Secondo quanto appena descritto la superficie commerciale dell'unità immobiliare in oggetto sarà così formata:



CALCOLO

Superficie Coperta calpestabile (Piano Terzo):	120.00 mq
Superficie scoperte (terrazzo):	60.00 mq
Valore da considerare al 25% (60x0,25):	15.00 mq
Superficie pertinenze (loc. di sgombero):	10.00 mq
Valore da considerare al 25% (60x0,25) %:	2.50 mq
Superficie pertinenze (mansarde rifinite):	50.00 mq
Valore da considerare al 80% (50x0,80):	40.00 mq

La superficie commerciale dell'immobile sarà pertanto pari a: **177,50 mq**

Una volta computata la superficie commerciale dell'unità immobiliare si passa ora al calcolo del valore di mercato che sarà dato dal prodotto tra il valore medio reperito sulle tabelle GEOPOLI, un coefficiente di apprezzamento/deprezzamento (Ω) che è dato dal rapporto tra vari coefficienti e la superficie commerciale prima calcolata.

Per ciò che concerne il coefficiente di apprezzamento/deprezzamento di seguito viene riportata una tabella riepilogativa contenente i soli coefficienti utilizzati ma che fanno riferimento alla tabella dei fattori allegata alla presente.

K. 01	TIPOLOGIA	1,00
K. 02	VETUSTA'	0,90
K. 03	FINITURE	0,90
K. 04	MANUTENZIONE	1,00
K. 05	ASCENSORE	1,00
K. 06	SERVIZI IGIENICI	1,00
K. 07	RISCALDAMENTO	1,05
K. 08	CONDIZIONATORE	1,01
K. 09	INFISSI ESTERNI	1,03
K. 10	FINISTRATURE	1,00
K. 11	SPAZI COMUNI	1,02
K. 12	PARCHEGGIO PRIVATO	1,04
K. 13	ESPOSIZIONE	0,95
		0,89

Tabella Coefficienti di apprezza e deprezzamento (Ω)

Per cui avremo il valore finale dell'immobile in formula:

$$SCV = Vm \times Sc \times \Omega.$$

Dove:

SCV = superficie commerciale vendibile;

Vm = Valore medio di mercato (900,00 €);

Sc. = Superficie commerciale del bene (177,50 mq);

Ω . = Tabella Coefficienti di apprezza e deprezzamento (0,89);

Quindi:

Valore di stima: € (900.00 x 177.50 x 0,89) = 142.177,50 €

Arrotondato in C.T. valore commerciale di: **145.000,00 €**



5. *al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;*

Per la natura del bene oggetto di pignoramento, per la sua formazione, distribuzione e ubicazione, il sottoscritto precisa che lo stesso non può essere oggetto di formazione di lotti separati, in quanto l'unità immobiliare è dotata di un solo accesso e per come dislocata in pianta presenta la zona giorno prospiciente l'ingresso e la zona notte nella parte posteriore, inoltre il locale di sgombero posto al piano quarto è collegato mediante scala posta tra la zona cucina e la zona bagno.

6. *in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;*

Per la natura del bene in oggetto, per quanto descritto al punto 5 lo stesso non può essere oggetto di formazione di lotti separati.

7. *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione 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;*

Sull'immobile, alla data del 08/05/2023, per come comunicato mezzo mail dalla Ditta [REDACTED], amministratrice del Condominio, gravano insolventi per un importo pari a € 4.724,10 e nella stessa mail con la quale il sottoscritto ha ricevuto tale comunicazione, la Società amministratrice comunicava che ha conferito incarico al legale di fiducia al fine di procedere al recupero dei crediti condominiali ammontanti all'attualità.



Elenco insolventi

Unità	Scadenza	Descrizione	Esercizio	Scaduto
[REDACTED]				4.724,10
A5	01/01/2023	Saldi prec.	2023	4.435,30
A5	01/02/2023	1^ rata GEN./FEB. 2023	2023	144,40
A5	01/04/2023	2^ rata MAR./APR. 2023	2023	144,40
TOTALE				4.724,10

Stralcio elenco insolventi unità immobiliare



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

Secondo quanto riportato dall'atto di compravendita Notaio Naso Natale, redatto in data 19.03.2003, repertorio n°97115, raccolta n°13533, al paragrafo n° 4 la parte venditrice [REDACTED] dichiara che sul terreno sul quale ha edificato il complesso edilizio, acquistato con atto Notaio Rosa Gallelli di Soverato in data 14.01.1988 con repertorio n° 12455, ivi registrato il 02.02.1988 al n° 118, non gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli o diritti reali a favore di terzi.

L'unico gravame risulta soltanto essere l'ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro a favore della Carical spa in data 22.02.1994 al n°221 RP e n° 3546 RG.

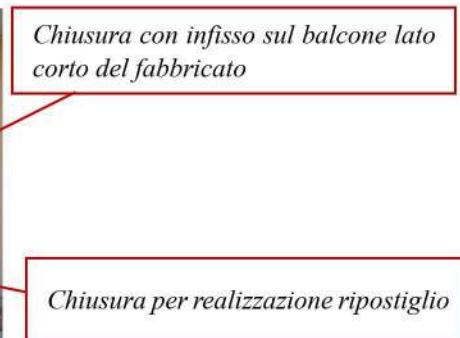
9. *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;*

Da quanto recuperato presso gli archivi comunali si può desumere che l'unità immobiliare fa parte di un complesso edilizio per il quale sono state rilasciate varie licenze, di seguito riportate:

- Concessione Edilizia n° 17 del 01.07.1989;
- Variante n° 8 del 05.02.1991;
- Variante n° 51 del 06.09.1993;
- Variante n° 174 del 12.07.1995;
- Certificato di Abitabilità rilasciato in data 05.02.1998;

Una volta recuperato il materiale grafico presente negli archivi comunali e catastali, si è proceduto al confronto tra il sopralluogo effettuato in data 21/11/2022 e la documentazione recuperata.

Dal raffronto si evidenzia che l'unità immobiliare oggetto del pignoramento ha subito una diversa distribuzione degli spazi interni sia al piano terzo che al piano quarto realizzati in assenza di titolo edilizio, la realizzazione di un aumento volumetrico per la creazione di un ripostiglio avente accesso dalla zona soggiorno (Locale A), la creazione di un locale di sgombero sulla terrazza lato via Drosi, la chiusura mediante la sola installazione di una porta in alluminio del balcone posto sul lato corto del fabbricato e la realizzazione di due velux installati mediante bucatura del manto di copertura, tutto per come raffigurato nelle tavole grafiche allegate alla presente relazione.

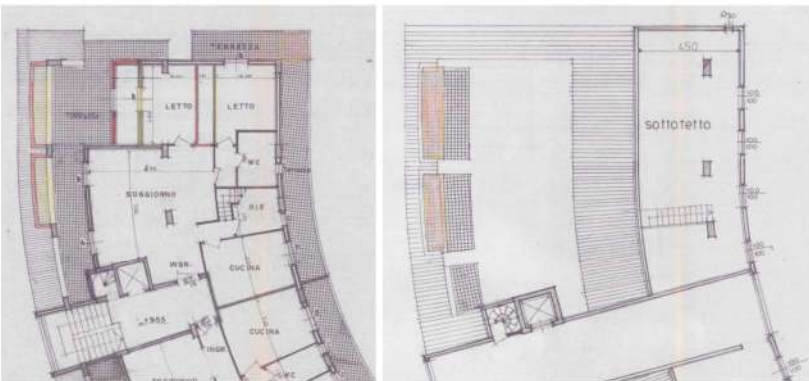


Realizzazione velux



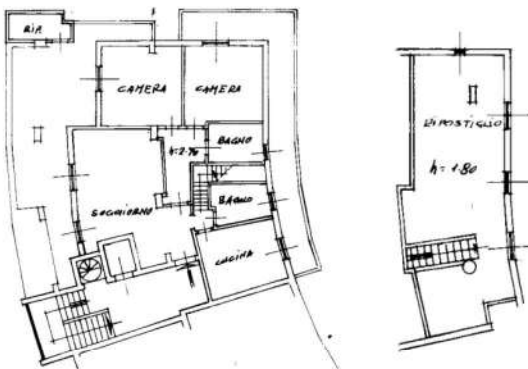
Tale difformità si è riscontrata anche al momento del raffronto tra la documentazione catastale presente nella Banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio, dove in data 05/08/1997 a firma del geometra Limberto Pugliese è stata presentata planimetria di accatastamento e lo stato dei luoghi.

Per tanto, allo stato attuale l'unità immobiliare risulta essere in difformità alla documentazione urbanistica presente.



Stralcio elaborato grafico variante n°174/95

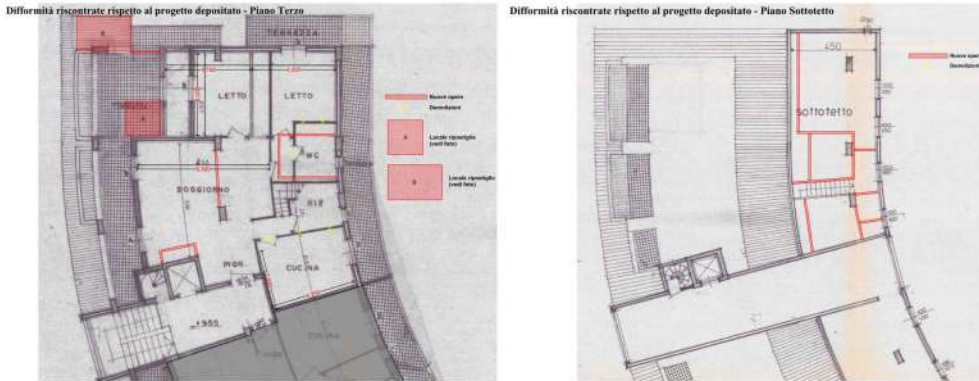
Come si evince nella relazione tecnica (TAV. 4/R) facente parte della variante del 12/07/1995, il progettista aumentava la volumetria dell'unità immobiliare andando ad ampliare una camera e parte del terrazzo; Tale modifica era prevista nel piano di lottizzazione e nei limiti di edificazione.



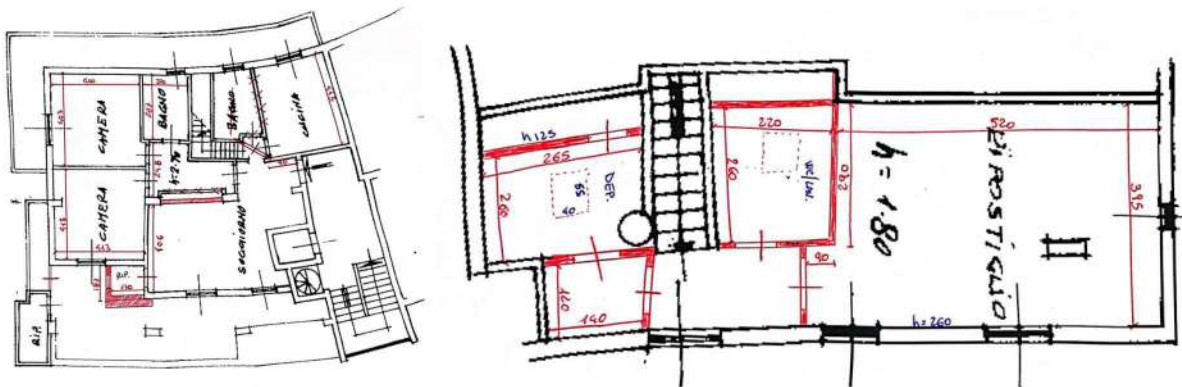
Stralcio elaborato grafico planimetria catastale del 05/08/1997



Dall'esamina e dal raffronto con lo stato dei luoghi si è potuto constatare una difformità sia interna che esterna, infatti, al piano terzo, oltre ad una diversa distribuzione degli spazi realizzata presumibilmente tra l'anno 1997 e l'anno 2022 è stato realizzato un locale ripostiglio (locale A), mentre, presumibilmente tra gli anni 1995 e gli anni 1997 è stato realizzato il locale riposti posto nella parte alta della planimetria catastale.



Raffronto tra il progetto anno 1995 e lo stato dei luoghi



Raffronto tra la planimetria catastale anno 1997 e lo stato dei luoghi

Tali stralci grafici, di cui si rimanda agli allegati del presente, evidenziano le difformità sopra descritte.

Inoltre, perciò che concerne "l'esistenza della dichiarazione di agibilità", allo stato attuale la dichiarazione di agibilità risulta assente, il sottoscritto dalle indagini effettuate presso gli archivi competenti ha ottenuto copia dell'Autorizzazione di Abitabilità emessa in data 05/02/1998.



10. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Le difformità riscontrate per come indicato in risposta al quesito n° 9, consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni e nella realizzazione dell'ampliamento (locale A) oltre alla chiusura di una porzione di copertura mediante la realizzazione di una piccola parete e l'installazione di una porta in alluminio, per la costituzione del locale ripostiglio tuttavia presente nell'accatastamento ma non urbanisticamente, sono evidenziate nelle tavole grafiche con indicazione degli abusi rilevati.

Le difformità riguarda la sola diversa distribuzione interna rientrano tra quelli abusi edilizi di minore entità e non comportano incremento di valore dell'immobile, sono stati realizzati in assenza e/o in difformità ad un titolo abilitativo, ma ai sensi del D.P.R. 380, comportano una sanzione pecuniaria di € 1.000,00 e potranno essere sanati ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 con la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria nella quale si allegherà l'esatta rappresentazione dei luoghi.

Sulla base di quanto recuperato e dell'esperienza maturata sul campo per ciò che concerne l'aumento volumetrico riguardante il Locale A adibito a ripostiglio con accesso dalla zona soggiorno, avente una superficie lorda di circa 3,00 mq, lo stesso non può essere oggetto di sanatoria in quanto necessita di ulteriore volumetria utile, di una verifica statica e dell'autorizzazione da parte dell'interno condominio.

Alla luce di quanto appena detto perciò che concerne il locale A occorrerebbe procedere alla demolizione per ripristinare lo stato autorizzativo, mentre per il locale ripostiglio realizzato presumibilmente tra l'anno 1995 e l'anno 1997 in quanto presente nell'accatastamento del Geometra Limberto Pugliese basteremmo smontare la piccola porta d'ingresso e procede alla demolizione della muratura presente tra il pavimento del terrazzo e la falda di copertura; così come andrebbe rimossa il solo infisso in alluminio presente sul terrazzo a chiusura del balcone posto sul lato corto dell'unità immobiliare.

Per quanto appena descritto, si può quantificare sommariamente una spesa pari a circa € 10.000,00 necessaria al ripristino dello stato autorizzativo comprensivo dei lavori edilizi e della S.C.I.A. in sanatoria per la diversa distribuzione interna effettuata al piano terzo e quarto



II. la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00;

L'immobile oggetto di pignoramento presenta allo stato attuale impianto di riscaldamento composto da radiatori in alluminio collegati alla caldaia posta sul balcone lato cortile e un impianto di raffrescamento dotato di n° 3 condizionatori al piano terzo, rispettivamente uno nel salotto ed uno in ciascuna camera e n° 1 nel locale di sgombero al piano quarto.

Per la redazione ed il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), si precisa che per lo stesso è obbligatorio allegare il libretto di impianto oltre che alla revisione della caldaia, per tanto può essere redatto una volta ottenuto i documenti sopra elencanti e anche prima di una futura vendita a firma di un tecnico abilitato e registrato presso l'Albo dei Certificatori energetici Calabria.

4. Conclusioni

Si vuole precisare che il valore stimato pari a € **145.000,00**, viene inevitabilmente inficiato dalle irregolarità presenti sull'immobile sia di natura condominiale che urbanistica/catastale; perciò, allo stato attuale il valore dell'immobile subisce un deprezzamento di circa 15.000,00 € computabile per effettuare le opere di demolizione per il ripristino allo stato autorizzativo, la pratica edilizia per la S.C.I.A. in sanatoria riguardante la diversa distribuzione degli spazi interni ed il saldo delle morosità con il condominio, il tutto escluso le competenze tecniche, arrivando così ad un importi pari a € **130.000,00**.

Tanto si doveva per l'incarico conferitomi.

Catanzaro, 31/05/2023

Il tecnico
Geometra Salvatore Cordaro

