

**TRIBUNALE di LOCRI**

**CONSULENZA TECNICA**

disposta dalla dottoressa **A**, Giudice dell'Esecuzione n. **43/2023** promossa da **BS.r.L**, assistita dall'avv. **C**, contro **D**, assistita dall'avv. **E**.

**RELAZIONE TECNICA - ALLEGATI**

Marina di Gioiosa Jonica 16/01/2024

Il Consulente Tecnico  
F



## ELENCO ELABORATI

### FASCICOLO

- 1) RELAZIONE TECNICA
- 2) VERBALE di SOPRALLUOGO
- 3) RICEVUTE TRASMISSIONE ATTI

### ALLEGATI

1. ASPETTO CATASTALE
  - 1.1 estratto di mappa
  - 1.2 visure storiche aggiornate
  - 1.3 DOCFA soppressione sub 10 costituzione sub 11-12
  - 1.4 Elenco subalterni assegnati
  - 1.5 Elaborato planimetrico aggiornato
  - 1.6 Planimetrie catastali
  - 1.7 Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione
2. ASPETTO IPOTECARIO
  - 2.1 certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale
  - 2.2 ispezione [REDACTED]
  - 2.3 ispezione Lcon elenco formalità
  - 2.4 nota acquisto terreno
  - 2.5 nota donazione a P [REDACTED]
  - 2.6 iscrizione ipoteca volontaria
  - 2.7 trascrizione pignoramento
3. TITOLARITA' IMMOBILI
  - 3.1 atto N24/04/1980
4. ASPETTO URBANISTICO
  - 4.1 condono Legge 47/85
  - 4.2 condono Legge 724/94
  - 4.3 D.I.A. 17/07/2008
5. ELABORATI GRAFICI
  - 5.1 Planimetria catastale part. 65 sub 9
  - 5.2 Planimetria catastale part. 65 sub 11
  - 5.3 Planimetria catastale part. 65 sub 12
  - 5.4 Planimetria divisione attuale –destinazione-
  - 5.5 Planimetria divisione attuale –dimensioni-
6. VALORI BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI

### SPECIFICA COMPETENZE

Marina di Gioiosa Jonica 16/01/2024

Il Consulente Tecnico  
F



**TRIBUNALE di LOCRI**

**CONSULENZA TECNICA**

disposta dalla dottoressa **A**, Giudice dell'Esecuzione n. **43/2023** promossa da **B S.r.L**, assistita dall'avv. **C**, contro **D**, assistita dall'avv. **E**.

**RELAZIONE TECNICA**

Marina di Gioiosa Jonica 16/01/2024

Il Consulente Tecnico  
F



**TRIBUNALE di LOCRI****CONSULENZA TECNICA**

disposta dalla dottoressa **A**, Giudice dell'Esecuzione n. **43/2023** promossa da **BS.r.L.**, assistita dall'avv. **C**, contro **D**, assistita dall'avv. **E**.

**PREMESSE**

Con atto del 10 gennaio 2023, la Società **BS.R.L.**, assistita dall'avv. **C**, considerato

- che con Contratto di Mutuo Ipotecario dell'11 giugno 2007, rep. n. 14837, racc. n. 5736, a rogito notaio **G**, la Banca di Roma SpA concedeva alle sig.re **D** e **H**, dei quali la sig.ra **D** è "**parte datrice di ipoteca**", mutuo dell'importo di € 70.852,50 per l'esecuzione di opere di intervento di recupero edilizio da estinguersi mediante il pagamento di 240 rate mensili con inizio da quella scadente il 31 luglio 2007.
- che a garanzia del capitale mutuato e relativi accessori la parte datrice di ipoteca, sig.ra **D** concede a favore della Banca ipoteca da iscriversi presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria sull'immobile in Roccella I. confinante con strada provinciale, strada comunale e con [REDACTED] altri, riportato nel NCEU "*foglio 14 particella 65 sub 8 (ev sub 1-3-4-7), contrada Mucatoria snc – PT, categoria A/3, classe seconda, vani catastali 6,5, superficie catastale metri quadrati 197 (variazione per frazionamento e fusione del 24 aprile 2007 n. 4715.1/2007)*);
- che la concessione dell'ipoteca è fatta per complessivi € 141.705,00 comprendente l'importo del capitale mutuato, gli interessi anche di preammortamento, quanto dovuto alla Banca per le spese legali, premi di assicurazione per danni, rimborso di tasse e imposte;
- che alla data del 30 settembre 2019 l'esposizione debitoria delle mutuatarie ammontava a complessivi € 68.104,19 per residuo capitale ed interessi anche di mora;
- che a causa del perdurare dell'inadempimento in data 10 luglio 2023 veniva notificato alle sig.re **D** e **H** atto di precetto con cui si intimava il pagamento della complessiva somma di € 68.724,32, oltre interessi anche di mora maturati e maturandi dalla data dell'1 ottobre 2019 sino all'effettivo soddisfo, oltre ulteriori interessi e sino all'effettivo soddisfo, nonché spese ed accessori, spese di registrazione, altri diritti;
- che essendo decorso infruttuosamente il termine indicato in precetto, la creditrice istante ha intenzione di avviare il recupero forzoso del credito mediante procedura esecutiva immobiliare sui beni su cui è stato concesso ed acquisito gravame ipotecario così descritto:



*“1° appartamento sito nel Comune di Roccella Ion. alla contrada Cutunizza identificato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 14, particella 65, sub 9 (ex p.lla 65, sub 8) p.T. cat. A/2, vani 6, classe 2, rendita di 402,84 €;*

*2° immobile sito nel Comune di Roccella I. alla c.da Cutunizza snc ed identificato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 14, particella 65, sub 10 (ex part.lla 65, sub 8), p.T. cat. C/3, mq. 56 classe 2, rendita di 147,50 € di esclusiva proprietà della sig.ra D.*

Premesso quanto sopra, con atto notificato il 13 settembre 2023, l'Ufficiale Giudiziario procedeva al pignoramento dei diritti di piena proprietà in capo alla sig.ra D dei seguenti beni:

*1° appartamento sito nel Comune di Roccella Ion. alla contrada Cutunizza ed identificato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 14, particella 65, sub 9 (ex p.lla 65, sub 8) p.T. cat. A/2, vani 6, classe 2, rendita di 402,84 €;*

*2° immobile sito nel Comune di Roccella I. alla c.da Cutunizza snc ed identificato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 14, particella 65, sub 10 (ex part.lla 65, sub 8), p.T. categ. C/3, mq. 56 classe 2, rendita di 147,50 €.*

Il pignoramento è stato trascritto il 3 ottobre 2023 al n. 40 di presentazione, n. 18994 Registro Generale, n. 14267 Registro Particolare.

Con atto del 4 ottobre 2023 si costituiva la sig.ra L con l'assistenza dell'avv. Teresa Celestino presso la quale eleggeva domicilio.

Con atto del 5 ottobre 2023 la Società ██████ assistita dall'avv. C, richiamato il contratto di mutuo, l'atto di precetto e il conseguente pignoramento chiedeva al Giudice dell'Esecuzione di voler disporre la vendita all'incanto delle unità immobiliari pignorate al prezzo base da determinarsi mediante Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Preso atto dell'istanza di vendita, il sig. Giudice dell'esecuzione, con ordinanza dell'11 ottobre 2023 fissava l'udienza del 26 gennaio 2024 per l'audizione delle parti e ci nominava esperto.

Nel rispetto del disposto del Giudice in data 12 ottobre 2023 abbiamo accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito.

Previo avviso alle parti in data 7 novembre 2023 abbiamo proceduto a sopralluogo presso l'immobile pignorato a cui partecipavano la sig.ra M, assistita dall'avv. Teresa Celestino e la custode, avv. Roberta Vasta.



A seguito degli accertamenti presso i pubblici Uffici competenti (Agenzia delle Entrate –Territorio - Comune di Roccella Ionica) e sull'immobile pignorato, siamo pervenuti alle conclusioni che si riportano nella relazione che segue di cui è parte integrante la documentazione allegata.

### **RELAZIONE TECNICA**

Il compito affidato al sottoscritto Esperto Stimatore consiste nel rispondere ai seguenti quesiti:

- a) verifichi prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art.567, secondo comma cod. proc. Civ. segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità;
- b) descriva compiutamente gli immobili pignorati, **allegando altresì idonea documentazione fotografica**, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
- c) indichi l'intestazione catastale, **allegando relativa certificazione aggiornata**, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; **ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento**;
- d) dia conto dell'attuale **stato di possesso** del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione o altro) e 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'art. 36 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del DPR del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; **in caso di abuso assolutamente non sanabile** l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);
- k) dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;
- l) determini il valore commerciale degli immobili (se trattasi di **quota indivisa** indichi altresì il suo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, **ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto**, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; **esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti**, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento **con tutti i dati catastali (e i prezzi) per ciascun lotto (es. quota 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione – sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ)**;
- m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;
- n) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad **IVA**;



- o) formuli **tempestiva istanza di rinvio dell'udienza**, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;
- p) alla fine della propria relazione, indichi una descrizione completa delle unità immobiliari da porre in vendita (con dati catastali, comune, via e numero civico, diritto reale da porre in vendita, eventuale quota del diritto) distinte in lotti, con la specificazione dei singoli prezzi di stima (al netto dei costi sopra indicati);
- q) terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata) **ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo**, a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo di posta ordinaria;
- r) 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).

## RISPOSTE AI QUESITI

### A. QUESITO N. 1

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

#### A.1 ASPETTO IPOTECARIO

Agli atti della procedura è inserito certificato notarile sostitutivo del certificato ipocatastale emesso in data 6 ottobre 2023 dal notaio Niccolò Tiecco, relativo agli immobili riportati nel *catasto fabbricati di Roccella Ionica*:

- foglio 14 part. 65 sub 9 (ex sub 8), p.T, categ. A/2, classe 1, di vani 6, rendita € 340,86;
- foglio 14 part. 65 sub 10 (ex sub 8), p.T, categ. C/3, classe 2, mq.56, rendita € 147,50;

Da detta certificazione e dalla ispezione ipotecaria attuale è risultato che, relativamente alla procedura in esame contro la sig.ra [REDACTED], codice fiscale





██████████ e sugli immobili individuati nel catasto fabbricati di Roccella Ionica in ditta M, fg. 14 part. 65 sub 9 (ex sub 8) e sub 10 (ex sub 8) risultano accese le seguenti formalità.

### **1° ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA**

Con atto per notaio G dell'11 giugno 2007 rep. n. 14837/5736, trascritto il 13 giugno 2007, n. 13864 R.G., n. 4417 R.P. la sig.ra La garanzia di mutuo fondiario dell'importo capitale di € 70.852,50 al tasso interesse annuo del 6,020% e per un totale di € 141.705,00, concesso dalla "Banca di Roma S.P.A.", forniva a garanzia ipoteca volontaria sull'immobile ubicato nel comune di Roccella Ion. al foglio 14 part. 65 sub 8 categ. A/3, classe 2, vani catastali 6,5, superficie catastale mq. 197.

### **2° PIGNORAMENTO**

Con atto del 13 settembre 2023 repertorio n. 1069, trascritto il 3 ottobre 2023 al n. 40 di presentazione, n. 18994 RG, n. 14267 RP, l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Locri procedeva al pignoramento delle unità immobiliari riportate nel catasto fabbricati di Roccella I.

- foglio 14 part.lla 65 sub 9 (ex sub 8), categ. A/2, 6 vani, c.da Cutunizza snc, piano T;
  - foglio 14 part.lla 65 sub 10 (ex sub 8), categ. C/3, 56 mq, c.da Cutunizza snc, piano T;
- a favore di BS.R.L. contro la sig.ra M.

### **A.2 TITOLARITÀ degli IMMOBILI**

Con atto per notaio N del 24 aprile 1980, trascritto in data 24 maggio 1980 al n. 5739 R.G. e n. 5236 di formalità, la sig.ra L acquistava dal sig. ██████████ terreno in Comune di Roccella Ionica contrada "Mucatoria o S. Giorgio" intera part.lla 64 del foglio 14, seminativo cl. 3 di are 01.80 e particella frazionata 5 (ex 57/b) di are 16.60.

Su detto appezzamento di terreno è stato realizzato un fabbricato a due piani f.t. parte del quale è oggetto della presente esecuzione e del quale diremo di seguito.

### **A.3 DATI CATASTALI**

Le unità oggetto di pignoramento sono riportate nel catasto fabbricati di Roccella Ionica in ditta sig.ra M, nata a Placanica i ██████████ codice fiscale ██████████ diritto di proprietà 1/1:

- *foglio 14 particella 65 sub 9, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superficie totale 139m<sup>2</sup>, superficie totale escluse aree scoperte 139 m<sup>2</sup>, contrada Cutunizza snc, P.T.*
- *foglio 14 particella 65 sub 10, categoria C/3, classe 2, consistenza 56 m<sup>2</sup>, superficie totale 56m<sup>2</sup>, contrada Cutunizza snc, P.T.*



Dagli accertamenti catastali è emerso che le unità oggetto di pignoramento individuate dalle particelle 65 sub 9 e sub 10 sono derivate dalla originaria part. 65 sub 8 a seguito di divisione del 28/07/2008, pratica n. RC0233709 in atti dal 28/07/2008 – divisione (n. 27670.1/2008).

## **B. QUESITO N. 2**

(descriva compiutamente gli immobili pignorati, **allegando altresì idonea documentazione fotografica**, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento)

L'immobile su cui è stata iscritta ipoteca volontaria nel contratto di mutuo era individuato da una unità destinata a civile abitazione riportato nel catasto fabbricati di Roccella Ionica in ditta Lal foglio 14 part. 65 sub 8 categ. A/3, classe 2, vani catastali 6,5, superficie catastale mq. 197.

Tra l'epoca della stesura del contratto e l'emissione del decreto ingiuntivo la proprietaria procedeva a modifiche della distribuzione degli spazi interni realizzando due unità immobiliari, la prima destinata ad abitazione individuata dal sub 9 part. 65 e la seconda ad attività artigianale indicata in catasto con il sub 10 part. 65.

All'atto degli attuali accertamenti abbiamo constatato la chiusura dell'attività artigianale destinata a panificazione e l'esecuzione di lavori di ristrutturazione estesi ad entrambe le due unità con variazione della consistenza delle singole unità mantenendo però inalterata la consistenza complessiva degli spazi .

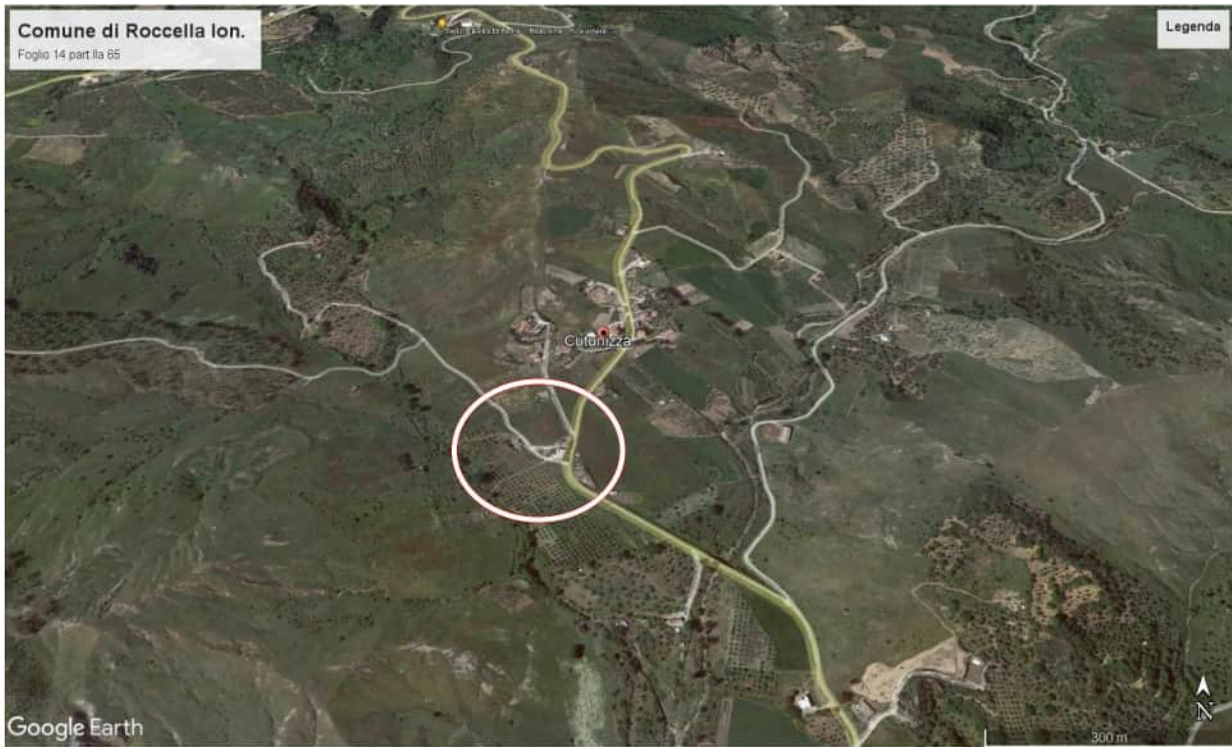
### ***Localizzazione Immobile.***

L'immobile sottoposto a pignoramento è il piano terra di un fabbricato a due piani fuori terra ubicato in contrada Cutunizza di Roccella Ionica che si sviluppa all'interno del lotto di terreno *fg. 14 part.lla 65 avente superficie di 1520 m<sup>2</sup> confinante con particella 57, tracciato strada Provinciale 122 e strada comunale Fonte Roccella.*

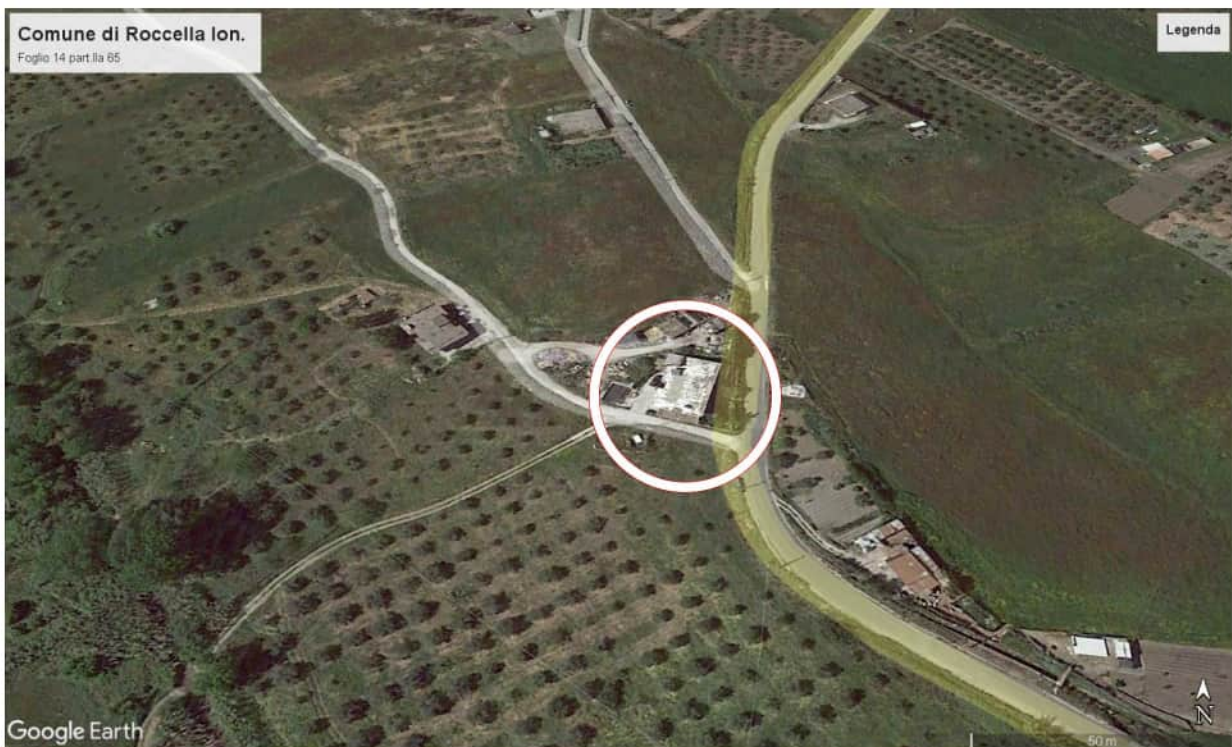
Si raggiunge utilizzando la Strada Provinciale n. 122 percorrendo circa 4 km a partire dal bivio con la strada statale 106.

Di seguito forniamo due immagini estratte da Google Heart con posizionato l'immobile.





**Foto aerea n. 1 –localizzazione immobile lungo il tracciato sp122 –**



**Foto aerea n. 2–ubicazione immobile -**

***Descrizione delle unità pignorate***



Come indicato in precedenza rileviamo che entrambe le unità oggetto del pignoramento sono, in atto, oggetto di consistenti lavori di ristrutturazione che interessano le opere murarie, le pareti divisorie, i pavimenti, le rifiniture e gli impianti.

Per l'intero piano sono stati sostituiti tutti gli infissi esterni.

Dallo stato di avanzamento dei lavori abbiamo potuto accertare che si intende modificare la consistenza delle singole unità, si è ricavato, per stralcio della part. 65 sub 10, un mini appartamento, attualmente in uso della sig.ra O, costituito da ingresso-cucina, camera da letto WC con antibagno.

Inoltre la distribuzione dei restanti spazi, che costituivano i locali dell'attività di panificazione, è stata modificata ricavando, laddove insisteva il forno, due vani ed un bagno mediante la messa in opera di pareti di cartongesso chiudendo la bocca del forno ed aprendo sulla parete lato Ovest le finestre per l'areazione dei detti due ambienti.

Sulla parete lato Sud sono inseriti una finestra e il portoncino di ingresso.

L'attuale condizione viene debitamente evidenziata mediante apposite planimetrie:

1. planimetria dell'unità fg. 14 part. 65 sub 9 come riportata in catasto;
2. planimetria catastale dell'unità fg. 14 part. 65 sub 11 (ex sb 10);
3. planimetria catastale dell'unità fg. 14 part. 65 sub 12 (ex sb 10);
4. planimetria dell'intero piano terra con graficizzate le tre unità catastali con la destinazione di ciascun vano;
5. planimetria dell'intero piano terra con graficizzate le tre unità catastali con le dimensioni di ciascun vano e le superfici utili e commerciale per ciascuna unità;

#### ***Consistenza – utilizzo delle unità pignorate***

Come abbiamo indicato in precedenza la superficie delle due unità (sub 9 e sub 10 part. 65 foglio 14) a seguito dei lavori effettuati successivamente al frazionamento della particella 65 sub 8 non hanno comportato variazione alla consistenza complessiva.

Tenuto conto dell'attuale perimetrazione realizzata con pareti di cartongesso si hanno le seguenti superfici.

***Unità part. 65 sub 9:***

superficie utile	130,70 mq
superficie vano scala	15,50 mq
superficie perimetrale e commerciale	150,60 mq

Questa porzione di immobile è stata oggetto di lavori di ristrutturazione non ultimati.

#### ***Porzione dell'unità part. 65 sub 10 (oggi sub 12) in atto abitazione della sig.ra O:***

superficie utile 27,85 mq



superficie commerciale 31,85 mq

L'unità è utilizzata dalla sig.ra L limitatamente ai vani già rientranti all'in-terno dell'originaria part.lla 65 sub 10, in atto rifiniti e che non necessitano di lavori di ristrutturazione, costituiti dall'ingresso-cucina, da una camera da letto e dal WC (superficie utile 27,85 mq).

È fornita di impianto elettrico, idrico di acqua calda e fredda, con infissi interni tamburati di legno, infissi esterni in alluminio e portone metallico.

**Porzione dell'unità part. 65 sub 10 (oggi sub 11):** superficie utile 30,05 mq

superficie commerciale 34,05 mq.

Le superfici che ricadono all'interno del sub 9 sono oggetto di lavori di ristrutturazione consistenti nell'asportazione dei pavimenti, del sottostante massetto, nell'impermeabilizzazione della superficie praticabili, nell'intonaco e coloritura delle pareti nel rifacimento degli impianti idrico ed elettrico.

### **Strutture**

Il fabbricato, che in base alla dichiarazione della proprietaria in sede di presentazione dell'istanza di sanatoria è stato ultimato nel 1982, ha struttura mista di calcestruzzo armato.

Le attuali condizioni degli immobili sono riprodotte nelle foto che seguono:



**Foto n. 1 –prospetto lato sud fabbricato sede delle unità pignorate –**





Foto n. 2 –prospetto lato sud fabbricato sede delle unità pignorate -



Foto n. 3 –prospetto lato est fabbricato sede delle unità pignorate –



Foto n. 4 –interni unità (porz. Sub 10) in uso alla sig.ra L-





Foto n. 5 –interni unità (porz. Sub 10) in uso alla sig.ra M-



Foto n. 6 –interni unità sub 9-



Foto n. 7 –interni unità sub 9-





Foto n. 8 –interni unità sub 9-



Foto n. 9 –interni unità sub 9-



Foto n. 10 –interni unità sub 9-







Foto n. 11 –interni unità sub 9-



Foto n. 12 –interni porzione unità sub 10-





Foto n. 13 –interni porzione unità sub 10-



Foto n. 14 –interni porzione unità sub 10- tipologia pareti divisorie -

### ***Corrispondenza con i dati riportati nel pignoramento***

Dall'esposizione dell'attuale condizione delle due unità (in atto frazionate in tre unità) si ricava che i lavori effettuati sull'immobile pignorato nel mentre non hanno modificato la superficie e il volume complessivi hanno incidenza sulla distribuzione degli spazi.

Più nello specifico abbiamo verificato che al sub 9 non sono state apportate variazioni tali da incidere sulla consistenza e sulla destinazione potendosi classificare lavori di ristrutturazione e



di riqualificazione con interventi utili alla eliminazione di umidità.

Diversa è la condizione del sub 10 la cui destinazione è stata variata da laboratorio per arti e mestieri (panificio - categoria catastale C/3) ad abitazione di tipo economico, con frazionamento in due unità delle quali una in atto utilizzata dalla sig.ra Mquale abitazione familiare.

Anche la seconda unità, per quanto può ricavarsi dallo stato dei lavori e dalle indicazioni della proprietaria, è destinata ad essere trasformata in abitazione di tipo economico.

Considerato lo stato attuale dell'immobile rileviamo la non conformità tra il pignoramento e lo stato attuale dell'unità indicata con il sub 10 particella 65 e pertanto necessità attività di aggiornamento catastale per come diremo in risposta al quesito n. 3.

I dati relativi alla confinazione delle unità saranno riportati in seguito dopo avere effettuato l'aggiornamento catastale.

### C. QUESITO N. 3

(indichi l'intestazione catastale, **allegando relativa certificazione aggiornata**, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; **ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento**)

Le unità all'atto del pignoramento erano riportate nel catasto fabbricati di Roccella Ionica in ditta M, diritto di proprietà 1/1:

*- foglio 14 particella 65 sub 9, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superficie totale 139m<sup>2</sup>, superficie totale escluse aree scoperte 139 m<sup>2</sup>, contrada Cutunizza snc, P.T.*

*- foglio 14 particella 65 sub 10, categoria C/3, classe 2, consistenza 56 m<sup>2</sup>, superficie totale 56m<sup>2</sup>, contrada Cutunizza snc, P.T.*

Il dato, così come riportato allo stato presso l'Agenzia del Territorio, per quanto abbiamo riferito in risposta al quesito n. 2, è conforme alla consistenza e distribuzione relativamente al sub 9, mentre il sub 10 non corrisponde al dato attuale e pertanto dobbiamo procedere all'aggiornamento di cui diremo in seguito quando tratteremo l'aspetto catastale.

#### C.1 ASPETTO URBANISTICO

La realizzazione delle unità immobiliari pignorate non è stata supportata da adeguate autorizzazioni amministrative, in epoca successiva alla realizzazione la sig.ra [REDACTED] figlia di Lha provveduto alla richiesta di concessione in sanatoria utilizzando il condono edilizio previsto dalla L.



724/94 e dal capo IV della L. 47/85 relativamente anche alla porzione di fabbricato individuato dall'originario sub 9, istanza protocollo n. 2839 del 28/03/1995 con richiesta di sanatoria e ottenendo concessione in sanatoria per *la realizzazione di un fabbricato a due piani f.t. per civile abitazione in c.a. sita in c.da Cutunizza, fuori dal centro urbano superficie utile mq 150,72, volume totale abusivo pari a mc 566,67.*

La **concessione**, inserita nell'allegato n. 4, reca la data **24 maggio 2004 protocollo n. 665/2004**. Dagli elaborati allegati alla richiesta abbiamo accertato che con la concessione qui richiamata sono stati autorizzati il piano primo ed una porzione del piano terra costituita dalla striscia contenente il vano scala ed estesa per l'intera larghezza, facente parte, quest'ultima della unità individuata dal sub 9.

Dalle tavole di progetto inserite nell'allegato n 4 riscontriamo che è riportato l'intero immobile (piano terra, piano primo e lastrico solare) dove la pianta del piano terra inserisce la dizione "*fabbricato condonato legge 47/ 85 prot. 2460 del 29/03/86*" che si riferisce alla parte di fabbricato indicato in precedenza.

In ordine alla pratica sopra richiamata dagli accertamenti operati presso il Comune di Roccella Ion. è risultato che la sig.ra Lha presentato domanda di sanatoria per edilizia residenziale ai sensi della L. 47/85 acquisita al protocollo del Comune di Roccella Ionica n. 2460 del 29 marzo 1986. Con nota del 23 ottobre 1995 il Comune chiedeva l'integrazione della documentazione con i seguenti atti: accatastamento, progetto esecutivo, documentazione fotografica, certificato di idoneità statica, dichiarazione dell'anno di costruzione, nulla osta vincolo.

Rileviamo che con il rilascio della concessione indicata sopra (n. 665/2004) la proprietà dava risposta alla richiesta di integrazione atti per il condono L. 47/85 in quanto provvedeva all'accatastamento, forniva il progetto esecutivo (inserite nel corpo del progetto dell'intero immobile), produceva il certificato di idoneità statica della struttura comprensiva della richiesta di condono, trasmetteva documentazione fotografica.

Alla domanda di condono e richiesta di integrazione faceva seguito la presentazione di DIA *protocollo n. 9159 del 17 luglio 2008* curata per quanto attiene l'aspetto tecnico (progetto e direzione dei lavori) dall'ing. Qe realizzata dall'impresa [REDACTED] che integrava gli atti originari. A seguito di osservazioni da parte del Comune, protocollo 9475-VI-3 , la documentazione trasmessa veniva integrata in data 18 agosto 2008 protocollo 10261-VI-3 senza ulteriori richieste. In data 13 ottobre 2008 prot. 12718-VI-3 la proprietaria comunicava la fine dei lavori.



Con la DIA si proponevano e sono state realizzati, con l'indicazione che *l'intervento proposto è conforme alle normative esistenti e rispetta il regolamento igienico-sanitario e il regolamento edilizio*, modifiche della tramezzatura interna, realizzazione di un bagno con antibagno, piastrellatura, pavimenti, rivestimento parziale delle pareti, impianti.

Con la concessione in sanatoria n. **protocollo n. 665/2004 del 24 maggio 2004** e con la DIA prot. n. **9159 del 17 luglio 2008**, si perveniva alla conformità urbanistica delle due unità indicate in sede di pignoramento (sub 9 e sub 10 particella 65 foglio14), *l'intervento successivo di frazionamento in due unità della particella 65 sub 10 con contemporaneo cambio di destinazione d'uso è stato realizzato in assenza della dovuta autorizzazione amministrativa per cui le due unità derivate sono da considerare abusive.*

Il frazionamento in due unità e contemporaneo cambio di destinazione d'uso, **non comportando modifiche della volumetria e non rientrando il fabbricato in zona omogenea A**, non è subordinato a permesso di costruire previsto dall'art. 10 comma 1.

Riteniamo che quanto attuato dalla proprietà, relativamente all'unità part. 65 sub 10, rientri in un intervento di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera b laddove così dispone "nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al d.to legislativo 22 gennaio 2004, n. 42".

Secondo il disposto dell'art. 22 comma 1 lettera a, sono realizzabili mediante Segnalazione Certificata di Inizio di Attività gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettera b.

Alla luce di quanto sopra esposto l'intervento effettuato dalla proprietaria consistente nel cambio di destinazione d'uso e frazionamento doveva essere preceduto da una SCIA e pertanto è da ritenere abusivo.

## C.2 ASPETTO CATASTALE



Come riportato in precedenza la rappresentazione cartografica dell'unità individuata dalla particella 65 sub 10 riportata nel Catasto Fabbricati non è conforme allo stato attuale dell'immobile per cui provvediamo all'aggiornamento catastale mediante la stesura di DOCFA che riproduca l'esatta distribuzione degli spazi e della destinazione d'uso.

### **C.2.1 ATTO di AGGIORNAMENTO CATASTALE**

Al fine di adeguare lo stato di fatto attuale alle indicazioni catastali abbiamo provveduto alla stesura del modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali – accertamento della proprietà immobiliare urbana modello D1 – redigendo i seguenti quadri:

- Modello B costituendo 2 unità e sopprimendone 1 dovuta a frazionamento e a cambio di destinazione d'uso;

Quadro U da cui si rileva che è stata soppressa l'unità al foglio 14 part. 65 sub 10 e sono state costituite le unità di seguito riportate:

- Foglio 14 part.lla 65 sub 11, categ. A/3 cl. 1 vani 2,5 superficie catastale 34 m<sup>2</sup>, Rendita € 103,29 contrada Cutunizza snc;
- Foglio 14 part.lla 65 sub 12, categ. A/3 cl. 1 vani 2,5 superficie catastale 31 m<sup>2</sup>, Rendita € 103,29 contrada Cutunizza snc

Sono stati redatti il mod. 1NB parte I, circa le caratteristiche costruttive del fabbricato, il modello 1NB parte II relativo ai dati metrici, dotazioni tecnologiche finiture e destinazione d'uso per entrambe le unità costituite.

È stato redatto l'elenco dei subalterni assegnati e l'elaborato planimetrico, sono state redatte le planimetrie delle due unità costituite individuate dai sub 11 e sub 12 della particella 65, foglio di mappa n. 14 di Roccella Jonica.

L'Ufficio acquisiti gli atti, protocollo Entrate.Agev-ST1.Registro Ufficiale n. 70965.08/01/2024, assegnazione pratica n. RC0001907/2024, provvedeva all'approvazione rilasciando Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione pratica n. RC0001907, codice riscontro 00020P07P.

A seguito della rettifica dei dati catastali sopra esplicitata i beni pignorati sono riportati nel catasto fabbricati di Roccella Ionica in ditta M, diritto di proprietà 1/1:

- ***foglio 14 particella 65 sub 9, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, Rendita € 315,56, superficie totale 139m<sup>2</sup>, superficie totale escluse aree scoperte 139 m<sup>2</sup>, c.da Cutunizza snc, P.T.***
- ***foglio 14 particella 65 sub 11, categoria A/3, classe 1, consistenza 34 m<sup>2</sup>, Rendita € 103,29 superficie totale escluse aree scoperte 34 m<sup>2</sup>, contrada Cutunizza snc, P.T.***
- ***foglio 14 particella 65 sub 12, categoria A/3, classe 1, consistenza 34 m<sup>2</sup>, Rendita € 103,29 superficie totale escluse aree scoperte 34 m<sup>2</sup>, contrada Cutunizza snc, P.T.***



**D. QUESITO N. 4**

[dia conto dell'attuale **stato di possesso** del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione o altro) e dell'eventuale registrazione; **ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica]**

Le tre unità oggetto del pignoramento sono nella disponibilità della sig.ra Lche utilizza l'unità individuata al foglio 14 particella 65 sub 12 quale abitazione familiare. Le altre due unità sub 9 e sub 11 part. 65 non sono utilizzabili perché necessitano dell'esecuzione consistenti opere di ristrutturazione, consistenti in lavori di ristrutturazione e riqualificazione (pavimenti, intonaci, infissi interni, impianto idrico, servizi igienici, impianto elettrico, coloritura).

**E. QUESITO N. 5**

(evidenzi l'esistenza di **formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso)

Non risulta che sugli immobili pignorati insistano formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente, fatto salvo dei vincoli previsti dal Piano Regolatore e dagli strumenti urbanistici ed edilizi che regolamentano l'edificazione nel territorio.

**F. QUESITO N. 6**

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

Non risulta che sugli immobili pignorati insistano vincoli del tipo indicati dal quesito.

**G. QUESITO N. 7**

(dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente)

Sugli immobili è iscritta Ipoteca Volontaria nascente dall'atto per notaio G del 11 giugno 2007 rep. n. 14837/5736, trascritto il 13 giugno 2007, n. 13864 R.G., n. 4417 R.P. garanzia di mutuo fondiario dell'importo capitale di € 70.852,50 al tasso interesse annuo del 6,020% e per un totale



di € 141.705,00, concesso dalla “Banca di Roma S.P.A.”, che dovrà essere cancellata all’atto della vendita giudiziaria.

#### H. QUESITO N. 8

(informi sull’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato)

Non risulta che l’immobile sia parte di un condominio e non sono riferibili dati circa spese fisse di gestione.

#### I. QUESITO N. 9

(verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli)

Non risulta che gli immobili pignorati siano gravati dai vincoli indicati dal quesito.

#### J. QUESITO N. 10

(**in caso di opere abusive**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell’istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell’art. 46, comma quinto del DPR del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; **in caso di abuso assolutamente non sanabile** l’esperto determinerà il valore dell’immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d’uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione)

In sede di verifica dell’aspetto urbanistico esposto in risposta al quesito n. 3 punto C.1 abbiamo rilevato che i lavori effettuati consistenti nel cambio di destinazione d’uso e frazionamento del sub 10 nelle due unità derivate sub 11 e 12 part. 65 fg.14 sono da ritenere abusivi.





Considerata la tipologia di abuso riteniamo che sia possibile applicare il disposto previsto dall'art. 36 "**accertamento di conformità**" comma 1 che così dispone:

In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Al comma 2 si ha " Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso"

In ordine ai costi per la sanatoria, l'art. 37 comma 4 dispone " Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

Nel caso in esame riteniamo che la trasformazione non comporti aumento di valore e pertanto possa applicarsi per la sanzione il minore dei valori ossia € 516.

Alla sanzione qui calcolata vanno sommati i costi per la presentazione della SCIA in sanatoria costituiti dalle spese tecniche per la stesura degli atti progettuali e i diritti da versare al comune. Tenuto conto delle competenze professionali quantificare in € 1.500,00 e diritti di € 500,00 riteniamo che i costi della sanatoria siano pari a € 2.516,00.

#### **K. QUESITO N. 11**

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

Non risulta che le unità con destinazione residenziale, nel caso tutte e tre le unità pignorate, siano dotate di attestazione di prestazione energetica, in base alla normativa in vigore può essere dotato di detta certificazione che deve essere emessa da tecnico abilitato.



## L. QUESITO N. 12

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

### L.1 CRITERI di VALUTAZIONE

La stima mira a determinare il valore di mercato degli immobili sottoposti a pignoramento, valore da utilizzare per la vendita giudiziale e che costituisce lo scopo della presente stima.

Il criterio base dell'Estimo, definito diretto o sintetico, prevede la disponibilità di un congruo numero di valori di beni affini che, tramite l'atto di comparazione, perviene a quello che più si adatta al bene da stimare sotto l'aspetto qualitativo per essere poi proporzionato alla consistenza.

Da quanto sopra esposto si ricava che l'applicazione di questo metodo richiede un mercato attivo di beni aventi caratteristiche simili in ordine all'aspetto strutturale, destinazione, localizzazione.

Nello specifico dalle indagini di mercato abbiamo tratto la conclusione che non si hanno dati sufficienti a costruire un catalogo cui fare riferimento in sede di stima.

Mancando tali dati, almeno in numero sufficiente, riteniamo necessario ed utile fare riferimento alle valutazioni eseguite da Istituti specializzati e nello specifico ai valori della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari.

Tali valori abbracciano l'intero territorio comunale distribuiti per singola zona.

Questi valori si riferiscono alla destinazione e individuano un valore che varia tra un massimo ed un minimo per tenere conto delle specifiche condizioni.

Il valore assegnato è riferito all'unità di superficie commerciale e per uno stato conservativo normale.



Le tabelle delle Quotazioni Immobiliari forniscono il valore corrispondente alla condizione propria del bene anche in rapporto alla localizzazione, valore riferito all'unità di misura di superficie commerciale i cui criteri di misurazione sono stabiliti dalla stessa Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari.

Relativamente alla destinazione residenziale, la superficie commerciale si ottiene misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm 25.

A tale superficie va sommata la superficie delle pertinenze accessorie.

La superficie dei locali accessori viene omogeneizzata come segue:

- 50% se comunicanti con i locali aventi funzione principale;
- 25% qualora non comunicanti;
- 30% dei balconi.
- 

## **L.2 VALORE degli IMMOBILI**

Gli immobili dei quali si vuole determinare il valore sono individuati al foglio di mappa n. 14 particella 65 sub 9 – 11 – 12 e occupano l'intero piano terra di un fabbricato a due piani fuori terra.

Delle tre unità quelle individuate ai sub 9 e 11 necessitano di opere di ristrutturazione per poter essere utilizzate, mentre l'unità sub 12 è completa rifinita tanto da essere utilizzata come abitazione della famiglia di M.

Per quanto attiene le caratteristiche estrinseche le tre unità sono simili, hanno buona esposizione e tutti i vani hanno luminosità e areazione diretta, la disponibilità di una estesa area cortilizia.

Come si rileva dalla Aerofoto n. 1 l'immobile è posizionata all'interno di contrada Cutunizza fuori dal centro urbano da cui dista circa 6 km da percorrere lungo la Strada Provinciale SS 106 – Junchi e la SS 106.

Per abitazioni di tipo economico, ubicate in zona periferica in uno stato conservativo normale e con riferimento al primo semestre dell'anno 2023 il valore assegnato dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari va da un minimo di 520 ad un massimo di 710 € per unità di superficie commerciale.



Considerata la posizione fuori dal centro urbano, le discrete condizioni estrinseche, la notevole distanza dal centro urbano, l'inserimento in un'area poco urbanizzata, ipotizzando una condizione normale delle caratteristiche intrinseche riteniamo che il valore base cui fare riferimento per la stima sia prossimo al valore minimo delle quotazioni delle Banca Dati pari a 550,00 €/mq. Nel seguito stimiamo il valore degli immobili pignorati per singola unità quantificando i costi da detrarre per riportare le condizioni dell'immobile allo stato conservativo normale.

### L.2.1 UNITÀ Foglio 14 Particella 65 sub 12

Questa unità, come riportato in sede di descrizione, è completa e abitata, non necessita di opere di ristrutturazioni e pertanto si stima € 550,00 per unità di superficie commerciale.

Essendo la superficie commerciale pari a mq. 31,55, si ottiene il valore dell'unità:

$$(mq. 31,55 * 550,00 €/mq) = \underline{17.352,50 €}$$

A garanzia di eventuali vizi occulti si applica al valore sopra stimato la riduzione del 5% pari a € (17.352,50\*5%) = € 867,63.

A seguito dell'applicazione di detta riduzione il valore di mercato stimato ammonta a

$$€ (17.352,50-867,63) = \underline{€ 16.484,87}.$$

Su questa unità grava, unitamente al sub 11, l'onere per la normalizzazione urbanistica pari a € 2.516,00.

### L.2.2 UNITÀ Foglio 14 Particella 65 sub 9

Questa unità, come si riscontra dalle foto e dalle indicazioni fornite in sede di descrizione, necessita di consistenti lavori di ristrutturazione inerenti parte dell'impermeabilizzazione del sottofondo di parte dei pavimenti, parte degli intonaci, rivestimento delle pareti del bagno, il rifacimento degli impianti elettrici, idrici, fognari, serramenti

Si tratta di opere parziali per la contabilità delle quali si valuta la consistenza applicando la percentuale sul complessivo dell'opera derivato dal prezzario della Regione Calabria per l'edilizia economica residenziale:

1. Vespai, sottofondi, pavimenti (25% di 8,10%) =	2,01%
2. Intonaci (20% di 6,25%) =	1,25%
3. Rivestimenti (50% di 1,96%)=	0,98%
4. Impianto elettrico (30%x10,70%) =	3,21%
5. Impianto idrico e fognario (50%x4,03%) =	2,01%
6. Serramenti (50% di 11,75%) =	<u>5,88%</u>
sommano	15,34%



Opere varie di difficile qualificazione e opere esterne	<u>5,00%</u>
Totale	<b>20,34%</b>

Applicando la riduzione sopra calcolata il valore unitario applicabile all'unità in esame ammonta

$$a: (550,00 - 550,00 * 20,34\%) = (550,00 - 111,87) = \underline{438,13 \text{ €/mq}}$$

Essendo la superficie commerciale pari a 150,60 mq si ottiene il valore dell'unità di:

$$(mq. 150,60 * 438,13 \text{ €/mq}) = \text{€ } \underline{65.982,38}$$

Non disponendo di garanzia di eventuali vizi occulti riteniamo che vada applicata una riduzione del valore pari al 5% ossia (€ 65.982,38 \* 5%) = € 3.299,12.

Il valore di mercato stimato ammonta a € (65.928,38 - 3.299,12) = € 62.683,26.

### L.2.3 UNITÀ Foglio 14 Particella 65 sub 11

In sede di descrizione con annesse immagini fotografiche abbiamo riferito circa le condizioni di questa unità constatando che la stessa necessita per essere utilizzabile di una parziale ristrutturazione inerente l'impianto idrosanitario, completamento di alcune pareti divisorie con struttura metallica e cartongesso, parziale rasatura e coloritura, rivestimento parziale delle pareti del bagno, completamento impianto elettrico, serramenti per interni.

Così come per il sub 9 definiamo i costi ricavando le incidenze sul valore dal prezzario regionale tipologico classe "A" edilizia residenziale riferite alle quantità stimate.

Essendo l'incidenza riferita alla realizzazione dell'intero, procediamo stimando, anche in questo caso percentualmente, le quantità da realizzare.

1. Intonaci, rasatura e coloritura (30% di 12,05%) =	3,62%
2. Rivestimenti (20% di 5,20%) =	1,04%
3. Impianto elettrico (20% x 10,70%) =	2,14%
4. Impianto idrico e fognario (20% x 4,03%) =	0,81%
5. Serramenti (20% di 11,75%) =	<u>2,35%</u>
sommano	9,96%
Opere varie di difficile qualificazione e opere esterne	<u>3,00%</u>
Totale	<b>12,96%</b>

Applicando la riduzione sopra calcolata il valore unitario applicabile all'unità in esame ammonta

$$a: (550,00 - 550,00 * 12,96\%) = (550,00 - 71,28) = \underline{478,72 \text{ €/mq}}$$

Essendo la superficie commerciale pari a 150,60 mq si ottiene il valore dell'unità di:

$$(mq. 150,60 * 478,72 \text{ €/mq}) = \text{€ } \underline{16.300,42}$$

Inoltre non avendosi certezze che escludano eventuali vizi occulti si applica al valore la riduzione del 5% pari a € (16.300,42 \* 5%) = € 815,03.



Ne deriva che il valore di mercato stimato ammonta a € (16.300,42-815,03) = € 15.485,39.

Su questo immobile unitamente all'unità individuata dal sub 12 grava l'onere per la normalizzazione urbanistica pari a € 2.516,00.

### **L.3 VALORE del complesso dei BENI PIGNORATI**

Il complesso degli immobili pignorati dei quali la sig.ra L dispone del diritto di piena proprietà 1/1, costituenti l'intero piano terra di un fabbricato a due piani f.t. avente destinazione residenziale, distribuito in tre unità indipendenti, delle quali la sub 12, composta da due vani e WC (superficie utile mq. 27,85 superficie commerciale mq. 31,55) è utilizzata dalla proprietaria, la sub 9 composta da tre vani, cucina-pranzo, WC, bagno, corridoio e ripostiglio (superficie utile mq. 130,70, superficie commerciale mq. 150,60) e la sub 11 composta da due vani e WC, (superficie utile mq. 30,05, superficie commerciale mq. 34,05) devono essere ristrutturate per poter essere abitabili, in atto riportati nel catasto fabbricati di Roccella Ionica in ditta Lalla c.da Cutunizza snc con i seguenti dati aggiornati:

- foglio 14 particella 65 sub 9, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, Rendita € 315,56, superficie totale 139m<sup>2</sup>, superficie totale escluse aree scoperte 139 m<sup>2</sup>, c.da Cutunizza snc, P.T.

- foglio 14 particella 65 sub 11, categoria A/3, classe 1, consistenza 34 m<sup>2</sup>, Rendita € 103,29 superficie totale escluse aree scoperte 34 m<sup>2</sup>, contrada Cutunizza snc, P.T.

- foglio 14 particella 65 sub 12, categoria A/3, classe 1, consistenza 34 m<sup>2</sup>, Rendita € 103,29 superficie totale escluse aree scoperte 34 m<sup>2</sup>, contrada Cutunizza snc, P.T.

confina per tre lati con l'area cortilizia e con il tracciato della strada Provinciale SS 106-Junchi.

Valore stimato € 94.653,52 su cui grava il costo di normalizzazione urbanistica per i sub 11 e 12 pari a € 2.516,00.

Prezzo a base d'asta **€ 94.653,52**

### **L.4 DIVISIONE in LOTTI**

Essendo gli immobili pignorati costituiti da tre unità immobiliari urbane utilizzabili singolarmente ed in modo autonomo è possibile, costituire lotti in numero pari alle unità.

#### **L.4.1 LOTTO N. 01**

Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo all'unità costituita da una porzione del piano terra di un fabbricato a due piani fuori terra ubicata in località Cutunizza di Roccella I. composta da tre vani, cucina-soggiorno, bagno, WC, ripostiglio e corridoio, il cui utilizzo necessita di opere di ristrutturazione, riportato nel catasto fabbricati di Roccella Ion. in ditta M, diritto di proprietà 1/1,



- foglio 14 particella 65 sub 9, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, Rendita € 315,56, superficie totale 139 m<sup>2</sup>, superficie totale escluse aree scoperte 139 m<sup>2</sup>, c.da Cutunizza snc, P.T. Confina a Sud con particella 65 sub 11, sub 12, a Ovest e a Nord con area Cortilizia.

Sono a carico dell'acquirente i costi di ristrutturazione.

Prezzo a base d'asta **€ 62.683,26**

#### **L.4.2 LOTTO N. 02**

Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo all'unità costituita da una porzione del piano terra di un fabbricato a due piani fuori terra ubicata in località Cutunizza di Roccella I. composta da due vani, WC, ingresso, il cui utilizzo necessita di opere di ristrutturazione, riportato nel catasto fabbricati di Roccella Ion. in ditta M, diritto di proprietà 1/1:

- *foglio 14 particella 65 sub 11, categoria A/3, classe 1, consistenza 34 m<sup>2</sup>, Rendita € 103,29 superficie totale escluse aree scoperte 34 m<sup>2</sup>, contrada Cutunizza snc, P.T.*

Confina a Sud e a Ovest con la Corte, a Nord con part. 65 sub 9 e a Est con part. 65 sub 12.

Sono a carico dell'acquirente i costi di ristrutturazione e i costi per la normalizzazione urbanistica quantificati per i sub 11 e 12 in € 2.516,00.

Prezzo a base d'asta **€ 15.485,39**

#### **L.4.3 LOTTO N. 03**

Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo all'unità costituita da una porzione del piano terra di un fabbricato a due piani fuori terra ubicata in località Cutunizza di Roccella I. composta da due vani, WC, completa ed abitabile riportata nel catasto fabbricati di Roccella Ion. in ditta M, diritto di proprietà 1/1:

- *foglio 14 particella 65 sub 12, categoria A/3, classe 1, consistenza 34 m<sup>2</sup>, Rendita € 103,29 superficie totale escluse aree scoperte 34 m<sup>2</sup>, contrada Cutunizza snc, P.T.*

Confina a Sud e a Est con la Corte, a Nord con part. 65 sub 9 e a Est con part. 65 sub 12.

Sono a carico dell'acquirente i costi per la normalizzazione urbanistica quantificati per i sub 11 e 12 in € 2.516,00.

Prezzo a base d'asta **€ 16.484,87.**

#### **M. QUESITO N. 13**

(per i fabbricati, rediga le piante planimetriche)

Nell'allegato n. 5 sono riportate le planimetrie di tutte le unità pignorate:

- allegato 5.1: planimetrie catastale particella fg. 14 part. 65 sub 9;
- allegato 5.2: planimetrie catastale particella fg. 14 part. 65 sub 11;
- allegato 5.3: planimetrie catastale particella fg. 14 part. 65 sub 12;



- allegato 5.4: planimetria intero piano terra con graficizzate le unità pignorate e riportata la destinazione per ciascun vano;
- allegato 5.5: planimetria intero piano terra con graficizzate le unità pignorate e riportata la consistenza dei vani e la superficie utile e commerciale per unità.

#### **N. QUESITO N. 14**

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

Il soggetto pignorato è un privato e non è fornito di partita IVA per cui si ritiene che i beni non sono assoggettati all'Imposta sul Valore Aggiunto.

#### **O. QUESITO N. 15**

[alla fine della propria relazione, indichi una descrizione completa delle unità immobiliari da porre in vendita (con dati catastali, comune, via e numero civico, diritto reale da porre in vendita, eventuale quota del diritto) distinte in lotti, con la specificazione dei singoli prezzi di stima (al netto dei costi sopra indicati)]

Con la risposta al quesito N. 12 punto L abbiamo fornito i dati qui richiesti riportando il prezzo di stima di tutti i beni pignorati e il prezzo di stima per i possibili lotti.

Marina di Gioiosa Jonica 16/01/2024

Il Consulente Tecnico  
F





VERBALE di SOPRALLUOGO dell'ESPERTO  
 L'orario due mila ventitre del mese  
 di novembre il giorno sette alle  
 ore 10,30 a Roccella Jonica  
 centro storico Cuticuzza.

Lo sottoscritto [REDACTED]  
 nominato Esperto nella procedura  
 esecutiva promossa [REDACTED]  
 [REDACTED] contro [REDACTED]

repprese iscritta al n° 43/2023 R.G.  
 del Tribunale di Locri con ordinanza  
 del Giudice, dott. [REDACTED]

[REDACTED] a seguito di  
 Queriso Telefonia su suo portabile  
 presso gli immobili oggetto di  
 pignoramento. \_\_\_\_\_  
 Sul luogo intervengono: 20/9/24

Allo [presegn] / presenza degli inter  
 venuti ho provveduto delle due unità  
 immobiliari individuate al foglio  
 14 part 65 sub 9 e sub 10 di Roccella  
 constatando lo stato attuale che

presente della variopinta non essente  
 destinato all'origine e alla  
 artigianale (manifera) e con un'idea  
 delle parti di alcune parti del tutto,  
 la parte del primo terra e in  
 otto uti, il fatto quale che fosse  
 della stessa

Ho altresì firmato, in alcune fotografie,  
 lo stato attuale dell'immobile.

Si chiude il presente verbale letto  
 approvato e sottoscritto insieme a me  
 dagli intervenuti. Le ore dodici

[Redacted signature area]

l