

TRIBUNALE DI LOCRI



PROCEDIMENTO CIVILE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 35/2023 RG ES

promosso da

[REDACTED]

rappresentata dall'avv. Salvatore GIAMMARIA

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE DI CTU

Giudice Es.:Dr. Giuseppe CARDONA

Udienza: 12.02.2024

Ardore, 20.01.2024

Il C.T.U.

(ing. Salvatore G. COSENTINO)

TRIBUNALE DI LOCRI

Procedimento Civile di Esecuzione immobiliare (R.G.Es. n. 35/2023) promosso da [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Premessa

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Locri.

Con Provvedimento deliberativo della SV (Nomina R.G.Es. n. 35/2023 del 19.08.2023), io sottoscritto Ing. Salvatore G. COSENTINO, residente in Ardore (RC) alla Contrada Signora Giulia snc, venivo autorizzato a depositare una Consulenza Tecnica d'Ufficio, relativa al Procedimento Civile promosso da "[REDACTED]" contro i sigg. [REDACTED] + 1, finalizzata ad accertare il valore di mercato dei beni immobili pignorati alla Parte convenuta. In data 25.08.2023, presso la Cancelleria Civile, io sottoscritto CTU, innanzi al Cancelliere, ho prestato il giuramento di rito con contestuale accettazione dell'incarico di CTU (Cron. n. 427/2023) ed ho preso atto dei quesiti formulati dal Giudice, riportati nel Provvedimento R.G.Es. n.35/2023 del 19.08.2023, nonché della data di rinvio alla prossima Udienza del 12.02.2024.

Venivo, quindi, autorizzato a redigere una CTU nella quale rispondere ai quesiti riportati nell'Ordinanza di cui sopra, e precisamente:

- a) *prima di ogni attività, controlli unitamente al custode giudiziario, nominato con il presente provvedimento, la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;*
- 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 alla 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 sulla attitudine edificatoria dello stesso;
- f) indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
- g) ...
- h) ...
- i) ...
- j) ...
- k) evidenzi 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 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;
- m) per i fabbricati, redigga le piante planimetriche;
- n) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;
- o) ...

p) alla fine della propria relazione, indichi una descrizione completa delle unità immobiliari da porre in vendita, distinte in lotti, con la specificazione dei singoli prezzi di stima.

Nel Provvedimento, afferente alla stessa Procedura esecutiva immobiliare (R.G. Es. n. 35/2023), viene contestualmente nominato Custode Giudiziario l'avv. Rosa Maria CELENTANO con studio in Palizzi (RC).

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Consultati i documenti presenti nel portale telematico *REGINDE* del PST Giustizia, ho preso preliminari contatti con il Comune di Bianco (RC) inviando una formale richiesta di documentazione che ho trasmesso, via PEC, il 24.10.2023 (v. istanza allegata), finalizzata ad acquisire informazioni circa la documentazione autorizzativa relativa al fabbricato in perizia, la sua destinazione, le persone che ne detengono la proprietà ed il possesso, nonché ogni altro dato ritenuto utile per il prosieguo del mandato ricevuto.

In data 13.11.2023 ho ricevuto, a mezzo PEC, la documentazione autorizzativa richiesta, dal sottoscritto, al Comune di Bianco, con PEC del 24.10.2023, relativa alla UI oggetto di pignoramento.

Ho, inoltre, dato corso alle indagini presso l'Agenzia del Territorio di RC, finalizzate a verificare i nuovi riferimenti catastali dell'immobile interessato, nonché ad acquisire la documentazione catastale con particolare riferimento alla mappa, ove ricade l'immobile in perizia, e la planimetria catastale dello stesso immobile.

Avendo ritenuto preliminarmente necessario un sopralluogo, presso l'immobile oggetto di stima, al fine di poter svolgere il mandato affidato, è stato concordato, unitamente con il custode giudiziario nominato dal Giudice, nella persona dell'avv. Rosa Maria CELENTANO, un sopralluogo per il giorno 27 settembre 2023, alle ore 10:30, per dare inizio alle operazioni peritali.

Tale avviso di accesso all'immobile è stato trasmesso, alle Figure interessate, dal Custode Giudiziario, avv. R. M. Celentano, con raccomandata a/r e con PEC in data 05.09.2023.

Con i dati raccolti, detti inizio alle operazioni peritali, effettuando la visita di sopralluogo, alla data prefissata del 27.09.2023, alle ore 10.30, presso il predetto immobile, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di [REDACTED] (RC) con il [REDACTED], piano II° - III°, cat. A/3, sito alla

██████████, come risulta dal Verbale di sopralluogo redatto in pari data.

Nell'immobile oggetto di perizia ho trovato la sig.ra ██████████, soggetto esecutato per il pignoramento, nata a ██████████. Nel corso del sopralluogo è stato constatato che l'immobile oggetto di perizia, è abitato e concesso in locazione, di cui al contratto registrato in Locri in data 28.02.2023 al n. 288, Serie 3T, al sig. ██████████.

Effettuai, quindi, alla presenza degli intervenuti, i necessari rilievi, nonché le riprese fotografiche, richiesti dal Giudice.

Prima di procedere all'attività di cui al mandato affidatomi, ho controllato la Certificazione notarile attestante le risultanze dei registri immobiliari (art. 567, comma 2, C.P.C.) del Notaio, dott. Niccolò Tiecco, in data 08.08.2023, relativa agli immobili gravati da pignoramento, confrontandola con la documentazione catastale aggiornata al 29.09.2023, al fine di accertarne la corrispondenza.

Gli immobili pignorati, pertanto, sono classificati con i dati catastali aggiornati alla data attuale e sono così censiti:

*appartamento per civile abitazione in Comune di ██████████ (RC), Via ██████████
██████████ di vani catastali 6,5, riportato al Catasto
Fabbricati di detto Comune al F. n. 15, ██████████*

E' stata inoltre acquisita la relazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/98, che si allega alla presente, avente per oggetto il pignoramento immobiliare n. 11304 del 01.08.2023 a favore di ██████████ e contro ██████████ nata a ██████████
e ██████████ nato a ██████████.

In tale documento, redatto dal Notaio in Perugia, dott. Niccolò Tiecco, è stata accertata la provenienza ventennale dell'immobile oggetto di pignoramento, inoltre, il Notaio rogante ha dichiarato, sotto la propria responsabilità, che *gli immobili pignorati risultano di proprietà degli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno.*

Sono stati prodotti, e si allegano alla presente, le visure catastali storiche dei beni pignorati.

Con successiva Ordinanza del Tribunale di Locri RG Es. n. 35/2023, trasmessa via PEC il 08.11.2023, il Giudice dell'esecuzione supplente, dott.ssa Mariagrazia Galati, dispone *che il CTU, precedentemente nominato, risponda all'ulteriore quesito di seguito trascritto:*

“stabilisca l'esperto quale sia il canone di mercato per l'immobile pignorato, evidenziando se presso l'Agenzia delle Entrate risultano altri contratti di locazione registrati in precedenza e quali siano i canoni pattuiti; l'esperto è

autorizzato ad accedere presso l'Agenzia delle Entrate per estrarre la documentazione ritenuta utile per la risposta al quesito".

Al fine di rendere un esaustivo riscontro all'ulteriore quesito, formulato dal Giudice, di cui all'Ordinanza RG Es. n. 35/2023, in merito all'accertamento, presso l'Agenzia delle Entrate, dell'esistenza, o meno, di altri contratti di locazione registrati in precedenza e quali siano i canoni pattuiti", in data 13.12.2023, ho presentato una istanza in bollo, presso l'Agenzia delle Entrate di Locri, che allego alla presente relazione.

Ho potuto, così, attingere direttamente dal Funzionario dell'Agenzia delle Entrate, le informazioni richieste dal Giudice riguardo all'unico Contratto di locazione in essere, stipulato tra i sigg. [REDACTED] (Locatori) ed il sig. [REDACTED] (Conduttore), regolarmente registrato in Locri in data 28.02.2023 al n. 288, Serie 3T, che allego alla presente, il cui canone annuo di affitto risulta essere di € 2.400,00 (€ 200,00/mensili).

3. Descrizione e caratteristiche degli immobili

Sulla scorta degli elementi in possesso, individuai e verificai la qualità e la consistenza dei beni immobili oggetto di perizia che si riconducono ad una unità immobiliare a destinazione residenziale che ricade in un maggiore fabbricato avente una struttura in c.a. a n. 3 piani f.t., oltre cantina e sottotetto, prospettante sulla [REDACTED], nel centro abitato di [REDACTED] (RC). L'edificio in c.a. è costituito da due corpi di fabbrica posti in aderenza e separati da un giunto di dilatazione. Ciascun organismo strutturale è dotato di corpo scala (A e B) a servizio delle unità residenziali dislocate nei vari piani. I prospetti esterni risultano completati e presentano balconi e verande con parapetti in muratura, come si evince dalla documentazione fotografica.

Come sopra riportato, l'unità immobiliare in perizia si compone di due livelli, posizionati, rispettivamente, al P 2° (P. III° f.t.) ed al P 3° (sottotetto) del predetto edificio.

L'immobile posto al P 2° è adibito ad alloggio residenziale e risulta abitato e concesso in locazione, di cui al contratto registrato sopra descritto, al sig. [REDACTED].

L'immobile posto al P 3° (sottotetto), soprastante l'alloggio residenziale, è costituito da un locale mansardato.

L'edificio è privo di impianto ascensore e, per l'immobile in perizia, non risultano attestati di prestazione energetica.

Per ogni altro dettaglio circa le caratteristiche planimetriche e dimensionali degli immobili pignorati, si rimanda alle planimetrie allegate alla presente relazione.

L'accesso condominiale all'edificio è posto al PT, direttamente prospettante sulla Via [REDACTED], attraverso un cancello di ingresso a delimitazione del cortile esterno di pertinenza. Il portone di ingresso dell'edificio accede direttamente al vano scale, di pertinenza condominiale, e conduce alle singole unità residenziali poste ai vari livelli del fabbricato.

Internamente, l'alloggio si presenta rifinito arredato ed abitato, come descritto nel Verbale di sopralluogo; esso si presenta in ottimo stato di conservazione, gli ambienti risultano rifiniti a regola d'arte, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato completi di vetro camera e corredati di tapparelle in alluminio, le porte interne sono in legno, il pavimento in gres porcellanato, gli impianti idrico, sanitario ed elettrico sono sottotraccia

L'unità immobiliare si compone di due livelli; il primo livello (*P. 2° - P III° f.t.*) è costituito da un alloggio residenziale caratterizzato dai seguenti ambienti (*v. disegni planimetrici*):

- camera da letto
- cucina/soggiorno
- camera
- bagno
- corridoio/disimpegno

Le superfici commerciali, di cui si compone l'alloggio residenziale, sono così distribuite (*v. disegni planimetrici*):

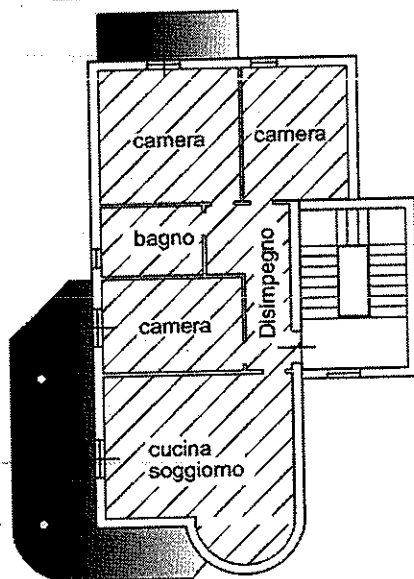
- superficie alloggio mq 108,46
- superficie balconi e verande mq 33,25.

Il secondo livello (*P. 3° - sottotetto*) è costituito da un immobile mansardato ultimato e rifinito, come si evince dalle rappresentazioni fotografiche allegate. L'immobile si presenta in buono stato di conservazione, gli ambienti risultano tinteggiati, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, le porte interne sono in legno, il pavimento in gres porcellanato, gli impianti idrici, sanitari ed elettrici sono sottotraccia

Gli ambienti di cui si compone presentano le seguenti superfici (*v. disegni planimetrici*):

- superficie coperta mq 62,11
- superficie cornicioni non praticabili mq 46,53
- superficie terrazzi mq 69,11

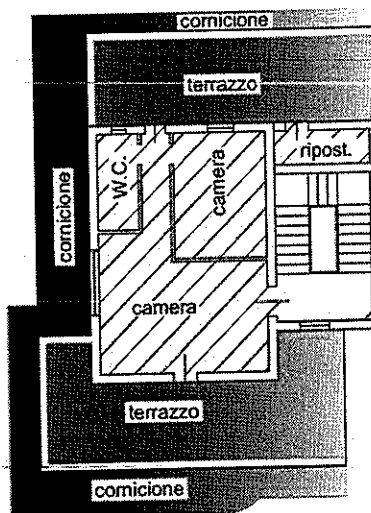
Planimetria Piano II°
(alloggio residenziale - ambienti)
Scala 1:100



Superficie commerciale

- Superficie alloggio: mq 108,46
- Superficie balconi e verande: mq 33,25

Planimetria Piano III°
(locale sottotetto - ambienti)
Scala 1:100



Superficie commerciale

- Superficie coperta: mq 62,11
- Superficie cornicione non praticabile: mq 46,53
- Superficie terrazzo: mq 69,11

Disegni planimetrici della unità immobiliare a P II° e P III° (F. n. 15, P.lla n. [redacted])

4. Dati autorizzativi e catastali

Dai documenti acquisiti, nel corso delle indagini esperite, risulta che il fabbricato in perizia è stato autorizzato, dal Comune di [redacted] (RC), con Concessione Edilizia n. 5 in data 03.03.1987, in riferimento al progetto dei lavori di costruzione di un fabbricato in c.a. costituito da due piani oltre P T, cantina e sottotetto, intestato al sig. [redacted].

Successivamente, è stata rilasciata, al sig. [REDACTED], la *Concessione Edilizia n. 32 del 20.12.1990*, in variante alla precedente (*C.E. n. 5/87*), per cambiamento di destinazione d'uso (residenza turistica).

In data 20.06.2003, è stata presentata al Comune di [REDACTED] la pratica di una nuova variante, per il cambio di destinazione d'uso, da residenza turistica a civile abitazione, dalla sig.ra [REDACTED] a nome e per conto di [REDACTED] nati a [REDACTED] rispettivamente, il [REDACTED], con rilascio della *Concessione Edilizia n. 30 del 24.11.2003*, dal Responsabile dell'Area Tecnica.

L'appartamento, con Atto Notarile pubblico di compravendita, a rogito del dott. Nieddu Del Rio Costantino del 21.12.2009 rep. 10554/4151, passa a nome di [REDACTED], nata a [REDACTED] (RC) il [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni con il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED].

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bianco, si è riscontrato che non è stato mai rilasciato alcun certificato abitabilità/agibilità.

Si riportano, qui di seguito, i seguenti atti autorizzativi edilizi:

- Concessione Edilizia n. 5/87 del 03.03.1987
- Concessione Edilizia n. 32/90 del 20.12.1990
- Concessione Edilizia n. 30/03 del 24.11.2003



COMUNE DI BIANCO

Ist. n. 7 dep. 20/04/2022

PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

Concessione N. 5/87

IL SINDACO

VISTA la domanda in data 9.FEBBRAIO.1985. presentata dal

Signor [redacted]

nat. a [redacted]

e residente a [redacted] via [redacted]

registrata il 9.2.1985 al Prot. Gen. N. 353 con la quale viene richiesta

la CONCESSIONE per l'esecuzione di DEI LAVORI DI COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO IN C.a. COSTITUITO DA DUE PIANI P.T. OLTRE CANTINA E SOTTOTERRA.

lungo la via LOCALITA' "PAZZO" di questo centro abitato, in catasto al foglio N. 15

e Part. 441-470

VISTO il progetto allegato alla domanda stessa, a firma del ARCHITETTO I [redacted] Geometra

VISTO il parere dell'Ufficiale Sanitario in data 27.2.1985

VISTO il parere espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 28.2.1985

VISTA la deliberazione Consiliare n. 56 del 4 - 12 1977, con la quale è stata stabilita l'incidenza degli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art. 5 della legge 28 - 1 - 1977 n. 10;

VISTO il Regolamento Edilizio comunale, di Igiene e di Polizia Urbana;

VISTA la legge 2 - 2 - 1974 n. 64 e D. M. 3 - 3 - 1975;

VISTA la legge 5 - 11 - 1971 n. 1066;

VISTO IL N.O. DELL'UFFICIO DEL GENIO CIVILE IN DATA 9.7.1985 N.10769

VISTA la legge 20 - 8 - 1973 n. 14 e successiva n. 28 del 18 - 5 - 77;

PRESO ATTO che [redacted] richiedente dichiara di essere proprietario [redacted] del suolo (o dell'immobile),

ovvero di avere il necessario titolo alla Concessione; accertato che gli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della legge 28.1.77 n.10 sono stati determinati in L. 7.838.040 e che gli stessi sono stati assunti mediante esecuzione diretta dei lavori e opere da parte dell'interessato giusta autorizzazione rilasciata in data 27.2.87.

ESSE che il richiedente dovrà versare il contributo di cui all'art.6 della legge 28.1.77 n. 10 in quattro rate semestrali di L. 2.592.220;

VISTA la bolletta della T.C. n. 62 del 25.2.87 comprovante il pagamento della 1° rata;

DISPONE

al Sig. [redacted]

nat. a [redacted]

e residente a [redacted] via [redacted]

la Concessione alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti dei terzi per l'esecuzione dei lavori



di cui in premessa, in conformità al progetto che si allega quale parte integrante del presente atto.

Firmato Dal: CREA ROCELLA Emesso Da: ARUBAPCC S.P.A. N5 CA 3 Serie: 5420481953406892012003180026

Concessione Edilizia n. 5 del 03.03.1987 relativa al fabbricato in c.a. dove ricade la
nità immobiliare ([redacted])

Ist. n. 7 dep. 20/04/20

OBBLIGHI E RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario, all'atto della presente Concessione, versa alla Tesoreria Comunale la somma di L. 2.592.220 quale 1^a rata relativa al costo di costruzione.

I lavori dovranno essere iniziati entro un anno dalla data di rilascio della presente Concessione e le opere dovranno essere rese agibili e abitabili entro tre anni dalla data di esecuzione.

L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione.

Anche l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto, comporta la decadenza della Concessione, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengono completati entro tre anni dalla data di inizio.

Il termine per l'ultimazione dei lavori potrà essere prorogato eccezionalmente se durante la esecuzione dei lavori sopravvengono fatti estranei alla volontà del concessionario, opportunamente documentati.

Già se i lavori non sono ultimati nel termine stabilito, ed eventualmente prorogati, il Concessionario dovrà presentare istanza diretta ad ottenere una nuova Concessione per la parte non ultimata.

L'inizio dei lavori deve essere comunicato al Comune dal titolare della Concessione e constatato mediante sopralluogo da parte del Tecnico comunale che ne redige apposito verbale.

Deve, del pari, essere comunicata dal titolare la data di ultimazione dei lavori.

Il titolare della Concessione, il Direttore dei lavori e l'assuntore dei medesimi, sono responsabili della inosservanza così delle norme di legge e Regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella Concessione.

Il titolare della Concessione si obbliga alla esecuzione delle prestazioni ed all'osservanza di tutte le prescrizioni contenute nella presente Concessione.

L'inosservanza comporta l'applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.

Bianco, il 3 MARZO 1987



IL SINDACO

Prescrizioni:

_____ 20-3-87



COMUNE DI BIANCO

PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

Concessione N. 32/90

IL SINDACO

VISTA la domanda in data 19/5/1988 presentata dal
 signor [redacted]
 nat. a C. [redacted] il [redacted]
 residente a [redacted] via [redacted]
 registrato il 19/5/1988 al Prot. Gen. N. 2918, con la quale viene richiesta

la CONCESSIONE per l'esecuzione di [redacted] IN VARIANTE ALLA PRECEDENTE N.5/87 DEL 3/3/87;
 E IL CAMBIAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO [redacted]
 lungo la via / LOC. PAZZO di questo centro abitato, in catasto al foglio N. 15
 Part. 450/447/470

VISTO il progetto allegato alla domanda stessa, a firma del [redacted] ^{Ingegnere} ~~Geometra~~

VISTO il parere dell'Ufficiale Sanitario in data 27/5/1985 ;
 VISTO il parere espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 8/7/1988

VISTA la deliberazione Consiliare n. 56 del 4 - 12 1977, con la quale è stata stabilita l'incidenza degli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art. 5 della legge 28 - 1 - 1977 n. 10;

VISTO il Regolamento Edilizio comunale, di Igiene e di Polizia Urbana;

VISTA la legge 2 - 2 - 1974 n. 64 e D. M. 3 - 3 - 1975;

VISTA la legge 5 - 11 - 1971 n. 1086;

VISTO il N.O. rilasciato dal Genio Civile di R.C. in data 10/10/1988 n.1072

VISTA la legge 30 - 8 - 1973 n. 14 e successiva n. 28 del 18 - 5 - 77;

PRESO ATTO che [redacted] richiedente dichiara di essere proprietario [redacted] del suolo (e dell'immobile), ovvero di avere il necessario titolo alla Concessione;

VISTO che [redacted] richiedente ha versato il contributo di cui all'art. 5 legge 28 - 1 - 1977 n. 10 corrispondente alla incidenza degli oneri di urbanizzazione. Costo di Costruzione L. 2.626.125; versati alla Tesoreria comunale con bollette C.C. n. 295 del 20/12/89

DISPONE

il Sig. [redacted]
 nat. a C. [redacted] il [redacted]
 residente a [redacted] via [redacted]
 a Concessione alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti dei terzi per l'esecuzione dei lavori

*Concessione Edilizia n. 32 del 20.12.1990 relativa al fabbricato in c.a. dove ricade la
 unità immobiliare ([redacted])*

OBBLIGHI E RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario, all'atto della presente Concessione, versa alla Tesoreria Comunale la somma di L. 2.626.125 di cui L. 2.570.000 O.U. e L. 56.125 Costo Costruzione;

I lavori dovranno essere iniziati entro un anno dalla data di rilascio della presente Concessione e le opere dovranno essere rese agibili e abitabili entro tre anni dalla data di esecuzione.

L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione.

Anche l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto, comporta la decadenza della Concessione, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengono completati entro tre anni dalla data di inizio.

Il termine per l'ultimazione dei lavori potrà essere prorogato eccezionalmente se durante la esecuzione dei lavori sopravvengono fatti estranei alla volontà del concessionario, opportunamente documentati.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, ed eventualmente prorogati, il Concessionario dovrà presentare istanza diretta ad ottenere una nuova Concessione per la parte non ultimata.

L'inizio dei lavori deve essere comunicato al Comune dal titolare della Concessione e constatato mediante sopralluogo da parte del Tecnico comunale che ne redige apposito verbale.

Deve, del pari, essere comunicata dal titolare la data di ultimazione dei lavori.

Il titolare della Concessione, il Direttore dei lavori e l'assuntore del medesimo, sono responsabili della inosservanza così delle norme di legge e Regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella Concessione.

Il titolare della Concessione si obbliga alla esecuzione delle prestazioni ed all'osservanza di tutte le prescrizioni contenute nella presente Concessione.

L'inosservanza comporta l'applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.


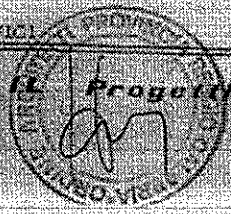
Bianco, li 20 DIC. 1990



IL SINDACO

Prescrizioni:

Il sottoscritto Uscita Comunale dichiara di aver notificato la predetta in mano della stessa mediante consegna di oggi 21/12/90 al Sig. [redacted] [redacted] IL MESSO COMUNALE

CUMUNE di		STANCO															
		PROV. di ...															
OGGETTO	VARIANTE IN CORSO D'OPERA E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI UN FABBRICATO IN C.A., DA ADIBIRE A RESIDENZE ESTIVE CON ANNESSO RISTORANTE																
DITTA	[REDACTED]																
ALLEGATI	<table border="1"> <tr> <td>7</td> <td>DOMANDA IN BILLO</td> <td>CALCOLI STATICI (fabbricato)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>RELAZIONE ILLUSTRATIVA</td> <td>ESEC. CANTIERE (fabbricato)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>RELAZ. SUI MATERIALI</td> <td>PARTIC. COSTRUTTIVE</td> </tr> <tr> <td></td> <td>RELAZ. GEOM. E SULLE FORMAZ.</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>ELABORATI GRAFICI</td> <td></td> </tr> </table>		7	DOMANDA IN BILLO	CALCOLI STATICI (fabbricato)		RELAZIONE ILLUSTRATIVA	ESEC. CANTIERE (fabbricato)		RELAZ. SUI MATERIALI	PARTIC. COSTRUTTIVE		RELAZ. GEOM. E SULLE FORMAZ.			ELABORATI GRAFICI	
7	DOMANDA IN BILLO	CALCOLI STATICI (fabbricato)															
	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	ESEC. CANTIERE (fabbricato)															
	RELAZ. SUI MATERIALI	PARTIC. COSTRUTTIVE															
	RELAZ. GEOM. E SULLE FORMAZ.																
	ELABORATI GRAFICI																
	Studio Tecnico	VISTI															
ARCH. LOMBARDO																	

Progetto in variante alla precedente (C.E. n. 5/87), per cambiamento di destinazione d'uso (residenza turistica) – Arch. G. Lombardo

Aut. 80

Comune di Bianco
Ufficio Tecnico
20.06.2003



COMUNE DI BIANCO

(Provincia di Reggio Calabria)

VISTO: per la pubblicazione

Concessione N° 30/2003

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

VISTA la domanda in data 20.06.2003 presentata dalla Sig.ra [redacted] conto di [redacted] rispettivamente [redacted] il [redacted] nella qualità di comproprietari, registrata il 10.10.1988 al Prot. Gen. N. 107;

ESAMINATO il Progetto allegato redatto dall'Arch. Giuseppe Bagnato per la Variante della C. E. n. 32/90 del 20.12.1990 per il cambio della destinazione d'uso da residenza turistica a civile abitazione sito lungo la Via A. Spandò, riportato in Catasto al foglio di mappa n. 15 part. n. 715;

ESAMINATA la documentazione dalla quale risulta che il richiedente ha titolo per richiedere la suddetta concessione in qualità di proprietario di cui allegata Rep. n. 4831 - Raccolta n. 1725 del 14.03.2002;

VISTO il parere dell'Ufficiale Sanitario in data 16.09.2003, ai sensi dell'art. 220 del T.U. leggi sanitarie approvato con R.D. 27 Luglio 1934 n. 1265;

VISTA la Delibera del C.C. n.30 del 14.09.2000, con la quale è stata soppressa la Commissione Edilizia;

VISTA la Delibera G.R. n. 1124 del 28.12.2000 ad oggetto : Modifica Regolamento Edilizio Soppressione Commissione Edilizia Comunale Presa atto;

VISTA la proposta del Responsabile del Procedimento resa in data 16.09.2003 ai sensi dell'art.4 della legge 04.12.1993 n.493,così come sostituito dall'art.2-comma 60 della legge 31.12.1996 n. 662;

VERIFICATO che la progettata opera di cui alla presente concessione non rientra nei casi di concessione gratuita dell'art. 9 della legge 28.01.1977 n. 10;

VISTE le leggi 17.08.1942 n. 1150, 6.8.1967 n. 765, 28.1.1977 n. 10, 5.8.1978 n. 457, 25.3.1982 n. 94 e 28.2.1985 n. 47 come modificato ed integrato dalla legge 23.12.1994 n. 724 e s.m.i., e l'art. 4 della legge 4.12.1993 n. 493, come sostituito dal comma 60, art. 2 della legge 23.12.1996 n. 662;

VISTE le leggi 1.6.1939 n. 1089, 29.6.1939 n. 1497, 8.8.1985 n.431, 6.12.1991 n. 394 e leggi regionali n. 24 del 24.11.1998 n. 3 del 28.2.1995;

VISTA la legge 9.1.1989 n. 13 così come modificato dalla legge 27.2.1989 n. 62 e D.M. 14.6.1989 n. 236 e s.m.i.;

VISTA la legge 9.1.1989 n. 122;

VISTA la legge 5.3.1990 n. 46 e relativo regolamento di attuazione approvato con D.P.R. 6.12.1991 n.447;

Concessione Edilizia n. 30 del 24.11.2003 relativa al fabbricato in c.a. dove ricade la unità immobiliare ([redacted])

VISTO il D.P.R. 11.07.1980 n. 753 Art. 49 e 50;
VISTO il D.M. 1.4.1968 n. 1404;
VISTO il vigente P.R.G. approvato con Decreto Dirigenti - Regione Calabria Dipart. 5 Urbanistica ed Amm. n. 13433 del 21.10.2002;
VISTA la legge 15.5.1977 e s.m.i;

RILASCIATA

la Signora [redacted] sopra generalizzata, la Concessione Edilizia richiesta per eseguire i lavori descritti in premessa, in conformità al progetto presentato nonché alle vigenti disposizioni in materia edilizia di igiene e di polizia locale, facendo salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

li. 4 NOV. 2003



IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
(Geom. G. Palamara)

OBBLIGHI E RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO

I lavori dovranno essere iniziati entro un anno dalla data di rilascio della presente concessione e le opere dovranno essere rese agibili e abitabili entro tre anni dalla data di esecuzione.

L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione.

Anche l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con la quale la concessione sia in contrasto, comporta la decadenza della Concessione, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.

Il termine per l'ultimazione dei lavori potrà essere prorogato eccezionalmente se durante la esecuzione dei lavori sopravvengano fatti estranei alla volontà del concessionario, opportunamente documentati.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, ed eventualmente prorogati, il Concessionario dovrà presentare istanza diretta ad ottenere una nuova Concessione per la parte non ultimata.

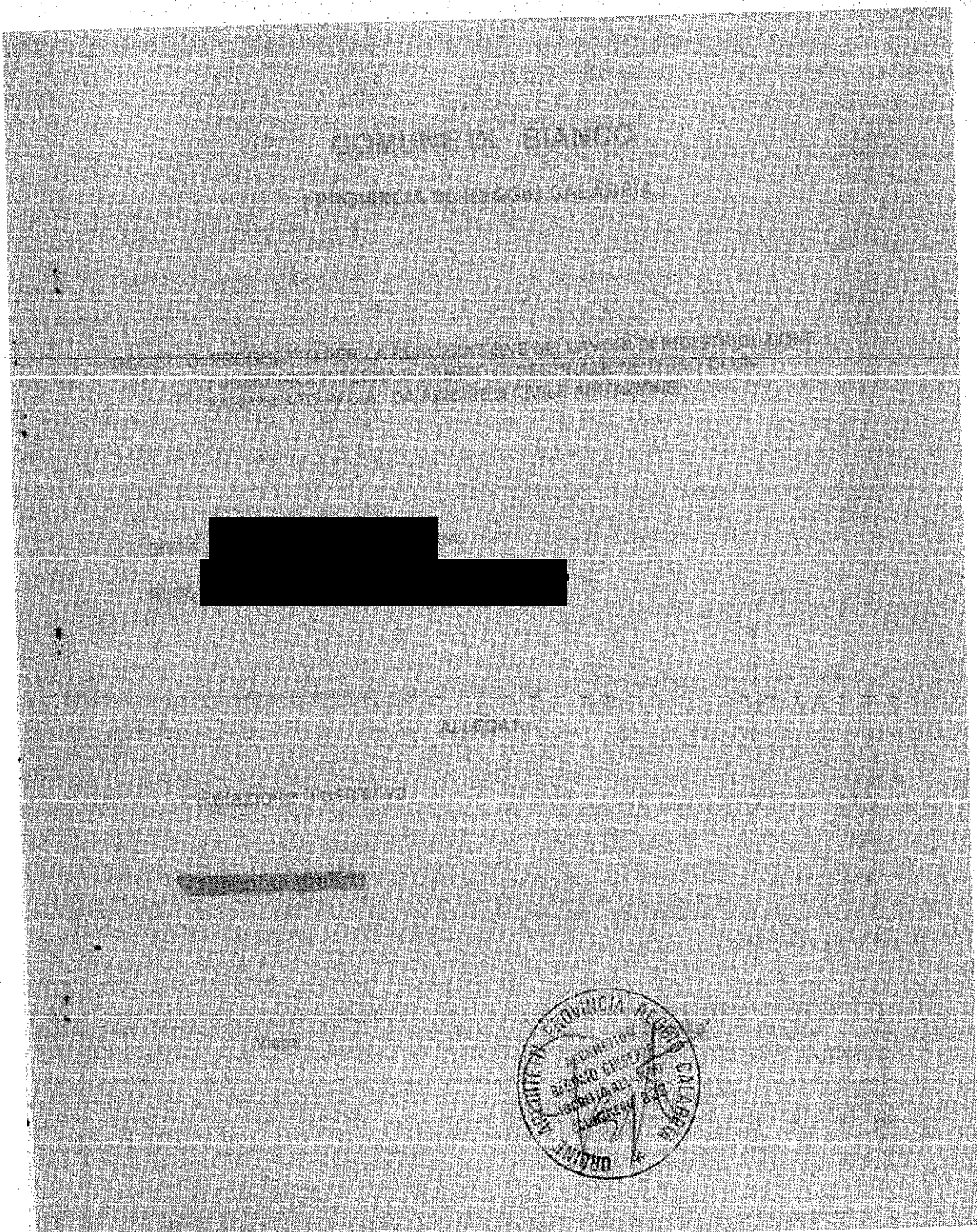
L'inizio dei lavori deve essere comunicato al Comune dal titolare della Concessione e constatato mediante sopralluogo da parte del Tecnico Comunale che ne redige apposito verbale.

Deve, del pari, essere comunicata dal titolare la data di ultimazione dei lavori.

Qualora l'impresa esecutrice o il Direttore dei Lavori, dovessero essere sostituiti, il titolare della concessione provvederà a darne immediata comunicazione indicando i nuovi nominativi.

Le eventuali manomissioni del suolo pubblico, onde evitare qualsiasi eventualità di danni ai sottoservizi dovranno essere sempre e preventivamente autorizzati, dall'ufficio competente.

In caso di occupazione di suolo pubblico di vie e spazi pubblici deve essere richiesta la relativa autorizzazione all'ufficio competente. Le aree così occupate dovranno essere restituite nello stesso stato in cui sono state consegnate, sia a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori per un motivo qualsiasi, venissero sospesi per più di giorni 30.



*Progetto in variante alla precedente (C.E. n. 32/90) per cambiamento di destinazione
d'uso (da residenza turistica a civile abitazione) – Arch. G. Bagnato*

Per quanto concerne i riferimenti catastali, gli immobili pignorati sono classificati con i dati catastali aggiornati alla data attuale e sono così censiti:

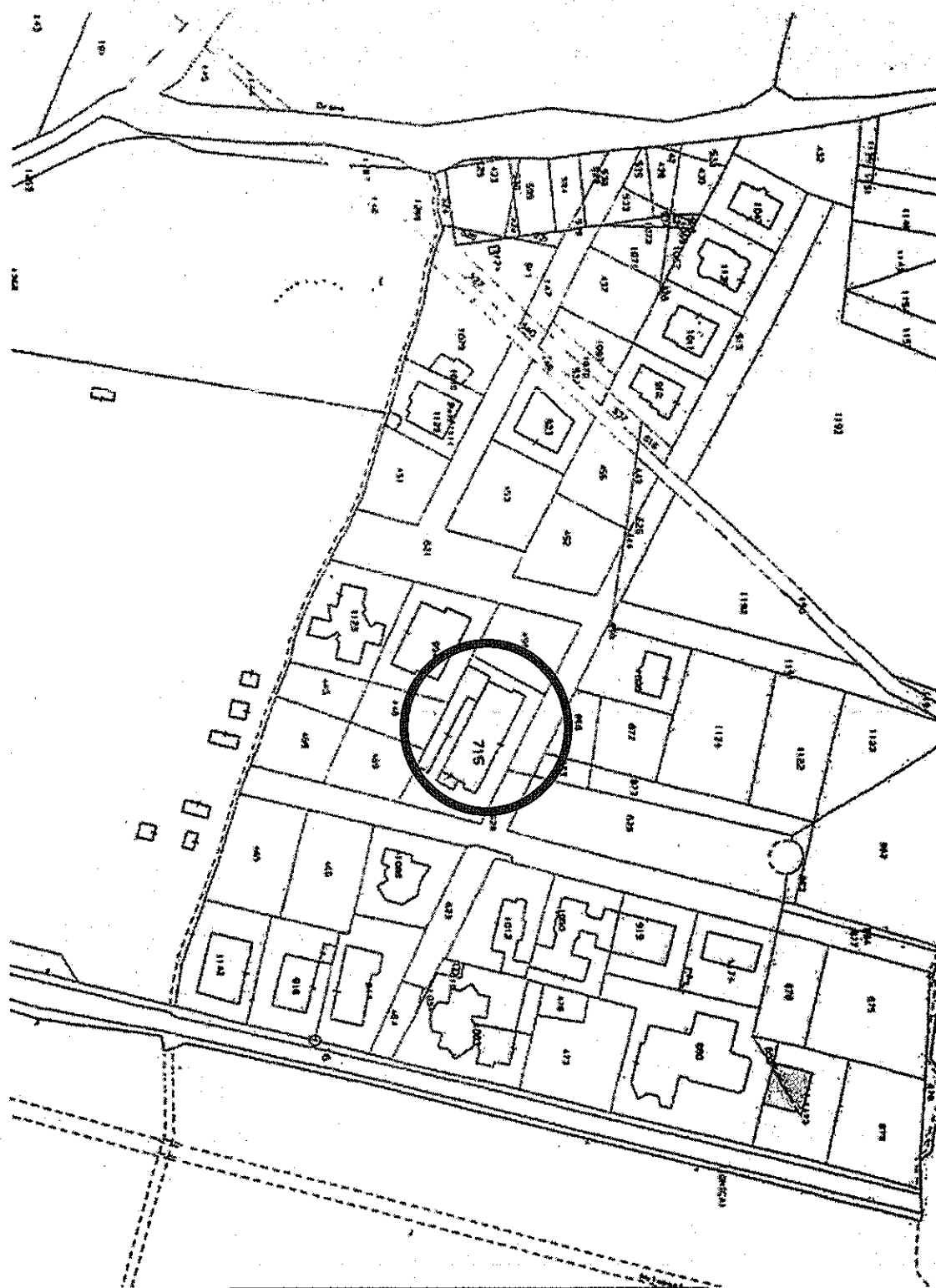
- U.I. per civile abitazione in Comune [REDACTED] (RC), Via [REDACTED] n. 11, posto al P2° e al P3°, di vani catastali 6,5, riportato al Catasto Fabbricati di detto Comune al [REDACTED] Classe 3, Rendita € 386,05; sup. cat. mq 137 (totale), sup. cat. mq 123 (escluse aree scoperte).

L'intestazione attuale del suddetto immobile è:

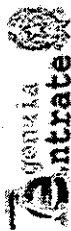
- [REDACTED], nata a [REDACTED] (RC) il [REDACTED], Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Si riportano, qui di seguito, i seguenti documenti catastali:

- Mappa catastale
- Visura storica catastale
- Elaborato planimetrico
- Planimetrie catastali



Mappa catastale



Entrate
 Direzione Provinciale di Reggio Calabria
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastrali

Data: 29/09/2023 Ore: 12.22.00
 Visura n.: T153452 Pag: 1

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 29/09/2023

Dati della richiesta
 Comune di BIANCO (Codice: A843)
 Provincia di REGGIO DI CALABRIA
 Foglio: 15 Particella: 715 Sub.: 8

INTEGRAZIONE

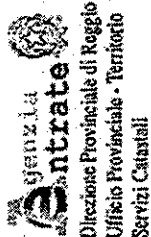
1	[REDACTED]	(1) Pratiche 1/2 in regime di coesistenza dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	(1) Pratiche 1/1 in regime di coesistenza dei beni
3	[REDACTED]	(1) Pratiche 1/2 in regime di coesistenza dei beni con [REDACTED]

Unità immobiliare del 08/08/2022

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urban	Foglio	Particella Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza	Superficie Casale	R.radita	
1		15	715 8			A/3	3 6,5 Vanf	Totale 137 m² Totale esclusa area proprietà: 33 m²	Euro 386,05	VARIAZIONE TOPOGRAFICA del 04/08/2022 Pratica n. RC0099916 art. art. del 08/08/2022 VARIAZIONE DI TOPOGRAFICA (n. 99/16.1/2022)
Indirizzo: VIA ANDRINO SPANO s. II Piano (s.)										
Utilità catastali: Sez. urban: Foglio: 15 Particella: 715 Sub.: 1; Sez. urban: Foglio: 15 Particella: 715 Sub.: 2;										
Aspirata: Foglio: 15 Particella: 715 Sub.: 8										

Mappali Terreni Corredati
 Codice Comune A843 - Foglio 15 - Particella 715

Visura catastale storica [REDACTED]



Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 29/09/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classo	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendite	
1		15	715	8			A/3	3	6,5 vani	Totale: 137 m ² Tabella: classe aree scoperte**; 123 m ²	Euro 386,05	Variazione del 09/11/2015 - Infeudazione in virtù dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA ANTONIO SPANO Piano 2 - 3				Comune: Locri				Provincia: Reggio Calabria		Codice Catastrale: 13379		

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/05/2014

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classo	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendite	
1		15	715	8			A/3	3	6,5 vani		Euro 386,05	VARIAZIONE TOPONIMASTICA del 14/05/2014 Pratica n. RC943722 in atti del 14/05/2014 VARIAZIONE DI TOPONIMASTICA (n. 78336/2014)
Indirizzo: VIA ANTONIO SPANO Piano 2 - 3				Comune: Locri				Provincia: Reggio Calabria		Codice Catastrale: 13379		

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/02/1996

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classo	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendite	
1		15	715	8			A/3	3	6,5 vani		Euro 386,05 L. 1475/96	VARIAZIONE del 13/02/1996 in atti del 13/02/1997 CLASSAMENTO DEL 12/02/97 (n. 10643/1993)
Indirizzo: CONTRADA LACCO DEL MURTO Piano 2 - 3				Comune: Locri				Provincia: Reggio Calabria		Codice Catastrale: 13379		

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 29/09/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/02/1996

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Class. Consistenzi	Specifiche Classate	Reff.ita	
1		15	715	8							
Indirizzo: VIALACCI DEL MURO PIANO 2-3 Comune: VIALACCI Provincia: Paola Codice Catastrale: 10664/0196											

L' intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 21/12/2009

N.	INTESTATI	INDICAZIONE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Situazione degli intestati dal 30/12/1996

N.	DALLA DATA	INDICAZIONE	DIRITTI ONERI REALI
1	dal 30/12/1996	Pubblico ufficiale NIEDDU DEL RIO COSTANTINO Sals. REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 10334 - COMPRESA ENTRA nella trascrizione con il foglio Unico n. 10664/0196	(1) Proprietà 1000/1000 fino al 31/12/2009

Situazione degli intestati dal 13/02/1996

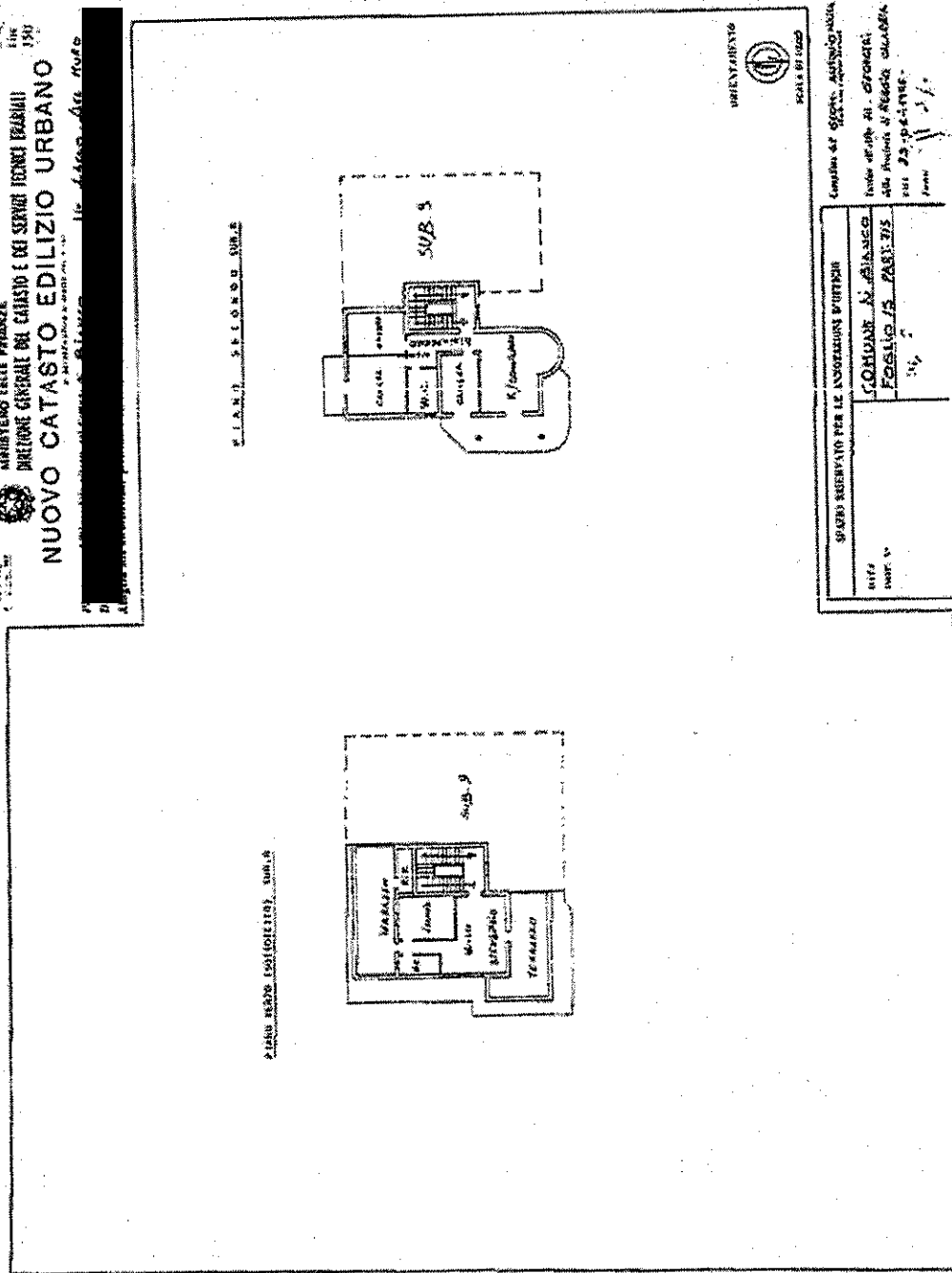
N.	DALLA DATA	INDICAZIONE	DIRITTI ONERI REALI
1	dal 13/02/1996	Pubblico ufficiale MAFEDERICO SALS. LOCRI (RC) Repertorio n. 24599 - DONAZIONE ACCETTATA Volume n. 1317 1/1997 in atti del 11/06/1997	(1) Proprietà 1000/1000 fino al 31/12/2009

Visura telematica
 Tribuni speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell' Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Ministero delle Finanze
 Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Catastrali
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
 [Redacted]
 [Redacted]



Spazio riservato per le incisioni d'ufficio
 [Redacted]
 [Redacted]
 [Redacted]
 [Redacted]
 [Redacted]

una planimetria in atti
 a presentazione: 13/02/1996 - Data: 14/16/2023 - n. T50480 - Richiedente: BGN0PP62A018718C
 alle schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (420X512) - Formato stampe richiesta: A4(218x297)

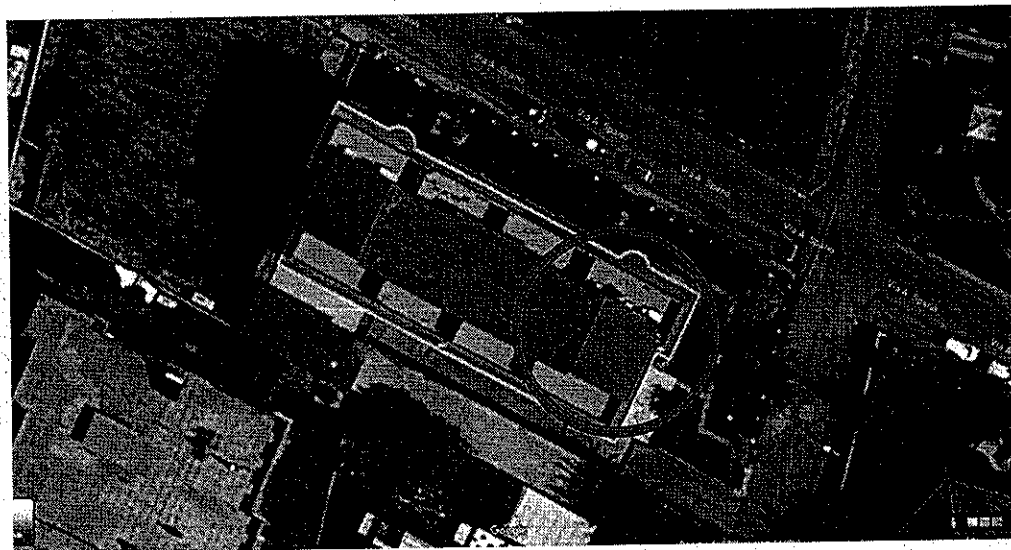
Planimetria immobile catastale [Redacted]

5. Rappresentazione fotografica e satellitare

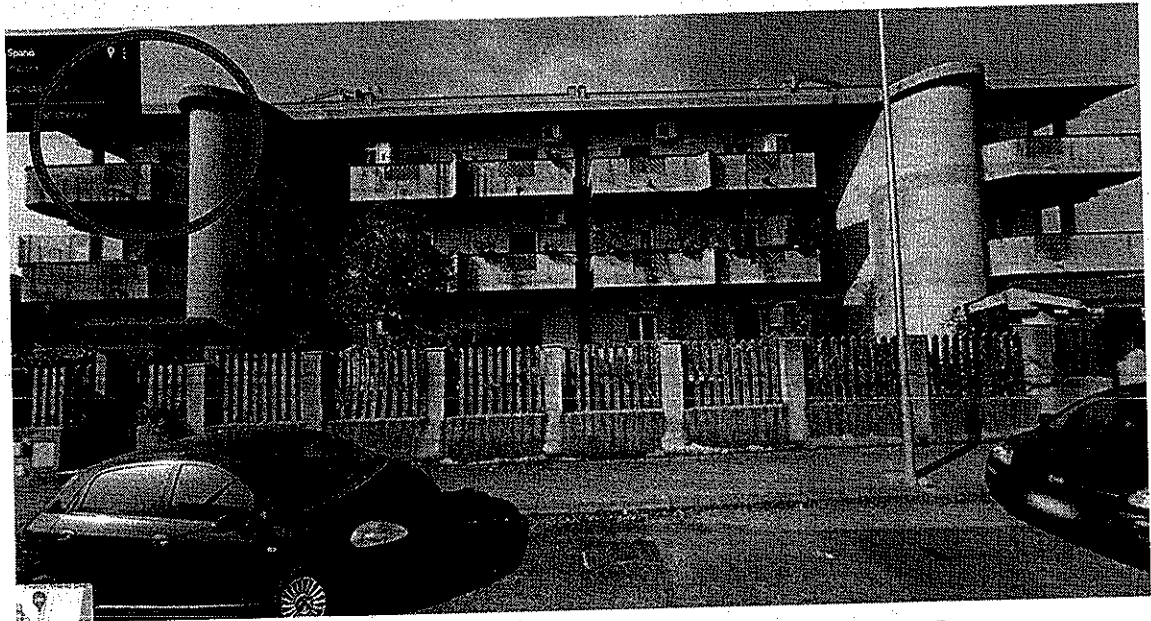
Inquadramento satellitare (Google Maps)



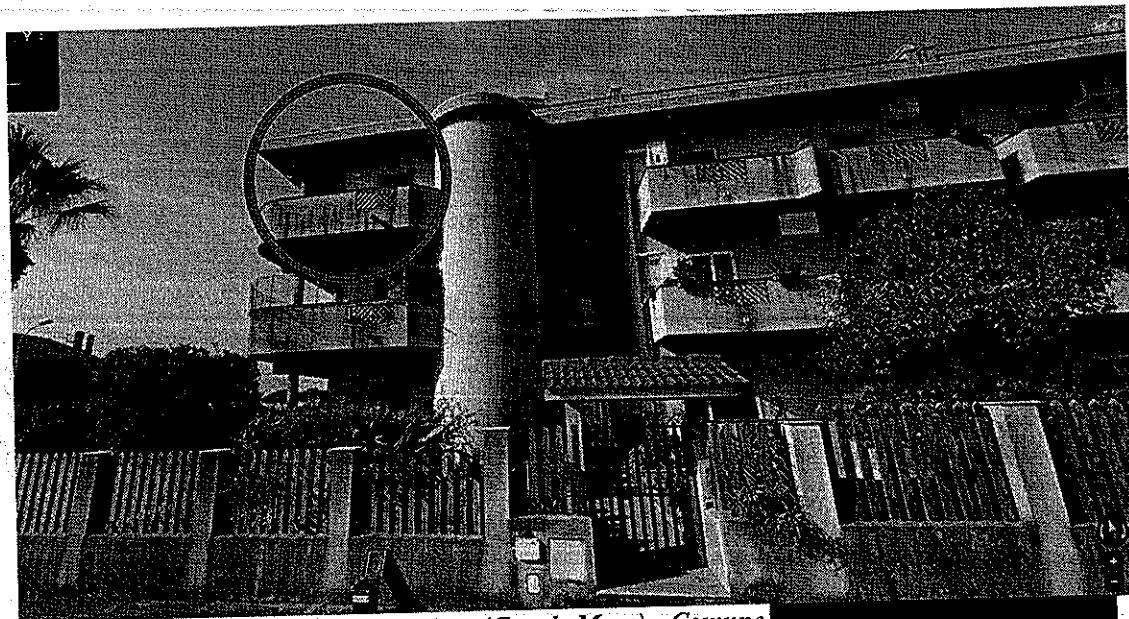
Comune [REDACTED]



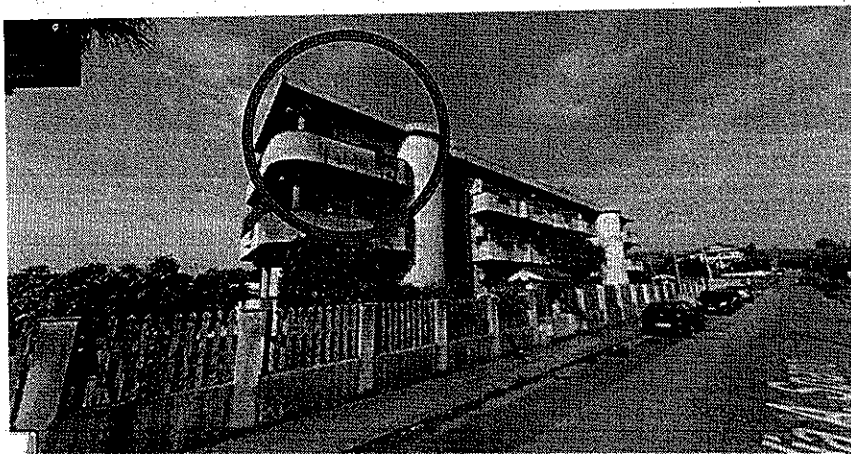
Inquadramento satellitare ingrandito (Google Maps) – Comune [REDACTED]



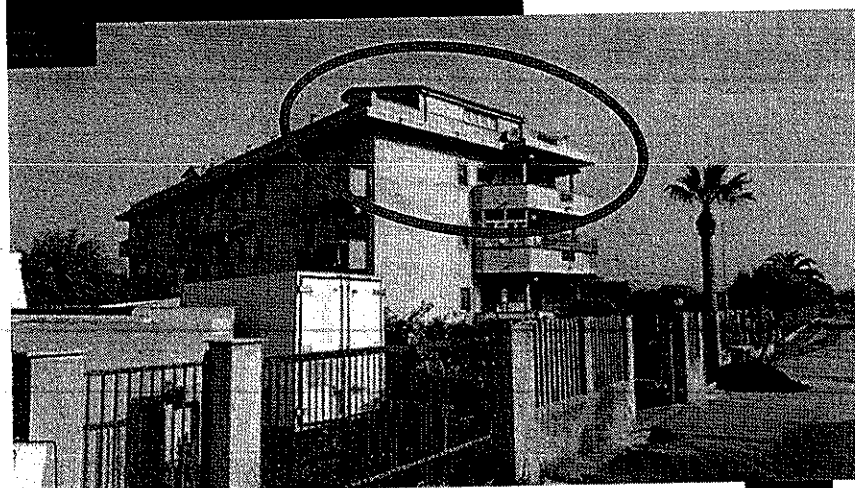
Veduta fotografica prospettica (Google Maps) - Comune [REDACTED]



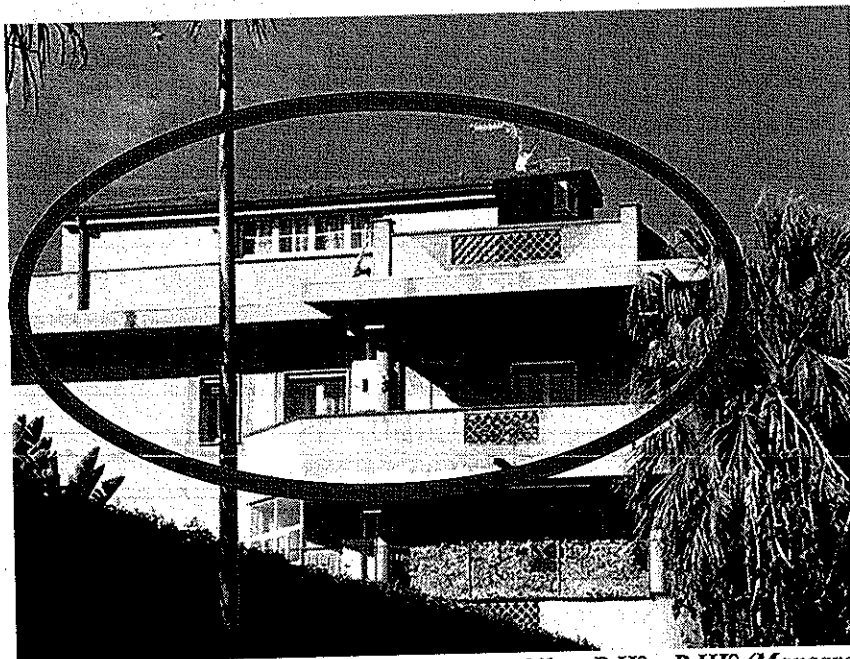
Veduta fotografica prospettica angolare (Google Maps) - Comune [REDACTED]



Veduta fotografica prospettica angolare (Google Maps) - Comune



Veduta fotografica prospettica laterale (Google Maps) - Comune



Veduta fotografica prospettica laterale Immobile a P II° e P III° (Mansarda)
Comune [REDACTED]

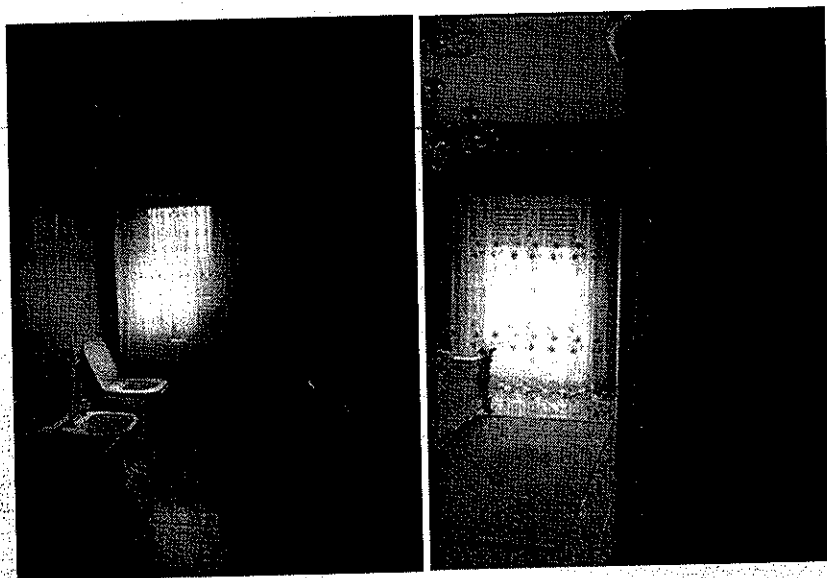
Rappresentazione fotografica ambienti interni UI pignorata a P. 2°
Comune di [REDACTED]



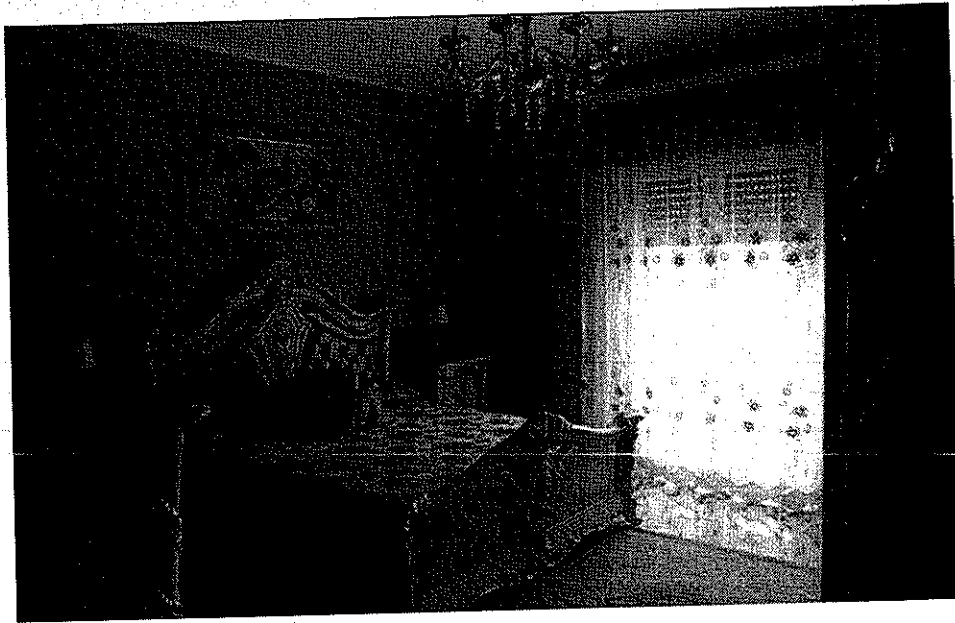
Particolare fotografico ambiente cucina



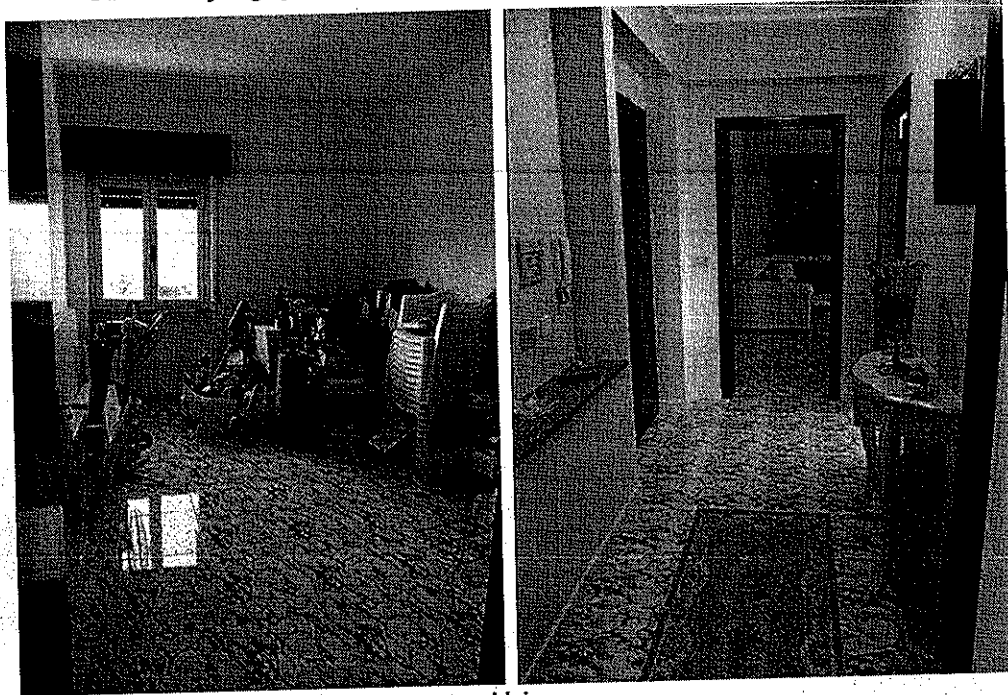
Particolare fotografico corridoio accesso ai vani



Particolare fotografico bagno e camera da letto



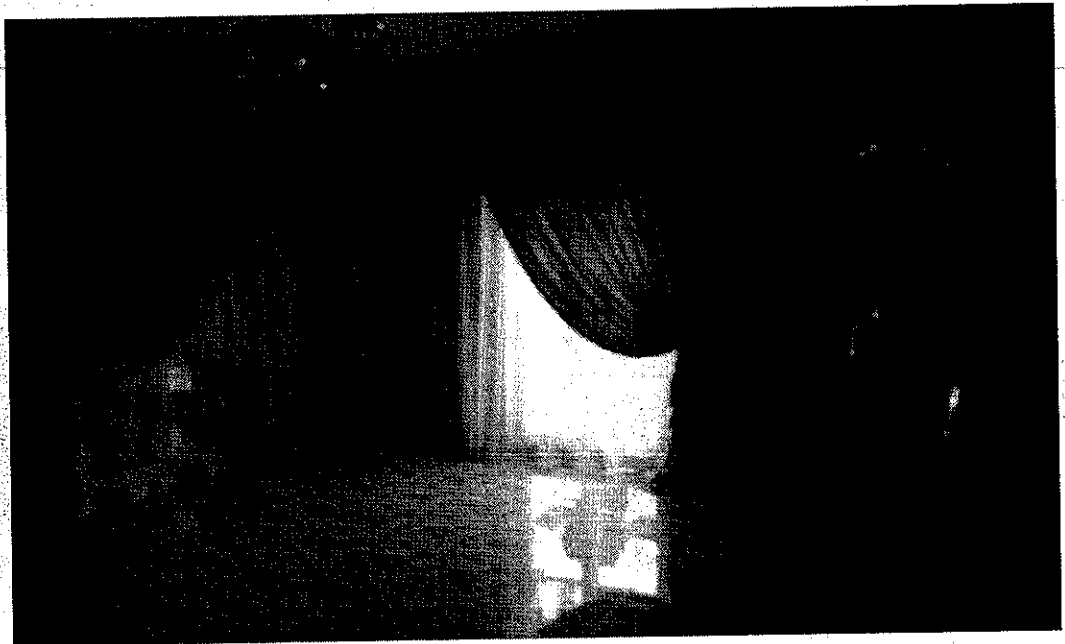
Particolare fotografico camera da letto



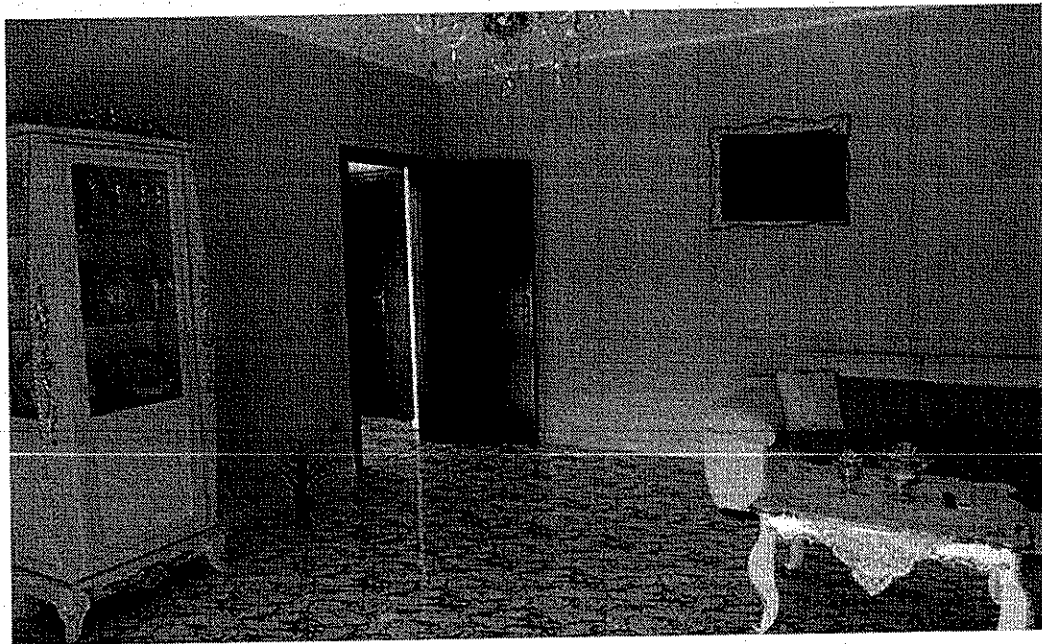
Particolare fotografico camera e corridoio



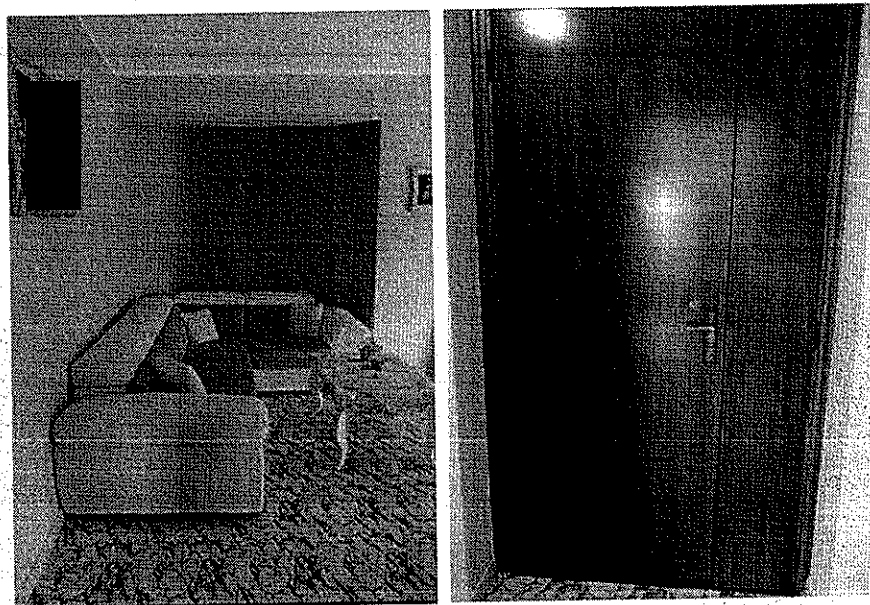
Particolare fotografico ingresso corridoio



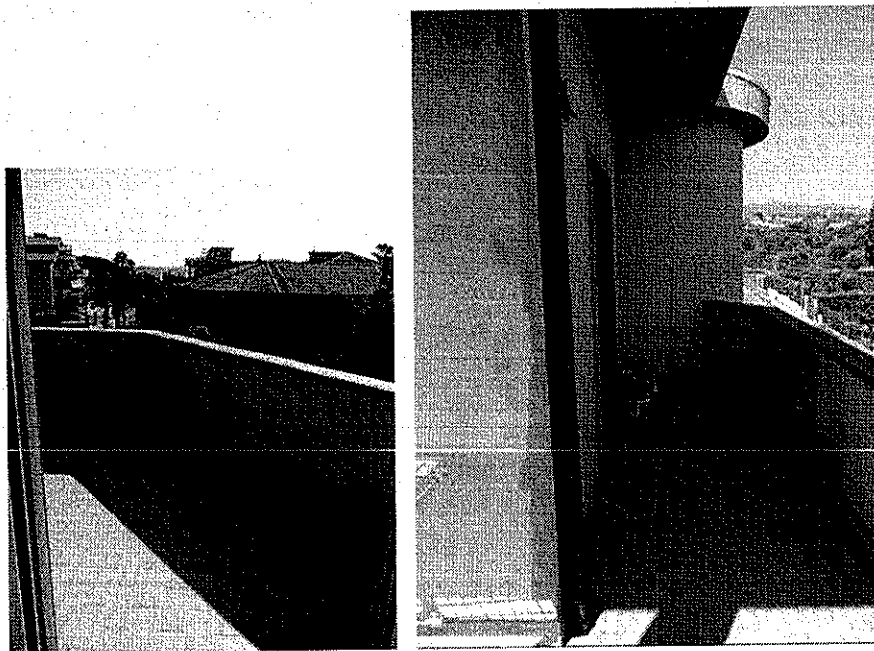
Particolare fotografico ambiente soggiorno



Particolare fotografico ambiente soggiorno

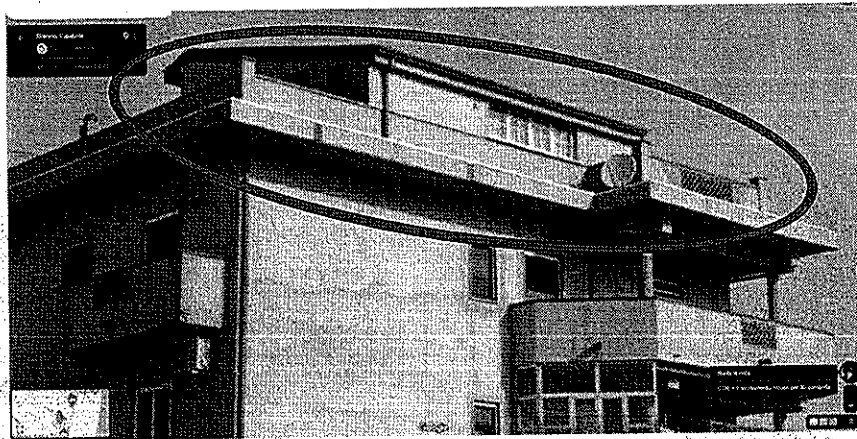


Particolare fotografico soggiorno e portone ingresso

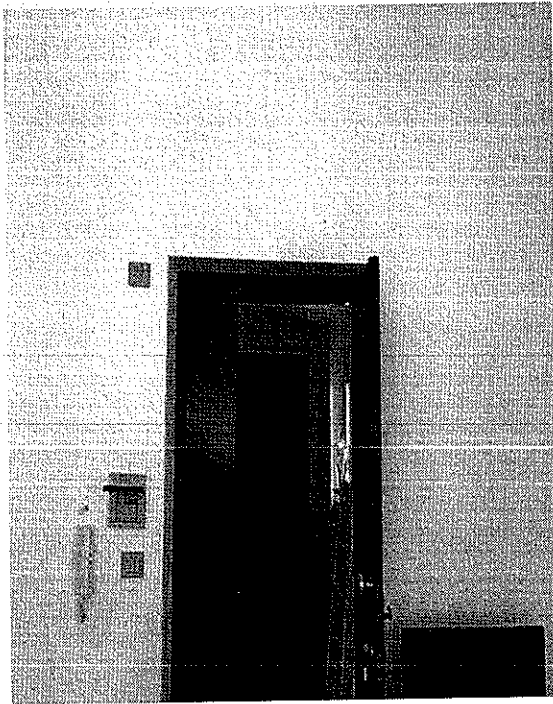


Particolare fotografico spazi esterni e balconi

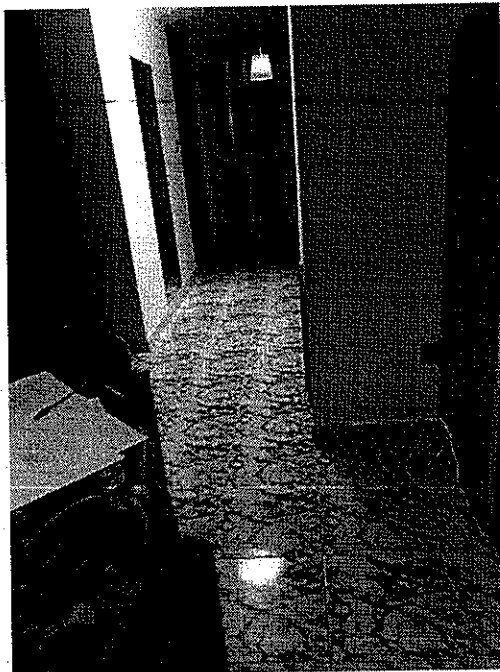
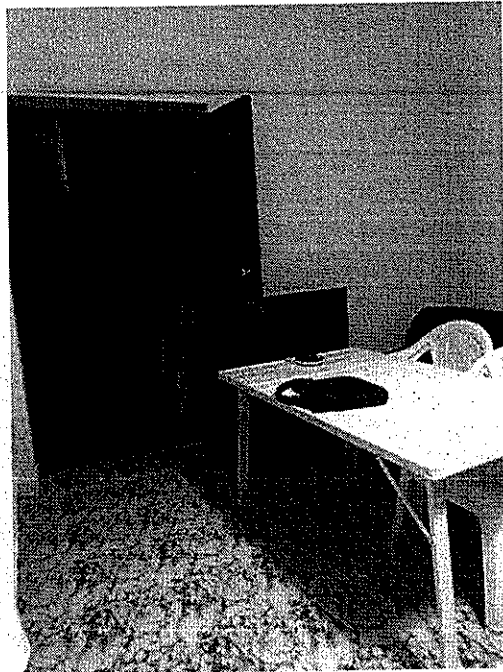
Rappresentazione fotografica immobile pignorato a P. 3°
Comune di [REDACTED]



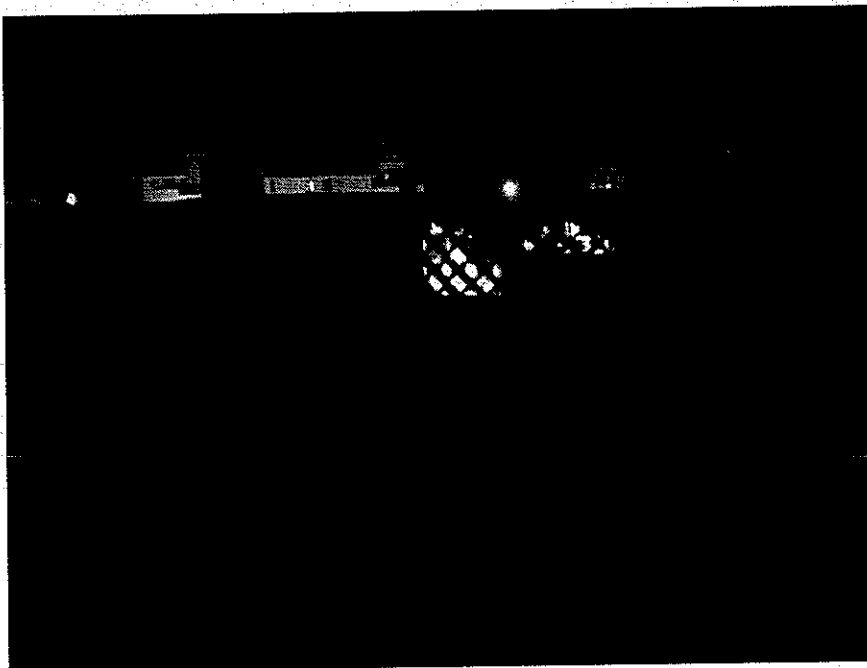
Vista fotografica immobile mansardato a P. 3° (sottotetto)
Comune [REDACTED]



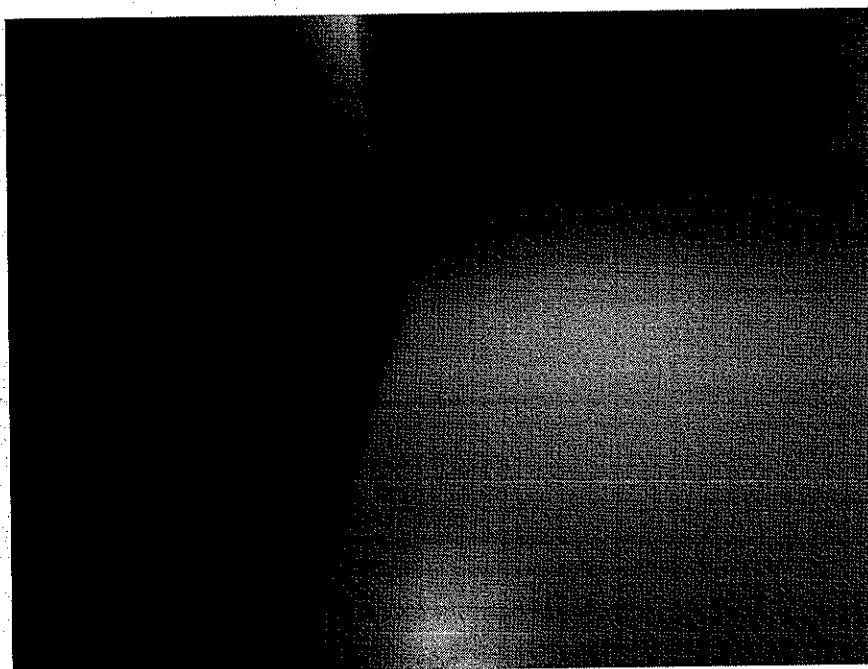
Particolare fotografico ambiente ingresso-soggiorno



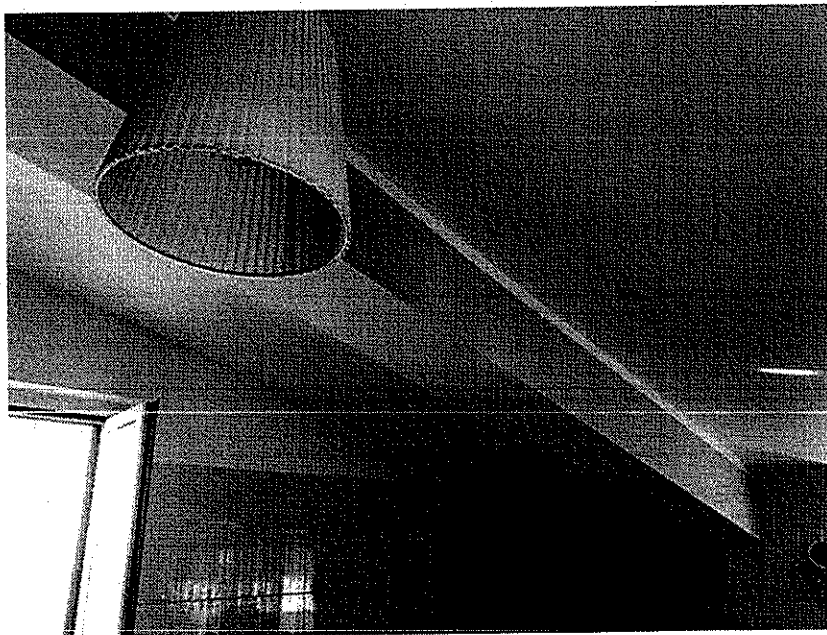
Particolare fotografico ambiente ingresso-soggiorno-corridoio



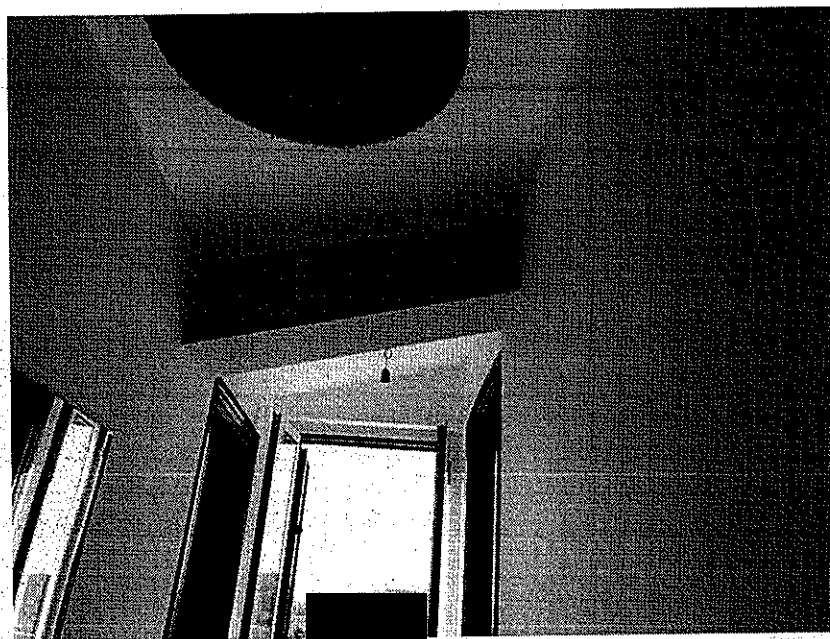
Particolare fotografico spazi esterni e terrazzo



Particolare fotografico spazi esterni e terrazzo



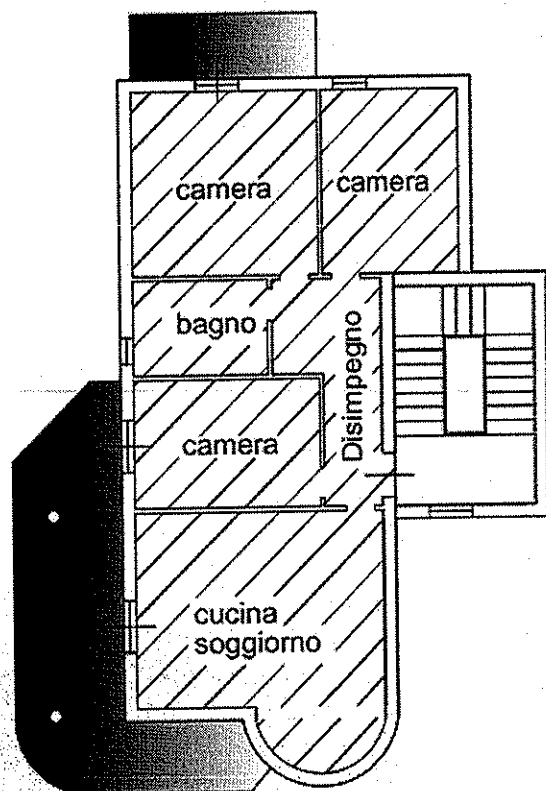
Particolare fotografico spazi interni




Particolare fotografico spazi interni e corridoio

6. Elaborati grafici

Planimetria Piano II°
(alloggio residenziale - ambienti)
Scala 1:100

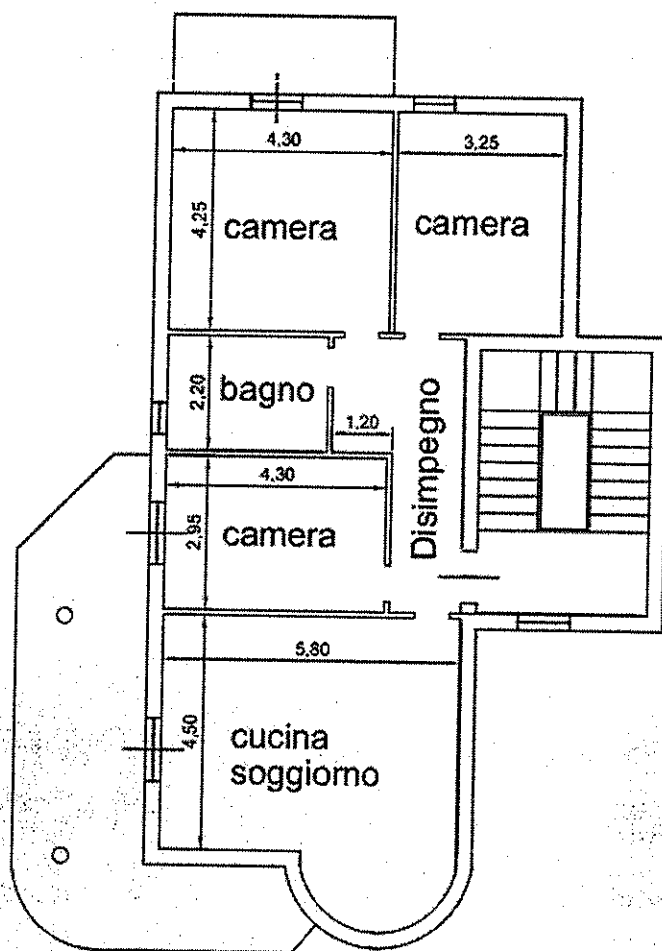


Superficie commerciale

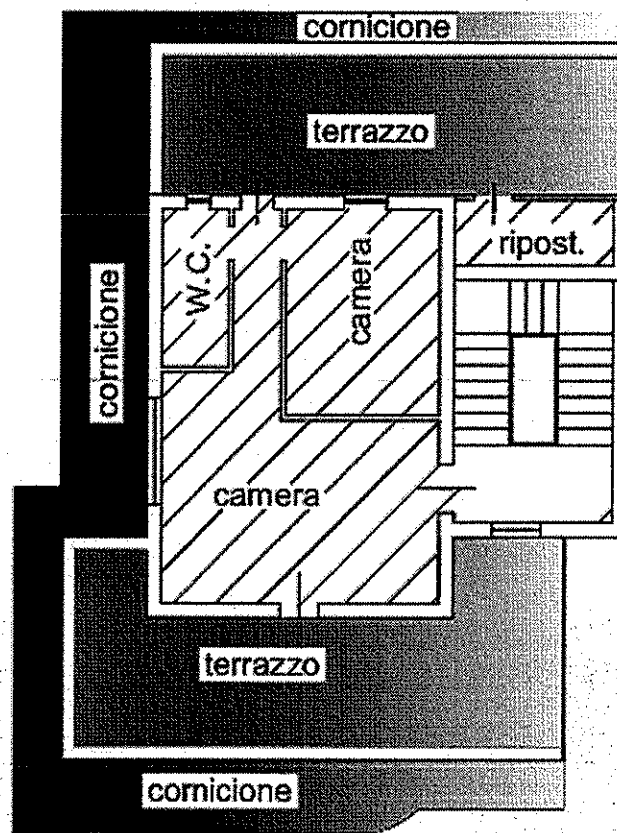
 Superficie alloggio: mq 108,46

 Superficie balconi e verande: mq 33,25




Planimetria Piano II°
(alloggio resid.le - dimensioni)
Scala 1:100



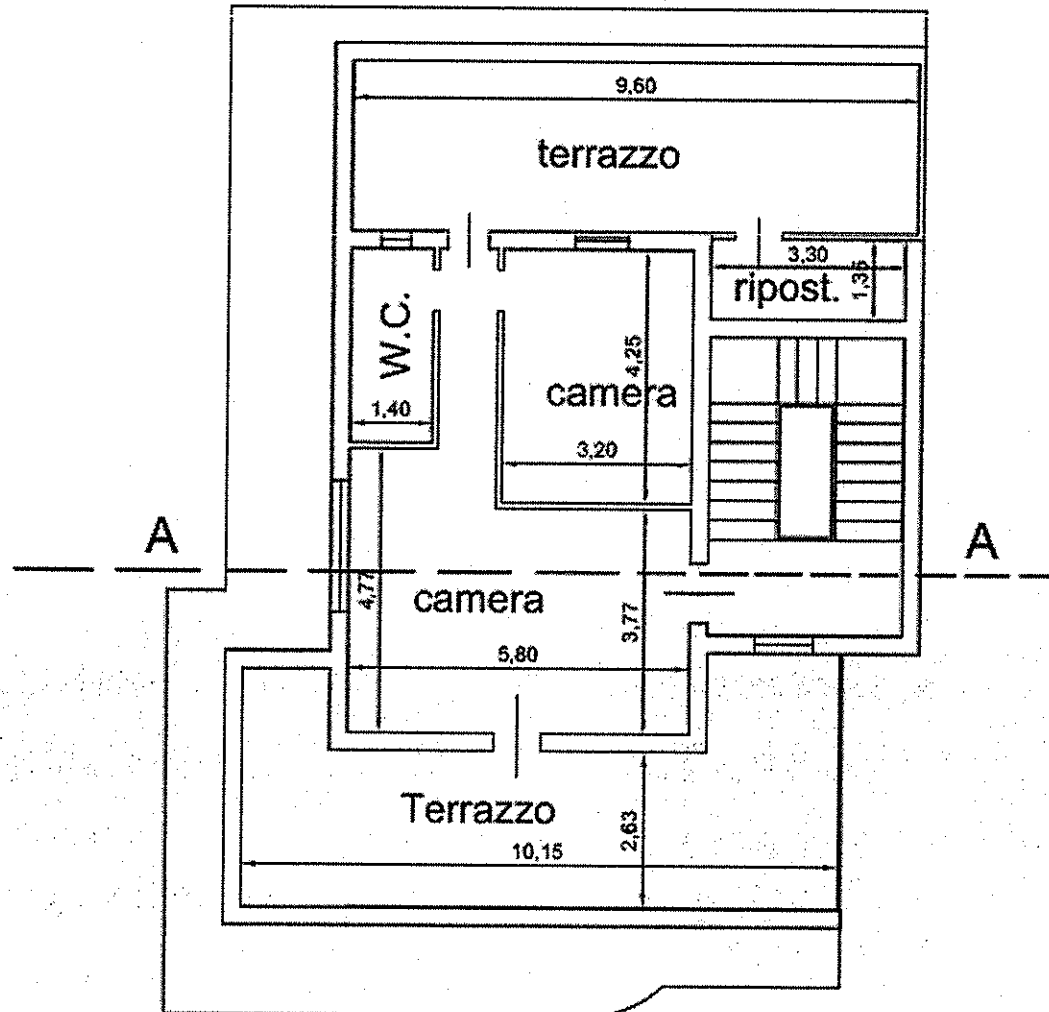
Planimetria Piano III°
(locale sottotetto - ambienti)
Scala 1:100



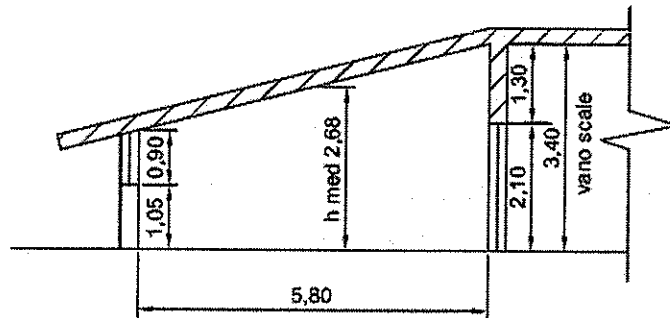
Superficie commerciale

-  Superficie coperta: mq 62,11
-  Superficie cornicione non praticabile: mq 46,53
-  Superficie terrazzo: mq 69,11

Planimetria Piano III°
(loCALE sottotetto - dimensioni)
Scala 1:100



Sezione trasv.le A-A Piano III°
(locale sottotetto - dimensioni)
Scala 1:100



7.Verifica di conformità dei manufatti rispetto agli atti autorizzativi

Come sopra riportato, l'unità immobiliare in perizia si compone di due livelli, siti, rispettivamente, al P 2° (*P. III° f.t.*) ed al P 3° (*sottotetto*) del predetto edificio.

Il primo livello (*P. 2° - P III° f.t.*) è costituito da un alloggio residenziale ed Il secondo livello (*P. 3° - sottotetto*) è costituito da un immobile mansardato.

Le caratteristiche planimetriche e dimensionali degli immobili pignorati sono illustrate nelle planimetrie appositamente elaborate.

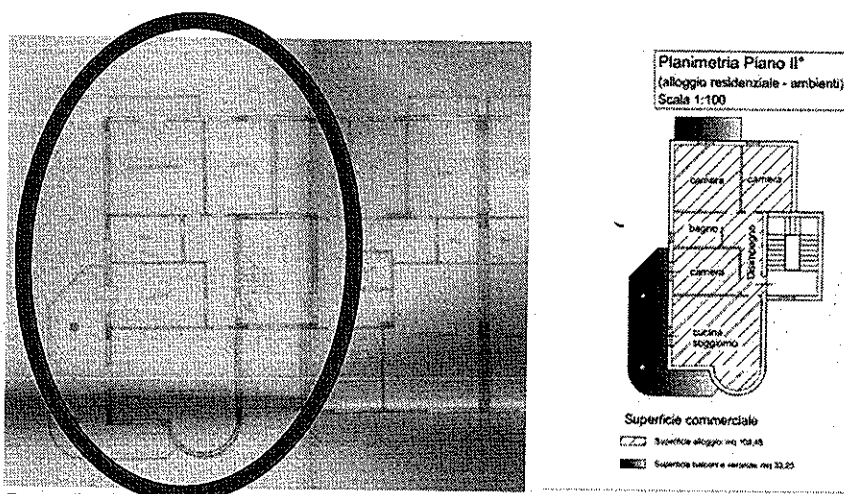
Per poter eseguire la verifica della conformità dei manufatti in perizia alle autorizzazioni rilasciate dagli Enti preposti, è stato effettuato un confronto tra la documentazione progettuale, depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bianco, ed i rilievi effettuati direttamente sugli immobili in perizia.

Da tale verifica è emerso che:

- è stata riscontrata una sostanziale congruità degli ingombri planivolumetrici relativi all'immobile posto a P 2° (P III° f.t.);
- sono state registrate incongruenze nella realizzazione dell'immobile posto a P 3° (sottotetto).

Più precisamente, dai documenti autorizzativi acquisiti e dagli elaborati progettuali trasmessi, via PEC, dal Comune di [REDACTED], risulta che l'immobile a P 2° è sostanzialmente aderente agli elaborati progettuali assentiti.

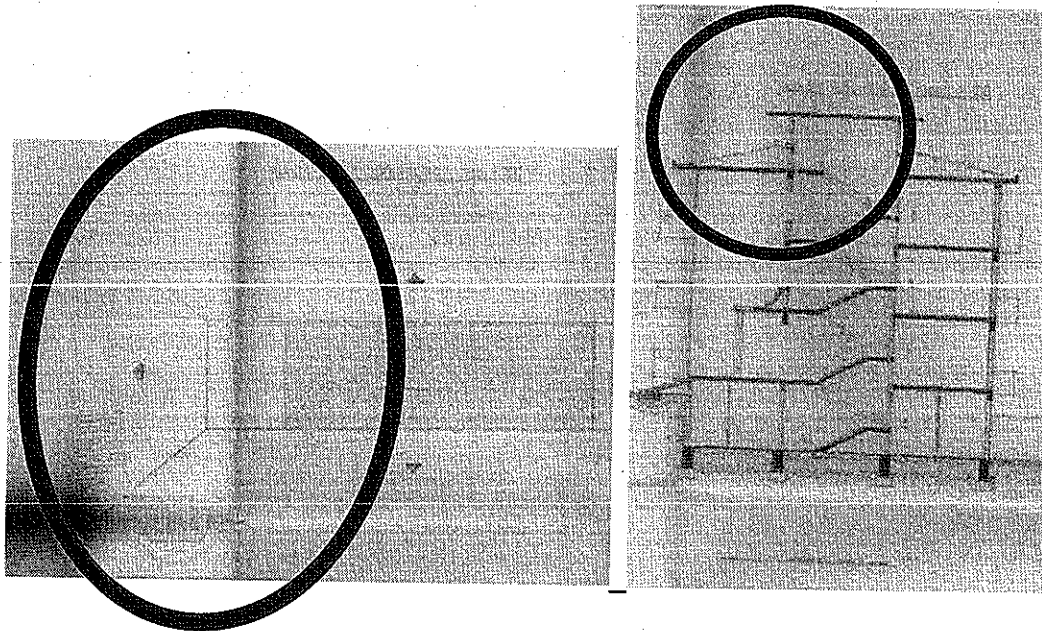
Dalla correlazione tra la planimetria di progetto e la planimetria redatta sulla base dei rilievi eseguiti nella presente CTU, infatti, si evince la compatibilità geometrico/dimensionale, nonché la medesima distribuzione degli ambienti.



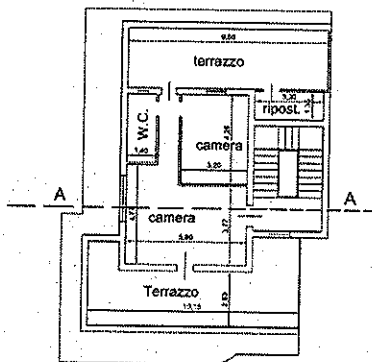
Immobilе residenziale a P 2° (P III° f.t.) - Correlazione planimetrica tra disegni di progetto e rilievi eseguiti

E' stata, invece, registrata una incongruenza planivolumetrica tra gli elaborati progettuali assentiti e la realizzazione dell'immobile a P 3° (sottotetto).

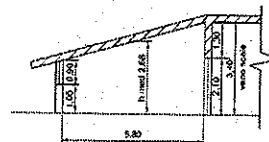
A tale proposito viene riportata una correlazione tra i disegni di progetto assentiti (*planimetria e sezione trasversale*) con le, rispettive, planimetria e sezione trasversale, redatte sulla base dei rilievi eseguiti nella presente CTU.



Planimetria Piano III°
(locale sottotetto - dimensioni)
Scala 1:100

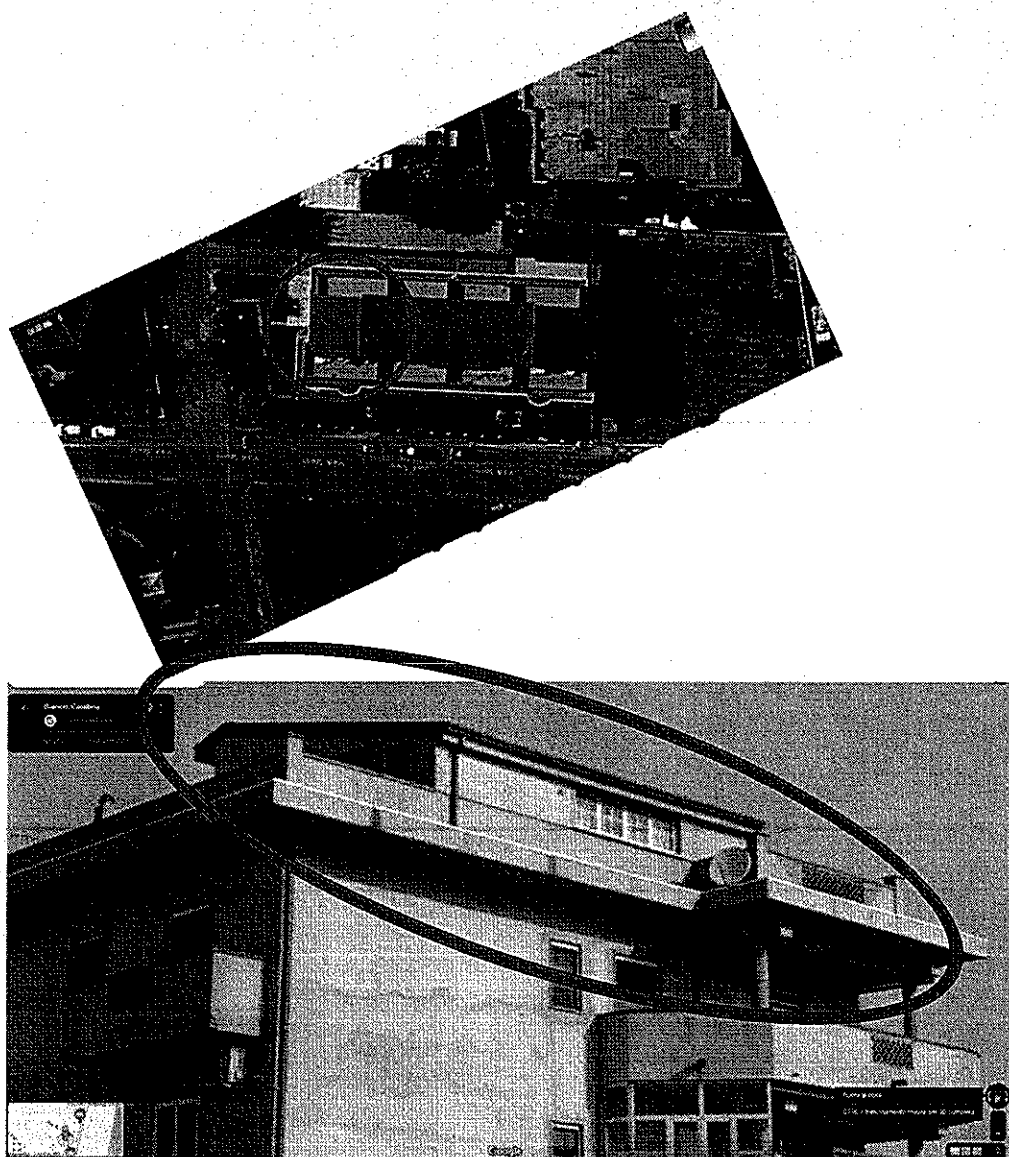


Sezione trasv.le A-A Piano III°
(locale sottotetto - dimensioni)
Scala 1:100



*Immobilе maqnsardato a P 3° (sottotetto) h med = m 2,68 - Correlazione
planimetrica tra disegni di progetto assentiti e rilievi eseguiti*

Tale incongruenza appare ancora più evidente dai rilievi satellitari e fotografici da cui si evince la difformità dell'opera edilizia.



Immabile mansardato a P 3° (sottotetto) – Rilievo satellitare e fotografico del manufatto difforme alle prescrizioni progettuali

Nel corso del sopralluogo è stata, infatti, constatata la realizzazione di una parziale sopraelevazione, al 3° P (sottotetto) dello stesso fabbricato, che presenta una porzione di superficie coperta, ed altri spazi scoperti, con distribuzione funzionale degli ambienti tipica di un immobile mansardato, come si evince dal rilievo planimetrico eseguito nella presente perizia.

Come si evince dal rilievo della sezione trasversale dell'immobile mansardato, il solaio di copertura è costituito da una falda in latero-cemento avente un'altezza massima $h_{max} = m 3,40$ e un'altezza minima $h_{min} = m 1,95$, pertanto, presenta una altezza media $h_{med} = m 2,68$.

Da quanto stabilito negli strumenti urbanistici, essendo l'altezza media inferiore a m 2,70, l'immobile non può essere reso abitabile ma può essere, comunque, sanabile, previa presentazione e approvazione di un progetto in sanatoria.

Per quanto riguarda l'aspetto strutturale e sismico dell'edificio, occorre verificare il comportamento del corpo di fabbrica dell'edificio dovuto all'incremento dei carichi statici e dinamici causati dalla parziale sopraelevazione abusivamente realizzata.

Più precisamente, le suddette variazioni, intervenute nella fase realizzativa dell'opera, comportano una inosservanza delle norme urbanistiche, edilizie e strutturali.

Nello specifico, per sanare l'abusivismo occorre procedere con l'allestimento di un progetto in sanatoria che preveda, oltre che a regolarizzare le incongruenze urbanistiche, a verificare e/o (eventualmente) adeguare, dal punto di vista strutturale, l'organismo edilizio, sotto il profilo della stabilità statica e dinamica dell'opera.

Dal punto di vista urbanistico, l'avvenuta tamponatura parziale della superficie del P 3° (*sottotetto*) dell'edificio, nella fase realizzativa, comporta un aumento di volume e superficie coperta assentibile tramite permesso di costruire in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001.

Ovviamente, il rilascio del permesso in sanatoria, qualora possibile, è oneroso ed il richiedente dovrà corrispondere al Comune un importo commisurato alla consistenza dell'abuso. Inoltre, occorre rendere esecutivi gli interventi di adeguamento strutturale, eventualmente previsti in sede di progettazione esecutiva in sanatoria dell'opera e, ad opere eseguite, bisogna effettuare il collaudo statico. Infine, occorre riconoscere gli oneri derivanti dalle competenze tecniche per la progettazione, la direzione dei lavori e gli altri adempimenti, spettanti al Tecnico incaricato.

Gli oneri di cui sopra dovranno, ovviamente, essere considerati nelle operazioni di stima del valore di mercato degli immobili pignorati, più avanti perseguite nella presente relazione, così come richiesto dal Giudice.

8. Progetto in sanatoria, di adeguamento sismico e adempimenti correlati con l'abuso edilizio

Il progetto di miglioramento e/o di adeguamento sismico ha l'obiettivo di raggiungere i livelli di sicurezza previsti dalla normativa in materia (NTC-DM 17.01.2018 – Circolare n. 7 del 21.01.2019 C.S.LL.PP.), e deve comprendere:

- ✓ l'analisi e la verifica della struttura prima dell'intervento, con identificazione delle carenze e del livello di azione sismica per la quale viene raggiunto lo SLU (stato limite ultimo);
- ✓ la scelta, esplicitamente motivata, del tipo di intervento;
- ✓ la scelta, esplicitamente motivata, delle tecniche e/o dei materiali;
- ✓ il dimensionamento preliminare dei rinforzi e degli eventuali elementi strutturali aggiuntivi;
- ✓ l'analisi strutturale della struttura post intervento;
- ✓ la verifica della struttura post intervento, con determinazione del livello di azione sismica per la quale viene raggiunto lo SLU.

Il progetto di verifica e/o di miglioramento e/o di adeguamento dovrà essere riferito all'intera costruzione a n. 3 piani f.t., oltre cantina e copertura mansardata. Tale progetto dovrà riportare le verifiche dell'intero organismo strutturale, ivi comprese le strutture di fondazione, pertanto, sarà necessario predisporre una Relazione geologica a cura di un geologo abilitato, aderente alle prescrizioni vigenti (NTC/2018).

Elaborati del progetto di miglioramento e/o di adeguamento

- Analisi storico-critica dell'edificio
- Rilievo completo della geometria
- Rilievo dei sintomi di dissesto, dei quadri fessurativi e sintomi di degrado;
- Identificazione dei materiali, dei dettagli strutturali e delle tecniche costruttive;
- Identificazione dei dissesti manifestatisi nel tempo e delle relative cause;
- Identificazione delle trasformazioni subite dal fabbricato;
- Identificazione delle criticità statiche e sismiche di elementi non strettamente strutturali;
- Analisi della struttura nella situazione attuale;
- Identificazione delle carenze e indicazione del livello di azione sismica per il quale si ritiene venga raggiunto lo SLU (stato limite ultimo) e, se richiesto, lo SLE (stato limite di esercizio).

Caratterizzazione meccanica dei materiali

Prima di individuare i criteri per gli interventi di adeguamento, occorre perseguire, ad integrazione delle indagini conoscitive, i livelli di conoscenza afferenti ai materiali impiegati nella costruzione esistente (caratterizzazione meccanica dei materiali), secondo le prescrizioni di cui al Cap. 8 delle NTC/2018.

La caratterizzazione si consegue con le prove ed indagini strutturali (provinature, carotaggi, saggi sul cls, sugli acciai e quant'altro), eseguite in numero adeguato e commisurato alla consistenza degli elementi strutturali.

Prove ed indagini sui materiali strutturali

Come sopra accennato, l'edificio in c.a. ove è stata realizzata la parziale sopraelevazione abusiva, oggetto della presente CTU, è costituito da due corpi di fabbrica posti in aderenza e separati da un giunto di dilatazione.

Le prove e le indagini sui materiali dovranno interessare gli elementi strutturali che compongono l'intero corpo di fabbrica che si articola nei seguenti livelli:

- telaio orizzontale di base (piano cantina)
- impalcato piano cantina
- impalcato piano terra
- impalcato piano I°
- impalcato piano II°
- impalcato piano III° (sottotetto)

Per avere un ordine indicativo di grandezza degli oneri conseguenti alle prove ed indagini sui materiali strutturali da effettuare sull'organismo edilizio in perizia ed escludendo altri fattori non prevedibili nella presente fase di redazione dell'elaborato peritale, ho fatto richiesta ad un laboratorio autorizzato di un preventivo economico delle relative prestazioni.

Riporto, qui di seguito, tale preventivo (n. 0292 del 21.12.2023) redatto dal Laboratorio [redatto] facendo riferimento alle prescrizioni di cui al Cap. 8 delle NTC/2018, ed ipotizzando un livello medio di conoscenza cui sono correlati i *fattori di confidenza* da utilizzare nelle verifiche di sicurezza.

A valle delle risultanze di dette prove ed indagini sui materiali strutturali e sul comportamento della struttura esistente, si potrà avere un quadro esaustivo circa gli interventi di miglioramento e/o di adeguamento che dovranno essere messi in campo, nel rispetto della normativa vigente.

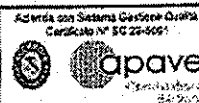
Dette risultanze saranno assunte, quali *dati e requisiti di base*, per poter allestire il progetto di miglioramento e/o di adeguamento.

E' evidente che nella presente CTU non ci si può esprimere sulla qualità e consistenza dei lavori di miglioramento e/o di adeguamento né, tantomeno, sugli oneri che ne derivino.

Per quanto riguarda gli oneri per i lavori di miglioramento/adeguamento delle strutture, ci si limita, in questa fase, ad assumere, quale dato puramente indicativo, una quantizzazione economica, afferente alla sola superficie interessata dall'abuso edilizio (circa mq 62,00), che può essere ricondotta a circa mq 62 x € 100/mq = circa € 6.200,00.



Laboratorio Autorizzato con Decreto del Ministero delle
Infrastrutture e dei Trasporti N. 548 del 18/10/2019
Circolare 8 Settembre 2010 N. 7617 - Settore A



Preventivo N°0292-2023 del 21/12/2023

Cliente: Ing. Cosentino Salvatore
C.da Signora Giulia, 89031 Ardore RC

Condizioni di Pagamento: Acconto del 50% alla firma per accettazione della presente offerta. Saldo alla consegna dei certificati di prova.

MPS - filiale di Palmi (RC) IBAN IT24K0103081490000001748300

Codice	Descrizione	Quantità	Prezzo	Sconto	Importo
Indagini da eseguire su un fabbricato sito nel comune Bianco (RC)					
CI023	Carote di calcestruzzo: estrazione ø 100 mm x 250 mm	22	90,00 €		1.980,00 €
CI028	Carote di calcestruzzo: taglio e rettifica	22	20,00 €		440,00 €
CI029	Carote di calcestruzzo: compressione	22	15,00 €		330,00 €
CI030	Carote di calcestruzzo: ripristino dei fori fino a 250 mm	22	15,00 €		330,00 €
CI001	Rilascio certificato/rapporto di prova per settore CI	1	20,00 €		20,00 €
AC031	Prova di trazione e allungamento su barre tonde	22	15,00 €		330,00 €
AC041	Estrazione barra da struttura esistente compreso ripristino barra	22	110,00 €		2.420,00 €
AC042	Ripristino copriferro con malta strutturale a seguito di estrazione barra da struttura esistente	22	20,00 €		440,00 €
AC001	Rilascio certificato/rapporto di prova per settore AC	1	20,00 €		20,00 €
PE021	Saggio visivo per determinazione diametro e copriferro armature, escluso ripristino	11	35,00 €		385,00 €
PE022	Ripristino con malta strutturale su elementi in c.a., per ogni saggio visivo	11	15,00 €		165,00 €
PE032	Pacometrica per rilevazione posizione barre compreso graficizzazione, per ogni ml di elemento	30	50,00 €		1.500,00 €
PE058	Indagini termografiche	10	50,00 €		500,00 €
PE025	Saggio visivo per determinazione posizione e diametro armature travetto soletta, escluso ripristino	5	20,00 €		100,00 €
PE026	Ripristino saggio visivo per determinazione posizione e diametro armature travetto soletta	5	10,00 €		50,00 €

Annotazioni
La restituzione del presente preventivo debitamente firmato costituisce contratto tra le parti.

Importo prestazioni	10.070,00
Sconto	0,00
Totale Imponibile	10.070,00
IVA	2.215,40
TOTALE PREVENTIVO	12.285,40

SO.P.I. Srl

Per accettazione
IL CLIENTE

SO.P.I. Srl - C.F. e P.IVA: 02641830803 - Reg. Imprese CCIAA RC Numero REA 180102
Sede legale: Via Dante Alighieri, 47 - 89013 Gioia Tauro (RC), Tel e fax 0965/55213
Sede operativa e laboratorio: C.da Parapezzi - 89044 Locrì (RC), Tel e fax 0964/390656
e-mail: accettazioneesopisrl@gmail.com - PEC: accettazioneesopisrl@pec.it - web: www.sopisrl.it

Modulo: PR01
Edizione: 2
Revisione: 2
Data: 31/12/2022

Pag. 1 di 2 del Preventivo n°0292-2023 del 21/12/2023

Preventivo economico delle prove ed indagini sui materiali strutturali (Lab. Autor. So.Pi SRL)

Oneri indicativi derivanti dalla sanatoria degli abusi edilizi

Come prima precisato, occorre tenere in considerazione gli oneri derivanti dalla sanatoria degli abusi edilizi, qualora possibile, registrati sugli immobili in perizia che si ritiene possano essere ricondotti alle voci, **stimate a corpo**, sotto articolate:

- Prove ed indagini sui materiali strutturali - € 10.000,00
- Progetto e D.L. sanatoria urbanistica e strutturale - € 8.500,00
- Oneri e sanzioni per la sanatoria - € 2.500,00
- Relazione geologica - € 1.500,00
- Lavori di adeguamento/miglioramento afferente la sopraelevazione abusiva - € 6.200,00
- Spese di aggiornamento catastale - € 1.000,00
- Relazione a struttura ultimata e collaudo (compreso prove materiali x interv. adeguamento) - € 4.500,00.

Totale oneri derivanti dalla sanatoria degli abusi edilizi € 34.200 (*).

Si riporta, qui di seguito, la determinazione del valore di stima dei beni pignorati, tenendo conto, tra le altre cose, della decurtazione degli oneri per la sanatoria che, per tale motivo, restano a carico degli eventuali aggiudicatari nelle attività negoziali.

9. Determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati

Per definire il valore di mercato degli immobili, si fa riferimento alla tabelle delle quotazioni immobiliari, emanate dall'Agenzia del Territorio, aggiornate al I° semestre 2023, relativamente agli immobili di tipologia residenziale siti nel Comune di Bianco, in zona centrale o prossima, che si riportano qui di seguito.

I suddetti valori unitari devono essere correlati alle effettive condizioni dell'immobile interessato alla stima, mediante coefficienti correttivi che tengono conto della ubicazione/posizione, della vetustà, della esposizione, degli oneri per la manutenzione/sistemazione, del livello di finiture, degli impianti, dei servizi, degli accessori, etc., desunti dalla letteratura tecnica in materia di estimo civile.

Essendo questi ultimi valori, definiti per tipologia e per stato conservativo, si avrà cura di individuare il valore che più si adatta all'effettiva condizione degli immobili.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: BIANCO

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRALE RESIDENZIALE - LOC. PUGLIANO, PIAZZO, ATTALA, VIA MARINA

Codice di zona: C1

Microzona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq/mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	450	670	L	1,6	2,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	390		L	1,5	2,1	L
Box	NORMALE	290	415	L	1,4	2	L
Ville e Villini	NORMALE	510	730	L	1,8	2,7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere a asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per la tipologia Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio C/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

Tabella delle quotazioni immobiliari emanate dall'Agenzia del Territorio

Per la determinazione della superficie commerciale (al lordo dei muri e dei vani porta), è stato effettuato, oltre al rilievo interno, un rilievo esterno, laddove possibile, nonché un attento esame fotografico ed aerofotogrammetrico. Si stima, pertanto, per la muratura perimetrale esterna uno spessore medio di m 0,30 e per la tramezzatura interna (in mattoni forati),

uno spessore medio di m 0,10. La superficie, così determinata, al lordo dei tamponamenti esterni, delle suddivisioni perimetrali e delle divisioni interne è risultata essere pari a:

Superficie immobile residenziale a P II°

Superficie residenziale (al lordo dei muri) abitazione a PII°: mq 108,46

Superficie non residenziale (balconi/verande): mq 33,25

Superficie convenzionale abitazione a P II°: mq 108,46 + mq (33,25x0,25) =
mq 116,77.

Superficie immobile mansardato a PIII° (sottotetto)

Superficie coperta (al lordo dei muri) a PIII°: mq 62,11

Superficie scoperta (terrazzi): mq 69,11

Superficie convenzionale immobile (sottotetto) a P III°: mq (62,11+mq 69,11x0,25) = mq 62,11 + mq 17,28 = **mq 79,39**

Superficie complessiva convenzionale unità immobiliare (

S = mq 116,77+ mq 79,39 = mq 196,16.

L'immobile si presenta in buono stato e sarebbe "appetibile" sotto il profilo di un mercato immobiliare che godesse di una congiuntura economica favorevole. Il particolare periodo di crisi economica, però, ha ripercussioni sul mercato immobiliare della zona che registra, in questo periodo, una flessione sensibile, anche per gli immobili che conservano una certa redditività, quale è quello residenziale in perizia.

Tuttavia, come si può rilevare dagli elaborati grafici allegati e dalle rappresentazioni fotografiche, l'immobile è confortevole, ben rifinito, è dotato di spazi esterni e gode di una ottima posizione/esposizione.

Il piano sottotetto (soprastante l'alloggio residenziale), è costituito da un bilocale con bagno annesso ed è dotato di ampie terrazze prospettanti sui lati nord e sud dell'edificio. Tale immobile si presenta ultimato e completo nelle sue dotazioni funzionali che lo rendono autonomo, sotto il profilo della fruibilità. Tuttavia, come sopra precisato, non possiede gli standard urbanistici necessari per ottenere l'abitabilità. Inoltre, non presenta lo stesso livello di finitura dell'alloggio posto al piano inferiore, pertanto, per l'immobile residenziale a P. II°, si ritiene conferire un incremento del valore mediante un coefficiente correttivo (di merito).

Per le considerazioni sopra esposte, si prendono a riferimento i valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari, emanata dall'Agenzia del Territorio che, per la tipologia (*abitazioni di tipo civile*), sono così assunti:

- Valore di mercato €/mq 670,00
- Valore di locazione medio €/mqxme 20,00

Correzione della stima

Come prima precisato, occorre tenere in considerazione i fattori sopra esposti mediante l'utilizzo di un coefficiente correttivo che, nella fattispecie in perizia, si assume pari a $C = 1,40$

Si perviene, dunque, alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, e precisamente:

Valore di mercato unità immobiliare ([REDACTED])

- **immobile residenziale a P II°**: $V1 = \text{€/mq } 670,00 \times 1,40 \times \text{mq } 116,77 = \text{€ } 109.530,26$
- **immobile mansardato a PIII° (sottotetto)**: $V2 = \text{€/mq } 670,00 \times \text{mq } 79,39 = \text{€ } 53.191,00$

Valore di mercato (al lordo degli oneri di sanatoria edilizia*) $V = V1 + V2 = \text{€ } 109.530,26 + \text{€ } 53.191,00 = \text{€ } 162.721,26$

(*) Oneri connessi con la sanatoria degli abusi edilizi **€ 34.200,00**

Valore di mercato finale (al netto degli oneri di sanatoria edilizia*)

€ 162.721,26 - € 34.200,00 = € 128.521,26

(*diconsi euro centoventottomilacinquecentoventuno/26*).

Valore di locazione unità residenziale a P II°

Considerando che l'immobile oggetto di contratto di affitto è costituito solo dalla unità residenziale a P II°, avente una superficie convenzionale di mq 116,77, si può ricavare il valore medio di locazione dell'alloggio, dalla tabella relativa alla banca dati delle quotazioni immobiliari, sopra riportata, edita dall'Agenzia delle Entrate.

Valore di locazione unità residenziale

$$VI = \text{€}/\text{mq} \times \text{mese } 20,00 \times \text{mq } 116,77 + = \text{€ } 233,54 \times \text{mese}$$

Tale valore potrebbe ritenersi grossomodo congruente con il canone dichiarato nel contratto di affitto dell'immobile pignorato, in quanto si discosta (per eccesso) da esso di € 33,54/mese, corrispondente ad un quota percentuale del +16,77%.

10. Immobili pignorati e composizione Lotti di vendita

Nella sottostante tabella, vengono articolati gli immobili ricadenti nel pignoramento.

Ai fini della vendita occorre precisare che gli immobili in perizia, di cui all'elenco sotto riportato, possono essere suddivisi in lotti distinti e separati.

Tabella degli immobili

Immobile n.	Immobile oggetto di pignoramento sviluppato su due livelli (P. II° e P. III°)	Superficie Commerciale (convenzionale)	Valore Commerciale Immobile	Valore quota pignorata (*)
01 (F. n. 15, P.lla n. 715, sub 8, Cat. A/3)	Immobile residenziale per civile abitazione nel Comune di [REDACTED]	mq 116,77	€ 109.530,26	
	Immobile mansardato (sottotetto) nel Comune di [REDACTED]	mq 79,39	€ 53.191,00	
	A detrarre oneri connessi con la sanatoria edilizia		€ 34.200,00	
		TOTALE	€ 128.521,26	(*) (1/2) € 64.260,63

(*) valore relativo alla quota di proprietà spettante al singolo intestatario esecutato

Lotti di vendita

Immobile n.	Immobile oggetto di pignoramento sviluppato su due livelli (P. II° e P. III°)	Superficie Commerciale (convenzionale)	Valore Commerciale Immobile	Valore quota pignorata (%)
01	Immobile residenziale per civile abitazione nel Comune di [REDACTED] I, posto al PII° oltre soprastante immobile mansardato (sottotetto) posto al PIII°, riportato in Catasto al [REDACTED]	mq 196,16	€ 128.521,26	(*) (1/2) € 64.260,63
		TOTALE	€ 128.521,26	(*) (1/2) € 64.260,63

(*) valore relativo alla quota di proprietà spettante al singolo intestatario esecutato

11. Osservazioni e/o controdeduzioni formulate dalle Parti

Considerato che, alla data odierna, non sono pervenute osservazioni e/o controdeduzioni, formulate a cura delle Parti interessate al Procedimento in epigrafe, in merito alla Relazione di CTU trasmessa alle stesse Parti in causa, con PEC del 24.12.2023, si conferma il contenuto della CTU che viene emessa in edizione definitiva.

Con la presente relazione io sottoscritto C.T.U. ritengo di aver adempiuto al proprio mandato e, nel ringraziare la SV per la fiducia accordatami, rimango a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Riporto in allegato i seguenti documenti:

01. Copia Ordinanza di Nomina
02. Copia Verbale di Giuramento
03. Copia Verbale di sopralluogo
04. Documentazione catastale (visure, planimetrie, ecc.)

05. Elaborati grafici
06. Planimetrie immobili in perizia
07. Documentazione varia
08. Proposta di Parcella e Nota Spese.

Ardore, 20.01.2024

Il CTU
Ing. Salvatore G. Cosentino