



STUDIO D'INGEGNERIA C.N.G.

Dott. Ing. Cesare Graziano

Contrada Rombolello, 1 - 89040 CAMINI (RC)

☎ 338 8956935

Pec: cesarenicola.graziano@ingpec.eu e-mail: graziano.cesare@alice.it

PERIZIA DI STIMA

TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI

**Consulenza tecnica d'ufficio nella procedura di espropriazione
immobiliare**

N. R.G.ES. 14/2023

G.E. titolare : Dottor

Creditore procedente

"....."

Debitore

"....."

Udienza: 19.10.2023

IL C.T.U

(Dott. Ing. Cesare Graziano)



RELAZIONE

- paragrafi in oggetto –

INCARICO	pag. 2
QUESITI	pag. 2
SOPRALLUOGHI ED ACCERTAMENTI	pag. 5
RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.....	pag. 5
CONCLUSIONI	pag. 29

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

1. INCARICO

Il sottoscritto dott. Ing. **Cesare GRAZIANO**, iscritto all'Albo professionale degli Ingegneri della provincia di Reggio Calabria e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del



Tribunale di Locri (RC), riceveva incarico dall'Ill.mo G. Es. [REDACTED] di redigere la consulenza tecnica d'ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 14/2023 R.G.ES., promossa da [REDACTED] (creditore procedente) contro [REDACTED] (debitore esecutato).

Come da incarico ricevuto dal già menzionato G. Es. per l'esecuzione in epigrafe, notificato attraverso sistema di posta elettronica certificata in data 17/03/2023, il sottoscritto Ing. Cesare GRAZIANO in data 28/03/2023 alle ore 12.00 si recava presso il Tribunale di Locri - Sezione Esecuzione Immobiliare - per prestare giuramento di rito e accettare l'incarico conferitogli e rispondere ai seguenti quesiti.

2. QUESITI

- a) prima di ogni attività, **controlli unitamente al custode giudiziario nominato nel presente provvedimento la completezza della documentazione ipocatastale** di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., **segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità;**
- b) descriva compiutamente gli immobili pignorati, **allegando altresì idonea documentazione fotografica**, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
- c) indichi l'intestazione catastale, **allegando relativa certificazione aggiornata**, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; **ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;**
- d) dia conto dell'attuale **stato di possesso** del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; **ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;**
- e) evidenzi l'esistenza di **formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso;
- f) indichi eventuali **vincoli storici, artistici o alberghieri**, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;



- g) dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 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'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato 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 della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- in caso di abuso assolutamente non sanabile** l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di 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 di mercato degli immobili (se trattasi di **quota indivisa** indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, **ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto**, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; **esprima il proprio parere sull'opportunità di**



procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento **con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene - segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via 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** della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;
- p) alla fine della propria relazione, indichi una descrizione completa delle unità immobiliari da porre in vendita (con dati catastali, comune, via e numero civico, diritto reale da porre in vendita, eventuale quota del diritto) distinte in lotti, con la specificazione dei singoli prezzi di stima (al netto dei costi sopra indicati);
- q) terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne **invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo di telefax o a mezzo di posta ordinaria;
- r) depositi anche una copia della propria relazione e degli allegati con i dati sensibili oscurati (con modalità telematiche);
- s) **compaia alla predetta udienza**, qualora debba rispondere alle osservazioni **eventualmente** formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub q).

3. SOPRALLUOGHI ED ACCERTAMENTI

Il sottoscritto CTU, al fine di espletare l'incarico conferitogli, studiati gli atti della causa (scaricati on line), avisava le parti in casua - in data 30/03/2023, con lettera raccomandata A/R la parte debitrice, signora [REDACTED], e in pari data, con PEC, la parte creditrice, [REDACTED] rappresentata e difesa dall'**Avvocato** [REDACTED] - che in data 19/04/2023 alle ore 9.30, unitamente al custode giudiziario nominato nel presente provvedimento, l'**Avvocato** [REDACTED], avrebbe effettuato sopralluogo in Comune di Siderno, presso l'immobile sito in Corso della Repubblica, n. 60 oggetto del pignoramento. Sul



luogo fissato per l'appuntamento, era presente il custode giudiziario, Avvocato [REDACTED], e la signora [REDACTED], eseguita.

Esaminato il cespite oggetto di pignoramento, effettuati i rilievi metrici e fotografici, alle ore 10.30, dopo aver stilato apposito verbale, venivano chiuse le operazioni peritali, riservandosi comunque il CTU di riconvocare le parti per un eventuale successivo sopralluogo a data da destinarsi.

Del verbale stilato, si veda allegato (Cfr. allegato alla CTU).

Il sottoscritto CTU, al fine di espletare l'incarico conferitogli, in data 18/05/2023 si recava presso l'Ufficio tecnico del Comune di Siderno per inoltrare richiesta di documentazione necessaria al fine di rispondere ai quesiti proposti dal signor Giudice; documentazione che avrebbe ritirato in data 22/06/2023.

Precedentemente, al fine di avere un quadro completo della situazione, tra il 31/03/2023 e il 25/05/2023, venivano estratti per il cespite oggetto di pignoramento, mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, la **visura planimetrica, l'elaborato planimetrico e le visure storiche catastali aggiornate.**

4. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Quesito a)

"Prima di ogni attività, controlli unitamente al custode giudiziario nominato nel presente provvedimento la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità".

R - Dalla verifica della documentazione che il creditore procedente ha provveduto a depositare agli atti, nello specifico dalla verifica della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, a firma del **dottor [REDACTED]**, notaio in Perugia, riportante la data del 10/03/2023, alla quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni per il ventennio preso in esame, si è potuto accertare la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567c.p.c., in relazione agli immobili pignorati.

Dalla documentazione esaminata, il CTU rileva che risulta specificato in maniera dettagliata:

- l'elenco degli immobili oggetto di pignoramento secondo le attuali risultanze dei registri catastali;



- la storia ipotecaria degli immobili oggetto di pignoramento;

Si riporta di seguito l'elenco delle formalità pregiudizievoli ricavate dal succitato certificato notarile:

- **Ipoteca volontaria n. 3368 del 06/09/2008 favore:** BANCA DI BANCA INTESA S.p.a. con sede in Milano (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede) e **contro** : ██████
██████ nata a ██████ (██████) il ██████; per Euro 112.500,00 di cui Euro 75.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito ██████, Notaio in Gioiosa Ionica, in data 28/08/2006 rep. 34634/7566.
- **Pignoramento Immobiliare n. 7254 del 29/04/2014 favore:** BANCO DI NAPOLI S.P.A. con sede in Napoli, e **contro** : ██████ nata a ██████ (██████) il ██████, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Locri, in data 10/03/2014 rep. 275.
- **Pignoramento Immobiliare n. 3131 del 06/03/2023 favore:** ██████ con sede in Conegliano (TV), e **contro** : ██████ nata a ██████ (██████) il ██████, Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale di Locri, in data 08/02/2023 rep. 189.

(Le iscrizioni e prescrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte).

Quesito 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".

R - b.1 - Ubicazione dell'immobile pignorato.

Il cespite pignorato nella procedura esecutiva in oggetto è situato in una zona centrale del Comune di Siderno (RC), in corso della Repubblica, angolo Via Mario Pagano, a poche centinaia di metri dal Municipio, e risulta ben collegato con le principali strutture ed infrastrutture pubbliche della città, nonché a strutture private come centri culturali e sportivi ed attività commerciali quali negozi di abbigliamento, supermarket, tabaccherie, pizzerie, bar, etc..

La zona risulta coperta dal servizio dei trasporti pubblici e della nettezza urbana ; sono presenti ed efficienti le opere di urbanizzazione primaria, quali strade, pubblica illuminazione



rete fognaria, strutture di erogazione acqua, gas, luce, impianto linea telefonica, e secondaria, quali asili, scuole primarie e secondarie, chiese ed altri edifici religiosi, etc..

R - b.2 - Descrizione dell'immobile pignorato.

Trattasi di un appartamento situato al piano quarto di un maggiore fabbricato a cinque piani fuori terra oltre tetto di copertura in tegole con orditura in legno e piano seminterrato.

La struttura portante dell'intero fabbricato è composta da una maglia di travi e pilastri in c.a., mentre i solai di interpiano e il lastrico solare sono in latero cemento armato a nervature parallele del tipo gettato in opera. La muratura di tamponamento è in laterizio del tipo a cassetta, avente finitura esterna costituita da intonaco a due strati, di cui l'ultimo tirato a fratazzo; le tramezze di divisione sono in mattoni forati aventi finitura costituita da intonaco tipo civile tinteggiato.

Dal civico 60 ci si immette nella corte e da questa direttamente nel vano d'ingresso dell'immobile, il quale funge da elemento di distribuzione verticale, mediante il vano scala e il vano ascensore, tra tutti i piani, compreso l'appartamenti in argomento.

L'appartamento de quo si compone dei seguenti vani: corridoio, cucina, camera da letto matrimoniale, Sala/Pranzo, bagno, terrazza.

La superficie complessiva utile calpestabile è pari a circa 76.00 mq ed ha un'altezza interna di circa 3.00 m. La superficie lorda è di circa 90.00 mq; la superficie della terrazza è di circa 65.00 mq

Le principali caratteristiche dell'appartamento risultano essere:

- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, con esclusione del servizio igienico e della cucina che presentano murature parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica smaltata;
- pavimentazione in granito per corridoio, stanza da letto e salone/pranzo; in piastrelle di ceramica per la cucina e il bagno; in mattoni in graniglia per la veranda;
- porte di ingresso in legno;
- serramenti interni (porte) in legno di tipo tamburato con finitura laminata, dotati di maniglia a pomello e bottone;
- serramenti esterni con telaio in alluminio anodizzato color bronzo, con sistema di oscuramento formato da persiane in pvc color marrone;
- servizio igienico dotato di apparecchi sanitari di tipo standard, tra cui vaso a sciacquo con cassetta di cacciata di tipo incassata alla muratura, bidet, lavabo in appoggio e doccia;



- impianto elettrico del tipo "sottotraccia", con placche copri scatola in resina;
- impianto citofonico;
- impianto televisivo del tipo "sottotraccia".
- impianto idrico di carico e scarico con tubazioni internate nelle murature.

L'illuminazione degli spazi interni durante le ore del giorno è nel complesso ottima.

L'appartamento, nel suo insieme e in relazione alla vetustà, è da considerarsi in un discreto stato di conservazione e di manutenzione.

R - b.3 - Identificativo catastale dell'immobile pignorato.

L'immobile di che trattasi intestato a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], è censito al Catasto Fabbricato del Comune di Siderno (RC) al foglio 34, particella 292, sub. 31.

R - b.4 - Confini catastali.

L'immobile di che trattasi confina con: part. 12 di proprietà: [REDACTED]; [REDACTED]; corso della Repubblica (in visura catastale: corso Vittorio Emanuele); via Mario Pagano; salvo altri.

R - b.5 - Verifica della corrispondenza o meno con i dati riportati negli atti.

Comparando lo stato dei luoghi con la documentazione integrativa estratta mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, a meno della discrepanza nell'indirizzo civico (Cfr con variazione di toponomastica richiamata nella visura catastale e allegata alla presente relazione) si può rispondere che c'è corrispondenza con la documentazione presente agli atti.

Quesito 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".

R - c.1. intestazione catastale. Per ciò che concerne l'intestazione catastale, per come si evince dalle visure catastali aggiornate al 25/05/2023 e dal certificato notarile, a firma del dottor Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, si rimanda a quanto dettagliatamente riportato alla risposta del precedente Quesito b)



R - c.2. verifica della conformità dei manufatti.

Dagli accertamenti condotti presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Siderno, nonché dall'attestazione del Dirigente del Settore Urbanistica - in merito alla *conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate* - è stato possibile verificare che:

- In 29/04/1965, prot. N. 8732 l'ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria rilasciava al signor [REDACTED] il nulla-osta per la "Costruzione di un fabbricato a quattro piani fuori terra oltre pian interrato - progettista Ing. [REDACTED]";
- In data 30/07/1965 , pratica edilizia N. 226, il Comune di Siderno rilasciava al signor [REDACTED] il nulla-osta per l'esecuzione dei lavori edili (Cfr. attestazione del Dirigente del Settore Urbanistica allegata alla CTU);
- Per come si evince dal registro n. 1 Bis delle pratiche edilizie (al numero d'ordine 104, in ditta [REDACTED], avente come oggetto: "variante in corso d'opera del fabbricato di civile abitazione al c.so della Repubblica") risulta consegnato Nulla Osta del Comune con data 12/06/1968 a firma del tecnico protempore Geom. [REDACTED] (Cfr. attestazione del Dirigente del Settore Urbanistica allegata alla CTU);
- In data 08/09/1972, Prot. N. 7953, il Prefetto di Reggio Calabria, a seguito di denuncia di costruzione in Siderno , via Corso della repubblica, in ditta [REDACTED], di un *fabbricato in c.a. composto da cinque piani f.t. e cantinato* presentata il 02/08/1968, rilasciava la licenza d'uso della costruzione sopra richiamata;
- Nella suddetta licenza d'uso rilasciata dal Prefetto di Reggio Calabria si può evincere che in data 06/06/1968 n. 2750, per il *fabbricato in c.a. composto da cinque piani f.t. e cantinato*, era stato rilasciato il Nulla Osta da parte del Genio Civile
- In data 13/10/2005, pratica n. 5939 prot. 20443, veniva rilasciato in data 11/10/2005 alla ditta [REDACTED], il Permesso di costruire per la *Costruzione di una copertura in tegole con orditura in legno con sottotetto praticabile non abitabile (locale di sgombero).*



Dalla verifica tra lo stato di fatto, emerso durante il sopralluogo, con quello di progetto che è attestato dagli atti comunali avanti richiamati, si evince che:

- a. *L'appartamento oggetto di pignoramento, di cui al foglio di mappa n. 34, particella 292, sub 31, non è conforme al predetto Nulla Osta del Comune di Siderno riportante la data del 12/06/1968 a firma del tecnico protempore Geom. [REDACTED];*
- b. *Le differmità riscontrate da parte del sottoscritto C.T.U., in sede di sopralluogo, rispetto al progetto assentito, si possono facilmente desumere dalla planimetria di progetto, dalla planimetria di perizia e dalla planimetria comparativa redatte dal sottoscritto e in sequenza riportate di seguito, in cui le linee continue (color nero) indicano lo stato di progetto assentito, mentre quelle tratteggiate (color rosso) indicano lo stato di fatto.*

Da essa si rilevano le seguenti difformità.

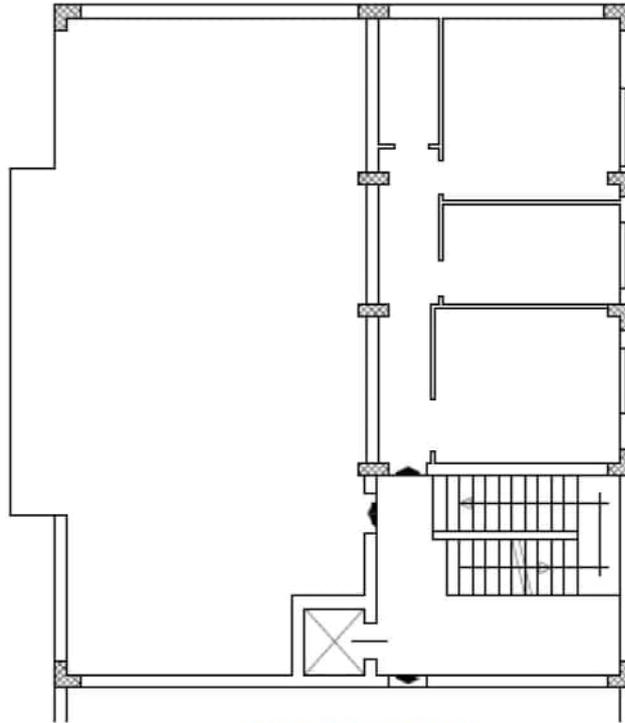
- diversa distribuzione degli ambienti interni;
- spostamento di due murature perimetrali, non riguardante parti strutturali. Come conseguenza di ciò, si ha avuto un aumento della superficie utile calpestabile e della volumetria e una diminuzione della superficie della terrazza.

Osservazione. Dalla diminuzione della superficie della terrazza ne è scaturita una sorta di "trasferimento" di porzione della superficie di proprietà dell'esecutata ad altro proprietario, nella fattispecie ai germani Scarfò Salvatore/Scarfò Stefania. Di siffatto "trasferimento", tuttavia, non si ha alcun atto che comprovi la sua liceità.

R - c.3. ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento

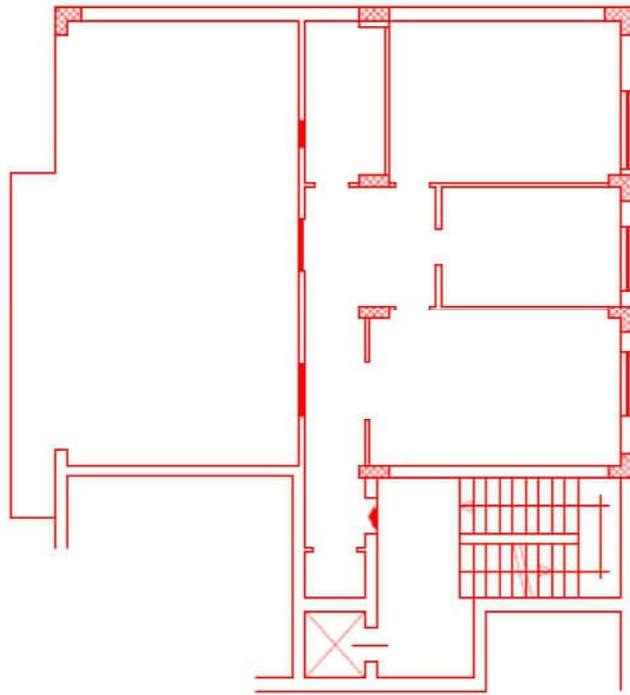
L'appartamento oggetto di pignoramento risulta censito in catasto e le *planimetrie catastali, così come vengono rappresentati nelle visure planimetriche allegate risultano conformi a quanto rilevato nello stato di fatto.*





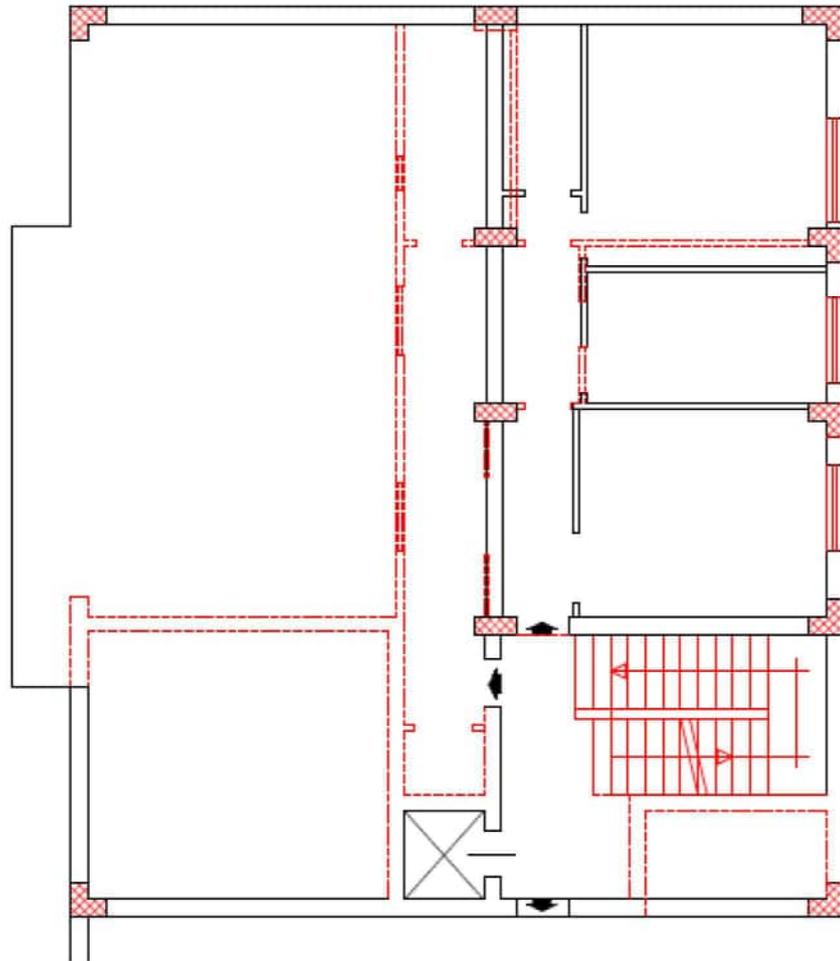
PIANTA PIANO 4° - DA PROGETTO





PIANTA PIANO 4° - DA RELIEVO DI PERIZIA





CONFRONTO TRA PROGETTO ASSENTITO E SITUAZIONE DI FATTO

Quesito 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; chiedi ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica".

R - In merito ai titoli di possesso si rimanda alla precedente risposta al Quesito a), dove è riportato puntualmente l'elenco della serie continua di trascrizioni e iscrizioni riferite al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento in oggetto.

Per quanto riguarda invece l'accertamento dello stato di occupazione, dai risultati delle indagini effettuate, i cespiti oggetto di perizia risultano essere in possesso all'esecutata.

Quesito 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".

R - Dalle documentazioni consultate e delle verifiche effettuate, gli immobili oggetto di esecuzione risultano esenti dai suddetti vincoli, ad eccezione delle formalità richiamate alla risposta del quesito a).

Quesito f)

"Indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale".

R - Dalle indagini effettuati, sia presso gli immobili oggetto di esecuzione che presso l'Ufficio Tecnico del Comuni di Siderno, non risulta che essi abbiano vincoli storici, artistici o alberghieri, né abbiano finiture di pregio o di carattere ornamentale.

Quesito 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".

R - Dalle indagini effettuate, risulta che per i beni eseguiti non si rilevano formalità, vincoli o oneri gravanti che risulteranno opponibili all'acquirente, ad eccezione delle formalità richiamate alla risposta del quesito a).



Quesito 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".

R - Gli immobili oggetto di stima non si configurano nella loro gestione in forma di condominio; pertanto non si rilevano spese annue di gestione o di manutenzione, né spese straordinarie già deliberate, né spese condominiali non pagate.

Quesito 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".

R - Dalla verifica della documentazione che il creditore procedente ha provveduto a depositare agli atti, nonché dalla certificazione catastale aggiornata si evince che i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello, uso civico o altro peso.

Quesito j)

In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato 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 della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

R - Sulla base delle risultanze derivate dalla ricerca presso gli archivi comunali dell'UT.C., e per come accennato al Quesito c), è possibile affermare che l'appartamento in argomento è stato parzialmente realizzato in assenza di regolare titolo autorizzativo e che allo stato attuale risulta urbanisticamente abusivo.



Per quel che concerne la regolarizzazione dell'accertato abusivismo edilizio occorre esaminare la disciplina legislativa di settore che fornisce strumenti differenti in base all'epoca di realizzazione, alla tipologia di abuso, alle norme degli strumenti urbanistici vigenti ma, soprattutto, al percorso procedurale che viene scelto o si è costretti a scegliere per ottenere la sanatoria.

Gli strumenti sono:

1) **Sanatoria** ovvero l'accertamento della così detta doppia conformità, (ex art. 13 legge 47/85) di cui all'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, accertamento ex post della conformità dell'intervento edilizio realizzato senza preventivo titolo abilitativo agli strumenti urbanistici (violazione formale).

Osservazioni circa l'inapplicabilità

Al fine del rilascio del permesso in sanatoria è necessario che gli interventi abusivi siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della istanza di cui all'art. 36, quindi all'attualità. Il rilascio del permesso in sanatoria sarà 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'articolo 16.

Nel caso di specie, l'intera area su cui insiste l'intera costruzione, di cui l'appartamento in argomento è parte integrante, ricade in zona "B" - **Residenziale di completamento**, sottozona "B1" - **Zona satura di adeguamento edilizio** (Cfr. NTA allegata alla presente relazione). Per tali zone il PRG del Comune di Siderno vigente al tempo della realizzazione dell'opera prevedeva¹:

- L'edificazione dei lotti liberi e l'ampliamento degli edifici esistenti; Iuf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0.925 mq/mq^2 ;
- Hf (altezza delle fronti di un edificio) = 10.50 ml^3 ;

¹ Non avendo elementi certi inerenti al periodo in cui è sono state apportate le modifiche richiamate al quesito c), per comodità si è pensato di prendere come anno di riferimento il 03/11/2015, anno in cui è stato apportato un aggiornamento al Catasto Urbano con la causale: "VARIAZIONE del 03/11/2015 Pratica n. RC0191030 in atti dal 03/11/2015 AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 64781.1/2015)" (Cfr. Visura storica allegata alla presente relazione)

² E' il rapporto massimo consentito tra la superficie totale coperta (Ste) di un fabbricato e la Superficie fondiaria del lotto (Sf).



- Df (distanza o distacco fra le fronti o fra edifici) = 10.00 m;
- Dc (distanza o distacco dai confini o dal filo stradale) = 5.00 m;
- La demolizione e la ricostruzione degli edifici, alla condizioni più favorevoli tra:
 - a) Mantenimento attuale ingombro a terra dei volumi e delle sagome esistenti;
 - b) Mantenimento attuale ingombro a terra, con Iuf = 0.925 mq/mq; Hf = 10.50 m

Analizziamo il predetto appartamento oggetto di esecuzione ai dettami normativi stabiliti dal regolamento edilizio vigente nel Comune di Siderno, al fine di verificare se ricorrono i presupposti per poter presentare una pratica edilizia in sanatoria, ossia se ricorre il cosiddetto principio della doppia conformità. Perché un'opera sia sanabile è necessario infatti che rispetti sia la normativa vigente alla data di presentazione della pratica edilizia in sanatoria, sia la normativa vigente nel momento in cui è avvenuto l'abuso edilizio. La data in cui è avvenuto l'abuso la si fa coincidere con la data del 03/11/2015, (Si veda la nota 1 della precedente pagina);

Diciamo fin d'ora che il principio di conformità è trasgredito già dall'avvenuta data del (presunto) abuso - si ripete - la data del 03/11/2015.

Dalla sommatoria tra la superficie coperta (Sc) dell'edificio (proiezione orizzontale sul terreno del volume edilizio fuori terra, esclusi aggetti e pensiline) e la superficie della corte, si è potuto risalire alla superficie fondiaria del lotto (Sf) su cui a far data dal 30/07/1965 (nulla-osta per l'esecuzione dei lavori edili, pratica edilizia N. 226, rilasciata da Comune di Siderno) esso edificio è stato costruito.

La superficie coperta dell'edificio è pari a mq 357.17; quella della corte è pari a mq 75.00 circa. Per cui la superficie fondiaria del lotto (Sf) è pari a:

$$Sf = mq (357.17 + 75.00) = mq 432.17$$

Dalla formula: $Iuf = Stc/Sf = 0.925$ mq/mq si deduce che la superficie utile costruibile è pari a:

$$Su = 0.925 * 432.17 = 399.76 \text{ mq}$$

essendo la superficie utile realizzata pari a mq 1785.85 (mq 357.17 x n. 5 piani), di molto superiore alla superficie utile costruibile (399.76 mq), ne deriva che le dimensioni del lotto, alla data del (presunto) abuso, sarebbero di per se insufficienti perfino di realizzare l'intero appartamento, men che meno un ampliamento allo stesso. Per tale ragione, dunque, mancando i presupposti per l'accertamento di conformità, mancano le condizioni per il rilascio del permesso in sanatoria.

³ Per edifici con copertura piana o con copertura avente pendenza inferiore al 30%, l'altezza (Hf) si misura dal piano di utilizzo antistante il fronte a sistemazione avvenuta (marciapiede, giardino, ecc) al colmo del tetto riferito all'estradosso del solaio di copertura ;



- 2) Condono Edilizio di cui alle leggi 28 febbraio 1985 n. 47, 23 dicembre 1994, n. 724 e 24 novembre 2003, n. 326, il perdono ex lege per la realizzazione sine titolo abilitativo di un manufatto in contrasto con le prescrizioni urbanistiche (violazione sostanziale).

Osservazioni circa l'inapplicabilità.

Da quanto si è potuto verificare, presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico dal Comune di Siderno, non è mai stata presentata istanza di condono edilizio.

L'inapplicabilità di tale norma risiede nei dettami dell'art. 32 dell'ultimo condono edilizio L.326/2003 secondo il quale la domanda per la definizione agevolata degli abusi poteva essere presentata al comune competente entro la data del 31/07/2004. Si evince chiaramente che alla data odierna tali termini sono scaduti.

- 3) Il combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47, nel caso di sanabilità degli abusi, secondo i quali nel caso di immobili acquisiti in seno ad espropriazioni immobiliari l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria.

Osservazioni circa l'inapplicabilità

In risposta di quanto richiesto dal presente quesito, e in virtù di quanto esposto nei precedenti punti 1) e 2, l'illecito edilizio né risulta sanato né sarebbe sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n.47, poiché comunque le ragioni del credito sarebbero seguenti alla data consentita dalla stessa L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Conclusioni. Esaminata la condizione dell'immobile, sulla base delle argomentazioni riportate nei quesiti c) e j), il consulente ritiene che l'immobile allo stato attuale possa essere dichiarato Abusivo e non sanabile.

Dunque, non potendo essere sanata la porzione di immobile eseguita in parziale difformità al progetto assentito, il Comune di Siderno dovrebbe emettere un'ordinanza di demolizione a spesa del responsabile dell'abuso entro un termine congruo dopo il quale è l'amministrazione a provvedere alla rimozione con spese a carico del medesimo responsabili dell'abuso.



Tuttavia, nel caso di interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire l'art. 34 del D.P.R. 380/01 comma 2⁴ offre all'amministrazione, oltre all'ordinanza di demolizione, un'altra possibilità: quella della "sanzione alternativa quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità".

Perché si può dire che la porzione di opera illecita non è demolibile? Perché la sua demolizione sarebbe pregiudizievole della *copertura in tegole con orditura in legno con sottotetto praticabile non abitabile* (locale di sgombero - posto al 5° piano e sopra una porzione dell'appartamento dell'esecutata), realizzata con regolare permesso di costruire, rilasciato all'esecutata (██████████) in data 11/10/2005, pratica n. 5939 prot. 20443.

Vi è da sottolineare alcuni aspetti importanti:

- il pagamento di questa sanzione non costituisce sanatoria edilizia, perché l'unica procedura è quella dell'Accertamento di conformità ex art. 36 DPR 380/01;
- non costituendo sanatoria edilizia, non porta all'estinzione del reato edilizio e il procedimento penale prosegue ugualmente;
- non va a sanare o bloccare gli aspetti sanzionatori e repressivi previsti da altre norme speciali e di settore (antisismica, paesaggistica, ecc.);
si paga la mancata demolizione, non la permanenza dell'illecito.

Vediamo come calcolare la sanzione pecuniaria sostitutiva alla demolizione (fiscalizzazione).

L'articolo 34 comma 2 del Testo Unico Edilizia D.P.R. 380/01 definisce le modalità di calcolo della sanzione pecuniaria, e lo fa rinviando alla Legge 392/1978 sull'equo canone.

Per prima cosa, la quantificazione deve avvenire soltanto sulle porzioni dell'immobile oggetto di illecito, in altre parole soltanto sulla superficie utile aggiuntiva (Cons. di Stato n. 4463/2021, n. 1203/2007); tale criterio infatti parte dal presupposto che siano ben distinte le parti abusive (non demolibili e insanabili) rispetto a quelle legittime. Si fa presente che trattasi di "superficie convenzionale abusiva".⁵

⁴ Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

⁵ Per il caso di specie la superficie convenzionale è data dalla somma delle seguenti elementi:

a) L'intera superficie dell'unità immobiliare, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni;



Poi, il calcolo della sanzione non può essere valutato in via discrezionale dal Comune, perché la regola è evidente: il calcolo della sanzione pecuniaria "fiscalizzazione" (art. 34 c.2 TUE) è commisurato al doppio del costo di produzione, riferito a quello indicato nella L. 392/78.

L'art. 34 c.2 DPR 380/01 ci chiede espressamente il «costo di produzione», senza specificare che sia unitario a mq, quindi va inteso come complessivo e riferito all'intera superficie (convenzionale) oggetto di sanzionamento. Per mantenere una coerenza col metodo di calcolo indicato e riferito alla L. 392/78, non dovremo far altro che ottenere il «costo di produzione» tramite il costo unitario di produzione a mq per la superficie (convenzionale, determinata ai sensi dell'art. 13 L. 392/78).

Provando a fare una sintesi, il costo di produzione = costo unitario di produzione (art. 22 per immobili realizzati dopo il 31/12/1975) x coefficienti correttivi (art. 15).

Sanzione pecuniaria = 2 x costo di produzione x Superficie convenzionale abusiva

QUADRO SINTETICO COSTI UNITARI DI PRODUZIONE:

- anteriore al 31/12/1975, costo base di produzione base ... omissis
- tra il 1/01/1976 e 31/12/1997: ... omissis;
- dal 1/01/1998 ad oggi: la norma non ci fornisce disciplina su come determinare il costo di produzione in caso di mancata pubblicazione dell'apposito decreto. Tuttavia si ritiene sia congruo aggiornare dalla data d'esecuzione dell'abuso ad oggi il costo di produzione stabilito dall'ultimo D.M. aggiornato (1998) con indice ISTAT del costo di costruzione (Cons. di Stato n. 4463/2021).

CALCOLO SANZIONI PECUNIARIA (SP)

1) Calcolo superficie convenzionale abusiva (Sc)

Dai rilievi eseguiti, sono stati individuate le seguenti difformità:

- Superficie netta autorizzata:
mq (54.00 abitazione + 25% x 112.00 superficie terrazza) = mq 82.00;
- Superficie netta realizzata mq 107.00:
mq (76.00 abitazione + 25% x 65.00 superficie terrazza) = mq 92.25;
- Maggiore superficie o superficie convenzionale abusiva (Sc): mq 10.50 ;

2) Calcolo unitario di produzione (Cu)

b) Il 25% della superficie di balconi, terrazze...



Per come avanti specificato, il fabbricato in esame risulta essere stato realizzato, allo stato in cui si trova, in data 03/11/2015.

Costo base. Si assume come ultimo dato ministeriale al 18.12.1998 su immobili ultimati nel 1997 = £. 1.450.000 pari ad € 748,86 da attualizzarsi all'indice ISTAT relativo a "costruzione di un fabbricato residenziale" (si fa riferimento a ai decreti di aggiornamento al costo base di produzione al mq. di edifici di civile abitazione ai sensi dell'art. 22 della L. 392/78 susseguitesesi a decorrere dal 1983 (DPR 10.08.1994 n. 330) fino all'ultimo del 1997 (D.M. 19.12.1998)

Dal prodotto del costo base per i coefficienti funzione della categoria catastale, della demografia, dall'ubicazione, dal piano in cui è collocato l'immobile, dalla vetustà e dallo stato di conservazione (con rif. all'art. 13 e segg. della L 392/78 ed allegato "A"), dai calcoli eseguiti (che per comodità omettiamo di trascrivere) risulta il seguente costo unitario di produzione:

$$Cu = \text{€}/\text{mq } 849,88$$

Il coto di produzione è dunque pari a:

$$Cp = Cu \times Sc = \text{€}/\text{mq } 894,88 \times \text{mq } 10,50 = \text{€ } 8.923,78$$

Calcoliamo adesso il costo di produzione all'adeguamento ISTAT a partire dal novembre 12015 a maggio 2023. Dalle indagini eseguite in questo periodo di tempo risulta un coefficiente pari a 18.7 che moltiplicato per il 75%, così come stabilito dall'art. 25 della L. 392/78, ci dà un adeguamento ISTAT pari a 14.025%. Pertanto il costo di produzione aggiornato risulta essere pari a:

$$Cp = \text{€ } 8.923,78 \times 14.025\% = \text{€ } 1.251,56$$

Infine calcoliamo la sanzione pecuniaria (SP) ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/2001:

$$SP = 2 \times Cp = 2 \times \text{€ } 1.251,56 = \text{€ } 2.503,12$$

in tondo

$$SP = \text{€ } 2.503,00$$

Quesito k)

"Dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica".

R - Da quanto si è potuto accertare si evidenzia che:

L'immobile oggetto di esecuzione può e deve essere dotato di attestazione di prestazione energetica. Tuttavia, da quanto si è potuto accertare detto immobile non è dotato di attestazione di prestazione energetica (APE).



Quesito I)

"Determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene - segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ)".

R1 - Per prima cosa determiniamo il valore di mercato per il bene sanabile. Il procedimento utilizzato nella valutazione dei beni da stimare è quello *sintetico comparativo* consistente nella determinazione del valore attuale degli immobili sulla base dei prezzi riscontrati in transazione di beni, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe, che hanno le stesse caratteristiche esterne e che sono venduti in condizioni ordinarie di mercato. Tale metodo si basa sulla considerazione che se sul mercato un certo bene è contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo. Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadrato. Le quotazioni a mq dei beni sono state fornite dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio** e dall'interrogazione dei **borsini immobiliari della zona per immobili equivalenti**. Il valore finale degli immobili è stato calcolato con l'ausilio del metodo statistico, avvalendosi del prezzo unitario per mq applicato alla superficie commerciale⁶ del bene, nonché di parametri correttivi che tengono conto dei fattori estrinseci (es. potenzialità della zona in cui è posto il fabbricato, presenza di snodi stradali, presenza delle opere di urbanizzazione, presenza di parcheggi, rapporto verde/costruito), che dei fattori intrinseci quali: la tipologia del fabbricato (edilizia

⁶ Per il caso di specie la superficie commerciale è il risultato della somma di queste superfici:

- a) il 100% della superficie esterna lorda, ovvero la superficie individuata dal perimetro dell'appartamento, che comprende l'intero spessore dei muri esterni su vie e cortili, dei muri interni verso i vani scala e ascensore e la metà dello spessore dei muri che dividono da quelli confinanti;
- b) nella misura del 30% nel caso di balconi e lastrici solari fino alla misura di mq 25
- c) nella misura del 10% per l'eccedenza;
- d) nella misura del 50% - 60% per le verande



intensiva, estensiva, abitazione in condominio o in villa), le finiture edilizie (popolari, economiche, civili, di lusso), la dotazione di impianti tecnologici, la vetustà, lo stato di conservazione, la consistenza del fabbricato, il livello di piano, gli affacci, la panoramicità, l'esposizione la luminosità, l'eventuale interesse artistico storico, l'esistenza o meno di abusivismo, etc..

1.1. Andamento del mercato immobiliare

Fonte osservatorio dei valori immobiliari agenzia del territorio- OMI (2° semestre 2022), interrogazioni dei borsini immobiliari della zona per immobili equivalenti.

Le quotazioni di mercato, quali risultano nell'osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia del territorio - OMI- relativamente a immobili produttivi nella microzona in cui ricadono gli immobili da valutare e dalle interrogazioni dei borsini immobiliari di Reggio Calabria e provincia sono di seguito sintetizzati:

OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE (Siderno)						
Semestre	Fascia/Zona	Destinazione	Stato conservativo	Superficie (L/N)	Valore mercato(€/mq)	
					min	max
2 - 2022	Centrale	Residenziale	Normale	L	530	740

BORSINO IMMOBILIARE REGGIO CALABRIA E PROVINCIA					
Periodo	Fascia/Zona	Destinazione	Superficie (L/N)	Valore medi di mercato (€/mq)	
				min	max
Gennaio 2023	Centrale	Abitazioni stabili di fascia media	L	653	1.057

Dalla media dei quattro valori riportati si può ritenere che il valore medio unitario (Vmu) è pari a: **€ 745,00**

1.2 Determinazione della superficie commerciale del bene pignorato



Calcolo della superficie commerciale			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie lorda	90.00	100	90.00
Terrazza	25.00	30	7.50
Terrazza	40.00	10	4.50
Superficie commerciale totale (mq)	102.00		

1.3 Determinazione del valore di mercato unitario dei vari cespiti (Vmu).

Per come esposto in precedenza, il valore medio unitario calcolato per il cespite oggetto di pignoramento deve essere opportunamente corretto a mezzo di opportuni parametri, che nei casi specifici sono decrementali e riguardano le condizioni estrinseche ed intrinseche dell'immobile quali: la tipologia, la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione...ecc.. Vediamo i principali coefficienti correttivi i quali moltiplicati tra loro determinano il coefficiente di ragguaglio complessivo necessario per la determinazione del prezzo unitario corretto:

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER ABITAZIONI

CARATTERISTICA	MODALITÀ	COEFFICIENTE
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto		0.90
Vetustà	Meno di 5 anni	1.10
	Da 5 a 10 anni	1.05
	Da 10 a 20 anni	1.00
	Da 20 a 40 anni	0.90
	Più di 40 anni	0.80
Stato di possesso	Abitazioni liberi	1.00
	Abitazioni locatate con canone e durata liberi	0.95
	Abitazioni con canone libero e durata 4+4 anni	0.75
	Con canone convenzionato sindacale 3+2 anni	0.70
	Durata transitoria	0.80
	Abitazioni locatate stagionalmente per uso turistico	0.99
	Abitazioni soggette a equo canone	0.75
	seminterrato (con o senza ascensore)	0.75



Piano	piano terra senza giardino	0.80
	piano terra con giardino - piano primo	0.90
	secondo piano con ascensore	0.97
	secondo piano senza ascensore	0.85
	piani superiori al secondo con ascensore	1.05
	piani superiori senza ascensore	0.70
	ultimi piani con ascensore	1.10
	ultimi piani senza ascensore	0.70
Stato di conservazione	In buono stato	1.00
	Da ristrutturare	0.90
	Ristrutturato	1.05
	Finemente ristrutturato/Nuova costruzione	1.10
Esposizione/Panorama	esterna panoramica	1.10
	esterna	1.05
	interna	0.95
	Posizione mista	1.00
Luminosità	Molto luminoso	1.10
	Luminoso	1.05
	Mediamente luminoso	1.00
	Poco luminoso	0.95
		0.75

Ne consegue che il più probabile valore unitario di mercato del bene in oggetto, prodotto del valore unitario di riferimento ed il coefficiente globale di adeguamento, è pari a:

$$V_{mu} = € 745,00 \times 0,75 = 558,85 \text{ €/mq}$$

1.4 Determinazione del valore di mercato complessivo dei vari cespiti (Vm).

Applicando il valore così ottenuto alla superficie convenzionale precedentemente computata, si ottiene:

$$V_m = 102,00 \text{ mq} \times 558,85 \text{ €/mq} = € 57.003,00$$

1.5 Valore finale del bene pignorato VF.

$$V_f = V_m - SP = 57.003,00 - 2.503,00 = € 54.500,00$$

R2 - esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo...

Nel caso in esame a parere del CTU è necessario e sufficiente procedere alla vendita di un unico lotto dell'importo complessivo di Euro 54.500,00. Pertanto è per tale bene non è richiesto il frazionamento.



Quesito m)

"Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche".

R - Le piante planimetriche redatti dal sottoscritto sulla scorta delle misurazioni effettuate sono allegate alla presente relazione.

Quesito n)

"Indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA".

R - Per la loro natura i beni pignorati oggetto della presente consulenza tecnica non sono soggetti ad IVA.

Quesito o)

"Formuli tempestiva istanza di rinvio della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti".

R - Omissis

Quesito 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)".

Tenuto conto di quanto fin qui esposto, il bene oggetto di esecuzione - si ripete - è vendibile in unico lotto

Quadro sinottico LOTTO 1	
NATURA DEL BENE	Unità immobiliare posta al quarto piano, facente parte di una costruzione di maggiore consistenza a cinque piani fuori terra oltre tetto di copertura in tegole con orditura in legno e piano seminterrato
UBICAZIONE	Comune di Siderno(RC), Corso della Repubblica n. 60 (in catasto Corso Vittorio Emanuele n. 60), angolo Via Mario Pagano
CONSISTENZA	Superficie commerciale mq 102,00



SITUAZIONE GIURIDICA	Esecutato: [redacted] nata a [redacted] () il [redacted] codice fiscale [redacted], proprietà per 1/1.
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Comune di Siderno (RC), foglio 34 , particella 292, sub. 31 - categoria A/2, classe seconda, vani 4,5, rendita catastale euro 313,75
VALORE STIMATO euro	€ 54.500,00

Quesito q)

"Terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo di telefax o a mezzo di posta ordinaria".

R - Una copia del presente elaborato viene inoltrato alle parti secondo il termine previsto.

Quesito r)

"Depositi, depositi anche una copia della propria relazione e degli allegati con i dati sensibili oscurati (con modalità telematiche)"

R - L'elaborato peritale sarà depositato dallo scrivente CTU secondo le disposizioni fornite dal quesito in oggetto.

Quesito s)

"Compaia alla predetta udienza, qualora debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub q)"

R - Lo scrivente comparirà alla predetta udienza qualora dovrà rispondere ad eventuali osservazioni formulate dalle parti.

5. CONCLUSIONI

Ad evasione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto, compiute le indagini e le elaborazioni di cui è stata data relazione e di cui viene fornita documentazione complementare in allegato, indica in € 54.500,50 (euro CinquantaQuattromilaeCinquecento/50) il valore complessivo del cespite oggetto di esecuzione alla data corrente.

Il sottoscritto, con la presente, che si compone di n. 28 pagine oltre la copertina, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto. Si dichiara disponibile a fornire chiarimenti verbali e a prestare la propria ulteriore collaborazione.

ALLEGATI:



- N. 1 - Lettere di convocazione parti in causa;
- N. 2 - Verbale di sopralluogo;
- N. 3 - Richiesta di accesso agli atti al Comune di Siderno e risposta da parte dall'U.T.;
- N. 4 - Rilascio documentazione da parte dell'U.T. ;
- N. 5 - Confronto tra le piante di progetto e di rilievo di perizia;
- N. 6 - Visure catastali storiche aggiornate, visure planimetriche, elaborato planimetrico;
- N. 7 - Documentazione fotografica;
- N. 8 - Spese vive sostenute;

Camini, lì 11/07/2023

IL C.T.U

(Dr. Ing. Cesare Graziano)

