
TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO

Esecuzione Immobiliare

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

contro



N. Gen. Rep. 73/2017

Esecuzioni Immobiliare

Giudice Dott.ssa DAMIANI SONG

**RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Tecnico incaricato:

Ing. Maurizio Tavano

iscritto all'Albo della Provincia di Catanzaro al N. 1966

iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al N. 1781

C.F. TVNMRZ73E28C352N - P.Iva 02513800793

con studio in Catanzaro Via Indipendenza, 43

telefono: 0961 532762

cellulare: 349 0724665

fax: 0961 532762

e-mail: ingmauriziotavano@virgilio.it

pec: maurizio.tavano@ingpec.eu



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1) PREMESSA

Con provvedimento del 17 luglio 2017, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Song Damiani, nominava il sottoscritto, dott. ing. Maurizio Tavano, con studio tecnico in Catanzaro, alla Via Indipendenza n. 43, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro con il n. 1966 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Catanzaro con il n. 1781, Consulente Tecnico di Ufficio nella Procedura Esecutiva iscritta con il n. r.g. espr. 73/2017, promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. nei confronti della sig.^{ra} [REDACTED] [REDACTED].

L'incarico, previo giuramento di rito, è stato conferito in data 20 luglio 2017 con i quesiti di seguito riportati:

previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, provveda il CTU alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;
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, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;



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 eventuale 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 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;
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'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;
11. la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica.

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c., lo scrivente, come comunicato al creditore procedente ed alla parte esecutata con R/A del 28/07/2017, in data 03 agosto 2017, alle ore 16:30, con il proprio collaboratore, ing. Antonio Sestito, in presenza del custode giudiziario esterno nella persona dell'avv. Antonino Cintorino, ha effettuato il primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento senza però, poter effettuare l'accesso all'unità per l'assenza della parte esecutata.



L'accesso all'immobile oggetto di pignoramento è avvenuto, previo nuova comunicazione alle parti, il giorno 14 settembre 2017, alle ore 16:00, in presenza della sig.^{ra} [REDACTED] [REDACTED] e dell'ing. Antonio Sestito, collaboratore dello scrivente (all. n. 1 "Verbale di Sopralluogo"). Dopo aver espletato le formalità di rito, si è preso visione dell'immobile oggetto di pignoramento effettuando i necessari rilievi metrici e fotografici sia all'interno che all'esterno dell'unità immobiliare (all. n. 2: "Rilievi Metrici"; all. n. 3: "Documentazione Fotografica").

L'accesso sui luoghi oggetto di pignoramento si è concluso alle ore 17:00, come da verbale allegato.

Al fine di dare risposta al mandato ricevuto, a seguito di specifiche indagini e richieste, il sottoscritto ha acquisito la seguente documentazione:

- ✗ estratto del foglio di mappa (all. n. 4);
- ✗ visura catastale (all. n. 5);
- ✗ planimetria catastale (all. n. 6);
- ✗ ispezione ipotecaria (all. n. 7);
- ✗ Concessione Edilizia N° 2/1987, del 10/2/1978 e successiva Variante del 31/3/1988, Pratica Edilizia N° 19 (all. nn. 8 e 9);
- ✗ Titolo di Proprietà (all. n. 10);
- ✗ Quotazioni OMI (all. n. 11).

Inoltre, con lo scopo di offrire una migliore visione dei luoghi, dal portale web google-earth è stata estrapolata una ripresa aerea del fabbricato all'interno del quale ricade l'immobile oggetto di pignoramento (all. n. 12 "Ortofoto").



3) RISPOSTA AI QUESITI RICEVUTI

3.1. Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene:

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato al piano rialzato (piano terra in catasto) di un fabbricato per civile abitazione, sito alla Via I° Maggio n. 34 del Comune di Caraffa di Catanzaro, censito nel N.C.E.U. dello stesso Comune, al foglio di mappa 6, particella 44 (all. n. 4 "Estratto del Foglio di Mappa 6"). L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è composta da un appartamento a piano rialzato ed un locale garage a livello seminterrato; il tutto riportato in catasto al foglio di mappa 6, particella 44, subalterno 16, categoria A/2, classe U, consistenza 8 vani, superficie catastale totale: 177 mq, totale escluse aree scoperte 166 mq; rendita € 557,77, intestati catastali: [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (all. n. 5 "Visura Catastale").

L'appartamento è accessibile dalla scala comune del fabbricato, sviluppa una superficie lorda di piano, complessiva di terrazzo e di muri perimetrali, pari a 203,19 mq e confina: a nord in parte con corpo scala comune ed in parte con corte comune identificata con il subalterno 2; ad est in parte con proprietà [REDACTED] ed in parte con proprietà [REDACTED]; sui restanti due lati con proprietà [REDACTED], salvo altri in catasto.

Il locale garage presenta un accesso autonomo munito di porta basculante, sviluppa una superficie lorda complessiva di muri perimetrali, pari a 38,48 mq e confina: a nord con corte comune (sub 2); ad est con muro di contenimento delle proprietà [REDACTED] e [REDACTED]; a sud con proprietà [REDACTED] e ad Ovest con unità immobiliare facente parte dello stesso fabbricato e censita con il subalterno 12, salvo altri in catasto.



L'appartamento confine inoltre con l'unità immobiliare identificata con il subalterno 11, posto al piano primo e con le unità immobiliari identificate con i subalterni 10, 11 e 12, poste al piano seminterrato.

Il fabbricato all'interno del quale ricade il bene oggetto di perizia è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, presenta una forma in pianta irregolare con copertura a falde inclinate ed è composto da un piano seminterrato e quattro piani fuori terra.

La muratura di tomagno è del tipo a cassa vuota con doppia parete di mattoni di laterizio e camera d'aria di circa 8 cm. Le tramezzature interne sono realizzate anch'esse con mattoni di laterizio e successiva mano di intonaco. Le facciate esterne del fabbricato risultano intonacate ma prive di pittura.

L'unità immobiliare è composta da un ingresso soggiorno con balcone su lato sud, una cucina abitabile con balcone su lato nord, due bagni, una lavanderia, tre camere da letto, di cui una matrimoniale con cabina armadio e terrazzo a livello ed una dotata di piccolo balconcino. L'altezza interna è pari a 2,80 ml (all. n. 2 "Rilievo Metrico"; all. n. 3 "Documentazione Fotografica"; all. n. 6 "Planimetria Catastale").

All'interno si presenta in ottimo stato di manutenzione con finiture di buona qualità. Tutti i vani, ad eccezione della cucina e dei servizi pavimentati con piastrelle di ceramica, presentano pavimenti in parquet. Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco con persiane esterne ad alette orientabili mentre quelli interni sono in legno tamburato, con portoncino di ingresso del tipo blindato. La pittura nella camera da letto matrimoniale e nel salone è del tipo a stucco/sabbiato in ottimo stato di manutenzione. Nei restanti vani la



pittura, del tipo lavabile, si presenta in buono stato di conservazione. Il pavimento del terrazzo è in piastrelle di ceramica e si presenta in mediocre stato di conservazione. L'appartamento è dotato di impianto elettrico e termoidraulico, realizzati sottotraccia, funzionanti ma privi delle relative certificazioni di conformità. L'impianto di produzione di acqua calda sanitaria e quello di riscaldamento sono alimentati da stufa a pellet del tipo "Termostufa Ungaro mod. Maia BabyMaia" installata all'interno del salone. Gli elementi radianti dell'impianto di riscaldamento sono in ghisa.

Il locale garage è ubicato nello spazio sottostante il terrazzo dell'appartamento. È caratterizzato da un unico vano con altezza interna pari a 2,50 ml e presenta finiture civili privi di pittura e con pavimento in piastrelle. Il bene è dotato di impianto idrico ed elettrico funzionanti ma privi delle relative certificazioni di conformità.

L'unità oggetto di pignoramento gode inoltre di un'area esterna comune, avente una superficie pari a circa 200 mq, identificata con il subalterno 2 e confinante a nord con la via pubblica.

3.2. Titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari

La sig.^{ra} [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] è divenuta unica proprietaria del bene in oggetto a seguito di Atto di Compravendita rogato dal Notaio dott.ssa Gemini Maria Grazia Silvana di Catanzaro, in data 29 giugno 2004, rep. n° 129.404, racc. n° 10.726, registrato a Catanzaro in data 30 giugno 2004, al n. 2.312 serie 1T, trascritto, presso la Conservatoria dei RR. II. di Catanzaro, in data 30 giugno 2004 ai nn. 12.792/8.722 (all. n. 10 "Titolo di Proprietà").



L'acquisto è avvenuto dai sig.^{ri} [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] ma i quali, in precedenza, avevano costruito il fabbricato all'interno del quale ricade il bene oggetto di pignoramento, su terreno acquistato con Atto rogato dal Notaio G. Tozzi di Catanzaro, in data 7 aprile 1986, rep. n° 5.543, ivi registrato in data 28 aprile 1986 al n. 1.703 e trascritto in data 5 maggio 1986 ai nn° 7.497/6.521.

3.3. Stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale e' occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento

Con riferimento allo stato di possesso del bene si precisa che all'attualità il bene oggetto di pignoramento è adibito ad abitazione principale del nucleo familiare della sig.^{ra} [REDACTED] [REDACTED].

3.4. 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)

Il criterio di stima adottato per giungere al valore del bene oggetto di vendita è quello del più probabile valore di mercato, attraverso il procedimento sintetico, adottando quale parametro di confronto il metro quadrato di superficie commerciale e prendendo in considerazione i prezzi di mercato della zona in oggetto, l'andamento del mercato immobiliare, le caratteristiche architettoniche dell'immobile in esame.

Il bene oggetto di pignoramento ricade all'interno di un'area completamente urbanizzata posta in continuità con il centro storico del paese. ed in prossimità della Via principale del paese denominata Corso Risorgimento e dista circa 100 ml dalla Piazza centrale denominata Scanderberg.



Nelle vicinanze sono presenti bar, market, edicole, piccole botteghe e la Chiesa di S. Domenica.

Per determinare il valore a metro quadro dell'unità immobiliare in oggetto lo scrivente ha consultato varie società immobiliari operanti nel territorio ed i valori tratti sono stati messi a confronto con le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) direttamente sul sito dell'Agenzia dell'Entrate della provincia di Catanzaro (all. n. 11: "Quotazioni Immobiliari OMI").

Tenuto conto dei valori indicati dall'OMI e degli annunci reperiti dai siti delle varie agenzie immobiliari, nonché dall'esperienza professionale maturata dallo scrivente CTU, si è pervenuti ad un valore unitario per la zona in oggetto pari a:

650,00 €/mq

Applicando a tale valore un coefficiente correttivo pari a 1,10 per tenere conto delle caratteristiche intrinseche del bene in oggetto, si perviene ad un valore unitario pari a:

650,00 €/mq x 1,10 = 715,00 €/mq

Tale valore deve essere moltiplicato per la SCV (Superficie Commerciale Vendibile), ottenuta sommando alla superficie dei vani principali -incluse le murature interne ed esterne di proprietà ed in percentuale per quelle in comunione- anche quella dell'area esterne di proprietà e delle pertinenza ragguagliate con opportuni coefficienti.



Nella tabella seguente sono riassunte le varie superficie con i relativi coefficienti di ragguaglio:

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coefficiente	Sup. Comm.le (mq)
Appartamento	149,51	1,00	149,51
Terrazzo e balconi a livello	53,68	0,25	13,42
garage	38,48	0,50	19,24
TOTALE	---	---	182,17

La superficie commerciale del bene oggetto di pignoramento, comprensivo del terrazzo a livello di proprietà esclusiva e del locale garage a piano seminterrato, è pari a **182,17 mq.**

3.5. Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati

Tenuto conto che il bene oggetto di pignoramento è caratterizzato da un unico appartamento con un locale pertinenziale adibito a garage, non si ritiene vantaggiosa la formazione di lotto separati.

3.6. In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli

Il bene oggetto di pignoramento è di proprietà esclusiva della sig.ra [REDACTED], per cui non necessita nessun progetto di divisione.

3.7. 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



Dal Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Francesco Casarini ed allegato nei fascicoli di causa, nonché dall'ispezione ipotecaria allegata (all. n. 7), sono emerse le seguenti formalità:

3.7.1. Iscrizioni:

Iscrizione Volontaria concessione a garanzia di Mutuo di Euro 240.000,00, iscritta il 30/06/2004 ai nn. 2271 di R.G. e 12793 di R.P.

Notaio Gemini Maria Grazia Silvana del 29/06/2004 rep. 129405/10727, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma cod. fisc. 00651990582 domicilio ipotecario eletto in Catanzaro, Piazza Matteotti n. 12, a carico di [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], titolare della piena proprietà in regime di separazione dei beni.

3.7.2. Trascrizioni:

Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobili R.G. n. 7582 R.P.

n. 5783 del 13/06/2017 – a favore di VELA MORTGAGES S.R.L. con sede in Conegliano (TV) cod. fisc. 04104160264, contro [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED] in virtù di Atto Giudiziario della Corte di Appello di Catanzaro del 23/05/2017 repertorio n. 2512. Pignoramento su intera proprietà dell'unità immobiliare in Caraffa di Catanzaro, in Via I° Maggio, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 6, particella 44, sub. 16, natura A2 - Abitazione Civile, Consistenza 8 vani, piano S1-T.



3.8. 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

Dalle indagini eseguite sull'immobile pignorato non sono emersi gravami da censo, livello o uso civico. Il bene oggetto di pignoramento è di proprietà esclusiva della sig.ra [REDACTED] [REDACTED], giusto Atto di Compravendita del 29/06/2004 rep. 129404 (all. n. 10).

3.9. 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

La verifica della regolarità edilizia e urbanistica, condotta sulla base della documentazione in possesso dello scrivente e presso gli uffici tecnici comunali, ha permesso di accertare che il fabbricato all'interno del quale ricade l'appartamento oggetto di pignoramento è stato edificato a seguito di Concessione Edilizia N° 2/1987, Prat. Edilizia N° 5, Prot. N° 60, rilasciata al sig. [REDACTED] [REDACTED], relativa alla "Costruzione di un Fabbricato di Civile Abitazione in c.a. a n. 3 elevazioni fuori terra" e successiva Autorizzazione di Variante per Opere in Corso Reg. N° 3/88 del 31/03/1988, Prat. Edilizia N° 19 (all. nn. 8 e 9).

Dal raffronto degli elaborati progettuali allegati ai titoli edilizi di cui sopra con il rilievo metrico eseguito a seguito del sopralluogo in sito è emerso che l'appartamento in oggetto, oltre a presentare una diversa distribuzione interna, risulta ampliato in pianta e sopraelevato rispetto alla quota terreno. Sono stati inoltre realizzati dei balconi ed un terrazzo a livello per una superficie non residenziale complessiva di 53,68 mq rispetto ai 33,23 mq di portico autorizzato con i titoli edilizi rilasciati.



L'appartamento presenta una superficie coperta -comprensiva dei muri esterni- pari a 149,51 mq rispetto a 122,37 mq di cui alle Concessioni Edilizie rilasciate. L'incremento volumetrico corrispondente a tale ampliamento di superficie, considerando un'altezza di interpiano di 3,05 ml rispetto ai 2,95 ml di cui al progetto approvato, è stato pari a:

$$149,51 \text{ mq} \times 3,05 \text{ ml} - 122,37 \text{ mq} \times 2,95 \text{ ml} = \\ = 456,01 \text{ mc} - 360,99 \text{ mc} = 95,02 \text{ mc}.$$

Il locale garage è da ritenersi, invece, completamente abusivo in quanto nessun titolo edilizio è stato reperito. La superficie coperta di tale bene - comprensiva dei muri esterni- è pari a 38,48 mq.

La planimetria catastale attuale dell'unità immobiliare non risulta conforme con lo stato dei luoghi. Pertanto si rende necessario, prima della vendita, conformare la planimetria catastale allo stato dei luoghi.

Il bene oggetto di pignoramento ricade in area classificata Z.T.O. B: "Zona Residenziale di Completamento".

L'immobile pignorato è sprovvisto del relativo Certificato di Agibilità.

3.10. 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 e descritte nel rispondere al quesito precedente, sono sanabili mediante presentazione di domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 40, sesto comma, della legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni della legge 47/85 in quanto, trattasi di opere non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti nel comune.

Tale articolo, prevede la possibilità per l'aggiudicatario dell'immobile derivante da procedura esecutiva, di fruire del condono edilizio, ancorché a termini scaduti, a condizione che la domanda di sanatoria sia presentata entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per le quali si procede siano antecedenti all'entrata in vigore del Condono edilizio, nel caso di specie, al terzo condono edilizio (art.32 del D.L. 30 settembre 2003 n. 269, convertito con modificazioni in Legge 24 novembre 2003 n. 326) con il quale è stato esteso il condono, alle opere abusive ultimate entro il 31/03/2003.

La documentazione in atti non consente di escludere che le opere abusive erano ultimate alla data del 31.03.2003. L'ammissione al condono comporta da parte dell'aggiudicatario, la corresponsione delle somme per la tipologia 1: (Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici).

Nel caso di specie, potendo ritenere che tutti gli abusi siano stati realizzati nello stesso periodo temporale, è sufficiente presentare domanda di condono per la tipologia di sanatoria più onerosa, per sanare anche gli abusi minori, quali opere interne, modifiche prospettiche, ecc.).



Gli abusi riscontrati hanno comportato una superficie complessiva "S_c" pari a:

$$S_c = S_u + 0,60 \times S_{nr} \text{ in cui:}$$

- S_u: rappresenta la differenza tra la superficie utile attuale e quella di progetto;
- S_{nr}: rappresenta la differenza tra la superficie non residenziale attuale e quella di progetto;

Inoltre, considerato che vi è stato un incremento volumetrico per la diversa altezza di interpiano, alla superficie complessiva bisogna sommare una superficie virtuale ottenuta moltiplicando il maggiore volume per 3/5.

Sostituendo i valori numerici si ottiene una superficie complessiva pari a:

$$S_c = (127,84 \text{ mq} - 101,77 \text{ mq}) + 0,60 \times (53,68 \text{ mq} + 33,23 \text{ mq} - 21,25) + 3/5 \times (456,01 \text{ mc} - 360,99 \text{ mc}) =$$

$$S_c = 26,07 + 0,60 \times 65,66 + 3/5 \times 95,02 = 122,48 \text{ mq}$$

Per cui si ottiene un importo da corrispondere per gli abusi riscontrati pari a:

- a titolo di oblazione 122,48 (mq) x 100,00 €/mq = 12.248,00 €;
- a titolo di oneri concessori 122,48 (mq) x 38 €/mq = 4.624,54 €.

A tali importi vanno sommati i costi relativi ai diritti di segreteria per il rilascio del titolo edilizio, le spese tecniche per la definizione della sanatoria e le spese per le prove e le indagini statiche sul fabbricato, stimati complessivamente a € 5.000,00 (oltre I.V.A. e Cassa Previdenza come per legge).



Per cui, il costo complessivo per la regolarizzazione delle difformità riscontrate ammonta complessivamente a:

12.248,00 € + 4.624,54 € + € 5.000,00 = **€ 21.872,54** (oltre IVA e Cassa di Previdenza come per legge sul solo onorario professionale).

3.11. La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica.

Nel corso del sopralluogo lo scrivente ha potuto accertare che l'immobile oggetto di perizia è provvisto di impianto idrico, elettrico, telefonico e citofonico. Non essendo stati forniti i relativi certificati di conformità alle normative vigenti, gli impianti esistenti, necessitano di verifiche di conformità ai sensi del DM. 37/2008 e s.m. ed i..

Con riferimento alla situazione energetica si segnala che all'attualità il bene oggetto di pignoramento non possiede alcun certificato energetico richiesto dalle vigenti normative in materia di risparmio energetico.

3.12. Valutazione complessiva del bene

Tenuto conto di quanto sinora esposto, della superficie commerciale del bene pari a 182,17 mq, nonché del valore unitario corretto pari a 715,00 €/mq, si perviene ad un valore complessivo del bene pari a:

182,17 mq x 715,00 €/mq = 130.251,55 €

Tale valore deve essere ancora ridotto per tenere conto:

- a. dei costi necessari per sanare le difformità urbanistiche riscontrate;
- b. della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale;
- c. dell'assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.



Pertanto, detraendo i costi per la sanatoria delle difformità riscontrate, pari ad **€ 21.872,54**, si ottiene un valore pari a

$$130.251,55 \text{ €} - 21.872,54 \text{ €} = 108.379,01 \text{ €}$$

Applicando una riduzione pari al 5% alle restanti voci di costo (b) e (c), si ottiene ad un valore complessivo a base d'asta pari a:

$$108.379,01 \text{ €} - 5.418,95 \text{ €} = 102.960,06 \text{ €} \text{ ed in cifra tonda:}$$

103.000,00 € (centotremila/00 Euro).

3.13. Prezzo a Base d'Asta

Il valore del bene pignorato, alla data attuale e nello stato di fatto in cui si trova è pari a:

103.000,00 € (centotremila/00 Euro).

4) ALLEGATI

- ✗ all. n. 1: Verbale di Sopralluogo;
- ✗ all. n. 2: Rilievo Metrico;
- ✗ all. n. 3: Documentazione Fotografica;
- ✗ all. n. 4: Estratto del Foglio di Mappa;
- ✗ all. n. 5: Visura Catastale;
- ✗ all. n. 6: Planimetria Catastale;
- ✗ all. n. 7: Ispezione Ipotecaria;
- ✗ all. n. 8: Concessione Edilizia N° 2/1987 del 10/2/1978;
- ✗ all. n. 9: Autorizzazione di Variante del 31/3/1988 con elaborati;
- ✗ all. n. 10: Titolo di Proprietà;
- ✗ all. n. 11: Quotazioni "OMI";
- ✗ all. n. 12: Ortofoto.

Catanzaro lì 24 ottobre 2017

il Perito
Ing. Maurizio Tavano

