

TRIBUNALE DI LOCRI



PROCEDIMENTO CIVILE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 23/2015 RG ES

promosso da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SpA

rappresentata dall'avv. Roberto FRANCO

contro



rappresentata dallo Studio Legale NIRTA

RELAZIONE DI CTU

Giudice Es.:Dr.ssa Martina CASTALDO

Udienza: 10.10.2022

Ardore, 30.09.2022

Il C.T.U.

(ing. Salvatore G. COSENTINO)



[Redacted signature area]



TRIBUNALE DI LOCRI

Procedimento Civile di Esecuzione immobiliare (R.G.Es. n. 23/2015) promosso da BNL SpA contro [REDACTED]

RELAZIONEDI 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.23/2015 del 09.05.2022), 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 "BNL SpA" contro i sigg. [REDACTED], finalizzata ad accertare il valore di mercato dei beni immobili pignorati alla Parte convenuta. In data 16.05.2022, 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. 358/2022) ed ho preso atto dei quesiti formulati dal Giudice, riportati nel Provvedimento R.G.Es. n.23/2015 del 21.11.2018, nonché della data di rinvio alla prossima Udienza del 10.10.2022. 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 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; chiedi 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) ...*
 - l) evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;*
 - m) 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;*
 - n) per i fabbricati, redigga le piante planimetriche;*
 - o) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA.*



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 20.06.2022 (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 29.07.2022 ho ricevuto, a mezzo PEC, la documentazione autorizzativa richiesta dal sottoscritto, con PEC del 20.06.2022, limitatamente alle sole 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, ho preso contatti con il legale rappresentante della Parte convenuta, nella persona dell'avv. [REDACTED], per tramite del quale. fissavo un appuntamento con i sigg. [REDACTED] presso il fabbricato ove ricadono gli immobili pignorati, per l'inizio delle operazioni peritali ed il contestuale sopralluogo, per il 21.07.2022, alle ore 18.00.

Con i dati raccolti, detti inizio alle operazioni peritali, effettuando la visita di sopralluogo, alla data prefissata del 21.07.2022, alle ore 18.00, presso il predetto immobile, sito alla Via Domenico Salvadori n. 25 del Comune di Bianco (RC), come risulta dal Verbale di sopralluogo redatto in pari data.

Nell'immobile oggetto di perizia ho trovato i seguenti comproprietari:

[REDACTED]

Inoltre, al sopralluogo era presente l'arch. [REDACTED], in qualità di CTP della Parte convenuta.

Nel corso del sopralluogo è stata constatata la realizzazione di una integrale sopraelevazione, al III° P f.t. (non compreso tra gli immobili pignorati) dello stesso fabbricato, che si trova allo stato rustico.

[REDACTED]



Effettuati, quindi, alla loro presenza i primi necessari rilievi, nonché le riprese fotografiche, richiesti dal Giudice. Con il parere unanime dei presenti, abbiamo ritenuto rinviare il sopralluogo al 29.07.2022 alle ore 18.00.

Alla data prefissata del 29.07.2022, alle ore 18.00, presso il predetto immobile, sito alla Via Domenico Salvadori n. 25 del Comune di Bianco (RC), sono state completate le operazioni di sopralluogo alla presenza delle stesse persone sopra menzionate, intervenute al I° sopralluogo, come risulta dal Verbale di II° sopralluogo redatto in pari data.

Non avendo riscontrato alcuna documentazione ufficiale riguardante l'unità immobiliare posta al piano III° (non oggetto di pignoramento) dell'edificio, tra i dati raccolti e resi disponibili, ho preso nuovi contatti con l'Ufficio Tecnico al fine di avere informazioni esaustive a riguardo.

Da una ricerca più approfondita, mediante la consultazione degli archivi comunali, risultò, così, che il piano terzo f.t. dell'immobile, identificato in catasto al foglio di mappa n. 20 p.lla n. 161, è stato regolarmente realizzato con Concessione Edilizia n. 52 del 17.12.1983.

Formulai, a mezzo PEC del 22.09.2022, l'istanza al Comune di Bianco, intesa ad ottenere l'attestazione, che avesse carattere di ufficialità, riguardo la regolarità della suddetta sopraelevazione al P. III° dell'edificio.

In data 28.09.2022, ricevetti, a mezzo PEC, l'attestazione richiesta che allego alla presente CTU.

Sulla scorta degli elementi in possesso, individuai e verificai la qualità e la consistenza dei beni immobili oggetto di perizia, appresso descritti:

- *appartamento per civile abitazione in Comune di Bianco (RC), Via D. Salvadori, posto al PT, int. 1, di vani catastali 7, riportato al Catasto Fabbricati di detto Comune al F. n. 20, P.lla n. 161, sub 3, Cat. A/3.*
- *appartamento per civile abitazione in Comune di Bianco (RC), Via D. Salvadori, posto al PI°, int. 2, di vani catastali 7, riportato al Catasto Fabbricati di detto Comune al F. n. 20, P.lla n. 161, sub 4, Cat. A/3.*

Ad integrazione della documentazione disponibile negli atti processuali, ho, inoltre, acquisito copia dell'Atto di Compravendita del terreno sul quale è stato realizzato l'immobile pignorato (Atto rogato dal Notaio Amedeo Cafari in data 04.03.1972 – V. Nota di trascrizione allegata), nonché copia degli elaborati progettuali depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bianco, relativi agli immobili in perizia.

[REDACTED]



E' stata infine acquisita la relazione notarile ventennale integrativa, nella quale il Notaio rogante ha dichiarato, sotto la propria responsabilità che *gli immobili pignorati risultano di proprietà degli esecutati per la quota di ¼ ciascuno e tutti per l'intero.*

3. Dati autorizzativi e catastali

Dai documenti acquisiti, nel corso dalle indagini esperite, risulta che per il fabbricato in perizia è stato approvato, dal Comune di Bianco (RC), in data 08.01.1970 (v. copia allegata), ai sensi della Legge Urbanistica n. 1150 del 17.08.1942, modificata dalla Legge n. 765 del 06.08.1967, il progetto per la costruzione di un fabbricato in c.a. a due piani f.t., da eseguirsi sulla Via D. Salvadori, presentato da [REDACTED], defunto genitore dei germani [REDACTED] attuali proprietari dell'immobile.

La stessa pratica progettuale è stata sottoposta alla prescritta *Autorizzazione a Costruire*, da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria, ai sensi della Legge n. 1684 del 25.11.1962 (Aut. Prot. N. 6328/7384 del 04.05.1971- v. copia allegata).

In data 03.01.1983 è stata rilasciata dal Comune di Bianco, alla stessa Ditta [REDACTED], la *Concessione per la costruzione* di una veranda, in ampliamento del predetto fabbricato, sul lato strada (Via D. Salvadori), ai sensi della Legge n. 10 del 28.01.1977 (Conc. N. 2/83 del 03.01.1983- v. copia allegata).

La stessa pratica progettuale è stata sottoposta alla prescritta *Autorizzazione dei lavori di costruzione di un fabbricato non tamponato a due piani f.t. con struttura portante in c.a.*, da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria, ai sensi della Legge n. 64 del 02.02.1974 (Aut. Prot. N. 15310 del 13.05.1974 - v. copia allegata).

Non risulta per il suddetto immobile alcuna attestazione di prestazione energetica.

Le unità immobiliari a destinazione residenziale, oggetto di perizia, ricadono quindi in un maggiore fabbricato avente una struttura in c.a. a n. 3 piani f.t., prospettante sulla Via Domenico Salvadori n. 25, nel centro abitato di Bianco. Il fabbricato, ove ricade l'immobile in perizia, è stato costruito su un terreno, avente una superficie di circa 700 mq, di proprietà dei signori [REDACTED] identificato in catasto con il Foglio n. 20, P.lla n. 161, ricadente, nello strumento urbanistico del Comune di Bianco (PRG), in zona B (*completamento*



- edilizia residenziale, commerciale, terziario, ecc.), come si evince dallo stralcio del PRG richiesto e rilasciato dal Comune (v. copia allegata).

L'accesso condominiale all'edificio è posto al PT, direttamente prospettante sulla Via Domenico Salvadori, 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.

Prima di procedere all'attività di cui al mandato affidatomi, ho controllato la Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567, comma 2, C.P.C.) del Notaio, dott. Francesco Cesarini, in data 02.09.2015, relativa agli immobili gravati da pignoramento, confrontandola con la documentazione catastale aggiornata al 07.07.2022, al fine di accertarne la corrispondenza.

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

- U.I. per civile abitazione in Comune di Bianco (RC), Via D. Salvadori, posto al PT, int. 1, di vani catastali 7, riportato al Catasto Fabbricati di detto Comune al F. n. 20, P.IIa n. 161, sub 3, Cat. A/3, Classe 3, Rendita € 415,75, sup mq 166 (totale), sup mq 152 (escluse aree scoperte). L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: F. n. 20, P.IIa n. 161 Sub. 2 (BCNC) e F. n. 20, P.IIa n. 161 Sub. 1 (BCNC).
- U.I. per civile abitazione in Comune di Bianco (RC), Via D. Salvadori, posto al PI°, int. 2, di vani catastali 7, riportato al Catasto Fabbricati di detto Comune al F. n. 20, P.IIa n. 161, sub 4, Cat. A/3, Classe 3, Rendita € 415,75, sup mq 166 (totale), Sup mq 152 (escluse aree scoperte). L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: F. n. 20, P.IIa n. 161 Sub. 2 (BCNC) e F. n. 20, P.IIa n. 161 Sub. 1 (BCNC).

L'intestazione attuale dei suddetti immobili è:

- , Diritto di Proprietà per 1/3 – Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 22.09.19 – UR Sede Locri (RC) - Registrazione Volume 189 n. 816 registrato in data 09.12.1992 - Successione Voltura n. 1706.1/1993 – Pratica n. 178009 in atti dal 29.09.2000.
- - Diritto di Proprietà per 1/6



- [REDACTED] - Diritto di Proprietà per 1/6
- [REDACTED] - Diritto di Proprietà per 1/6
- [REDACTED] - Diritto di Proprietà per 1/6.

Nella relazione notarile ventennale integrativa, il Notaio rogante ha dichiarato, sotto la propria responsabilità che *i suddetti immobili risultano di proprietà di proprietà di:*

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

per la quota di 1/4 di piena proprietà ciascuno, bene personale, a loro pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

- *Successione di [REDACTED] giusta denuncia del 18.06.2004 num. 373 vol. 2004, trascritta presso la Conservatoria di Reggio Calabria il 04.07.2005 ai nn. 17259/9773 e relativa accettazione tacita di eredità per Notar FAZIO Clara Maria Teresa del 09.11.2005, rep. 102246, trascritta presso la Conservatoria di Reggio Calabria il 30.03.2017 ai nn. 5007/3978 con la quale [REDACTED] ricevono la quota di 1/12 di piena proprietà ciascuno, dei suddetti immobili;*
- *Successione di [REDACTED] giusta denuncia del 30.01.2002 n. 816 vol. 189, trascritta presso la Conservatoria di Reggio Calabria il 14.04.2003 ai nn. 5639/4435 e relativa accettazione tacita di eredità per notar FAZIO Calara Maria Teresa del 09.11.2005, rep. 102246, trascritta presso la Conservatoria di Reggio Calabria il 30.03.2017 ai nn. 5008/3979 con la quale [REDACTED] ricevono la quota di 1/6 di piena proprietà ciascuno, e [REDACTED] riceve la quota di 1/3 di piena proprietà dei suddetti immobili.*

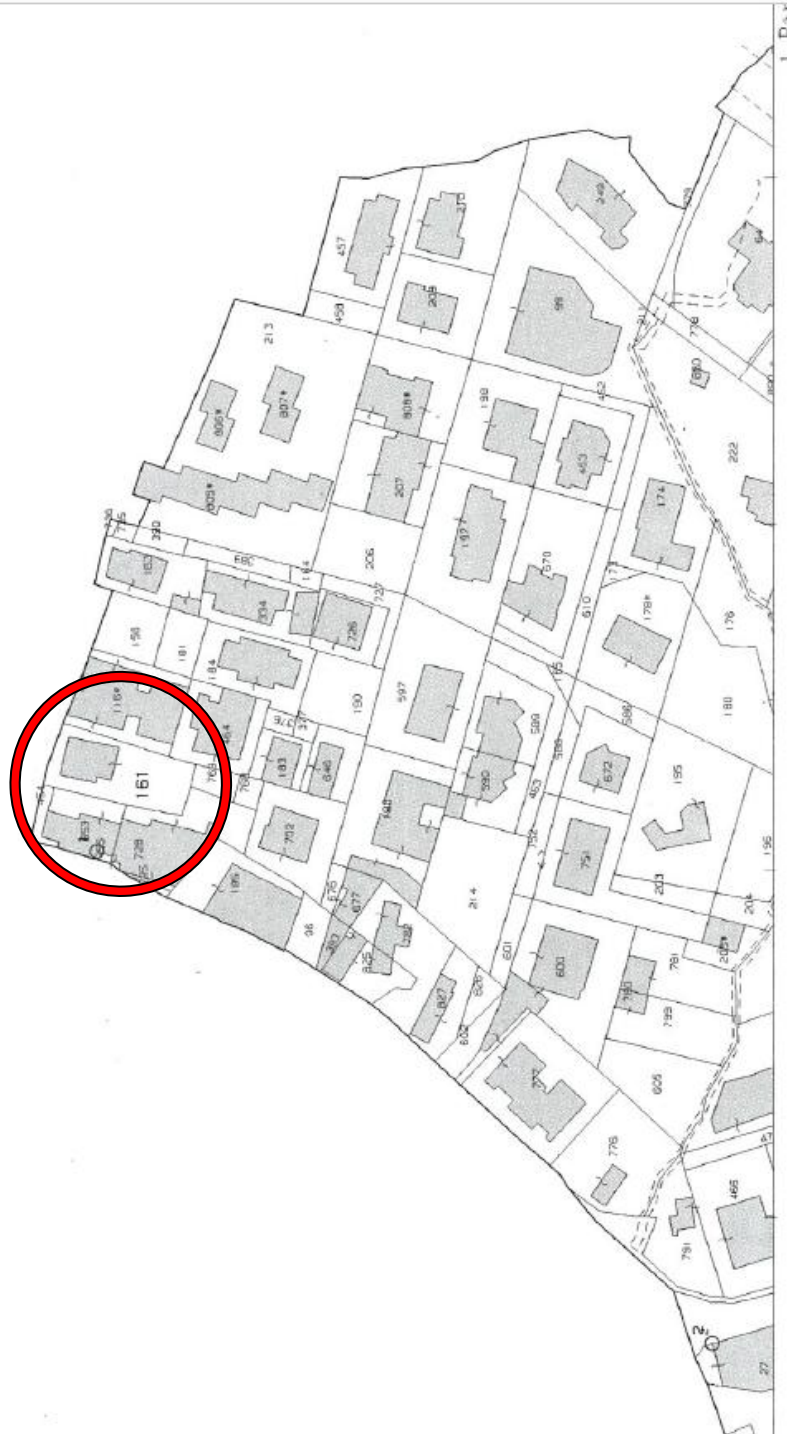


Pertanto, dalla documentazione ipocatastale agli atti, risulta che i debitori esecutati sono proprietari dei beni immobili pignorati per la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno e tutti per l'intero.

Si riportano, qui di seguito, i seguenti documenti:

- Mappa catastale
- Visura catastale
- Elaborato Planimetrico
- Atto Notarile terreno





Planimetria catastale F. n. 20, P.lla n. 161 - Comune Bianco, Via D. Salvadori, 25





Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/07/2022
Ora: 08:24:16
Numero Pratica: T11329/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/07/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/07/2022

Dati identificativi: Comune di **BIANCO** (A843) (RC)

Foglio **20** Particella **161** Subalterno **3**

Classamento:

Rendita: Euro **554,25**

Categoria A/3^{al}, Classe 2, Consistenza 7 vani

Indirizzo: VIA DOMENICO SALVADORI Interno 1 Piano T

Dati di superficie: Totale: **162 m²** Totale escluse aree scoperte ^{bl}: **153 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/01/2016 Pratica n. RC0001245 in atti dal 04/01/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 869.1/2016)

> **Dati identificativi**

Comune di **BIANCO** (A843) (RC)
Foglio **20** Particella **161** Subalterno **3**

COSTITUZIONE in atti dal 18/05/1992

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **BIANCO** (A843) (RC)
Foglio **20** Particella **161**

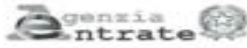
L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:
• Foglio **20** Particella **161** Subalterno **2** (BCNC)^{al}
• Foglio **20** Particella **161** Subalterno **1** (BCNC)^{al}

> **Indirizzo**

VIA DOMENICO SALVADORI Interno 1 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/01/2016
Pratica n. RC0001245 in atti dal 04/01/2016
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 869.1/2016)

Visura catastale F. n. 20, P.lla n. 161 Sub 3 - Comune Bianco, Via D. Salvadori, 25



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/07/2022
Ora: 08:24:48
Numero Pratica: T11329/2022
Pag: 3 - Fine

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 5

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/06/1988 - UR Sede LCCRI (RC) Registrazione Volume 189 n. 816 registrato in data 09/12/1992 - SUCCESSIONE Voltura n. 1706.1/1993 - Pratica n. 178009 in atti dal 28/09/2000

Visura tematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) Bene Comune non Censibile
b) A/3: Abitazioni di tipo economico
c) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte perimetrali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/07/2022
Ora: 08:24:16
Numero Pratica: T11329/2022
Pag: 2 - Segue

> Dati di classamento

Rendita: Euro 354,29
Categoria A/3⁹⁹, Classe 2, Consistenza 7 vani

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/01/2016
Pratica n. RC0001245 in atti dal 04/01/2016
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 869.1/2016)

> Dati di superficie

Totale: 162 m²
Totale escluse aree scoperte ⁹⁹: 153 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
25/09/1990, prot. n. 576

Visura catastale F. n. 20, P.IIa n. 161 Sub 3 - Comune Bianco, Via D. Salvadori, 25



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/07/2022
Orn: 08:26:53
Numero Pratica: T11710/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/07/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/07/2022

Dati identificativi: Comune di BIANCO (A843) (RC)

Foglio 20 Particella 161 Subalterno 4

Classemento:

Rendita: Euro 445,78

Categoria AJ3^h, Classe 3, Consistenza 7 vani

Indirizzo: VIA DOMENICO SALVADORI Interno 2 Piano 1

Dati di superficie: Totale: 166 m² Totale escluse aree scoperte^m: 152 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/01/2016 Pratica n. RC0001246 in atti dal 04/01/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 870.1/2016)

> **Dati identificativi**

Comune di BIANCO (A843) (RC)

Foglio 20 Particella 161 Subalterno 4

COSTITUZIONE in atti dal 18/05/1992

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di BIANCO (A843) (RC)

Foglio 20 Particella 161

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

• Foglio 20 Particella 161 Subalterno 2 (BCNC)^h

• Foglio 20 Particella 161 Subalterno 1 (BCNC)^h

> **Indirizzo**

VIA DOMENICO SALVADORI Interno 2 Piano 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/01/2016
Pratica n. RC0001246 in atti dal 04/01/2016
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 870.1/2016)

Visura catastale F. n. 20, P.IIa n. 161 Sub 4 - Comune Bianco, Via D. Salvadori, 25



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/07/2022
Ora: 08:25:53
Numero Pratica: T11710/2022
Pag: 2 - Segue

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 415,75
Categoria A/3^m, Classe 3, Consistenza 7 vani

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/01/2016
Pratica n. RC0001246 in atti dal 04/01/2016
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 870.1/2016)

> **Dati di superficie**

Totale: 166 m²
Totale escluse aree scoperte ¹: 152 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
25/03/1990, prof. n. 576



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/07/2022
Ora: 08:25:53
Numero Pratica: T11710/2022
Pag: 3 - Fine

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 5**

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/09/1969 - UR Sede LOCRI (RC) Registrazione Volume 189 n. 816 registrato in data 09/12/1992 - SUCCESSIONE Voltura n. 1705.1/1993 - Pratica n. 178008 in atti dal 29/09/2000

Visura telematica esente per fini istituzionali

Visura catastale F. n. 20, P.lla n. 161 Sub 4 - Comune Bianco, Via D. Salvadori, 25



Data presentazione: 25/09/1990 - Data: 23/08/2022 - n. T55696 - Richiedente: Telematico

RIF. TIPO MAPPALE

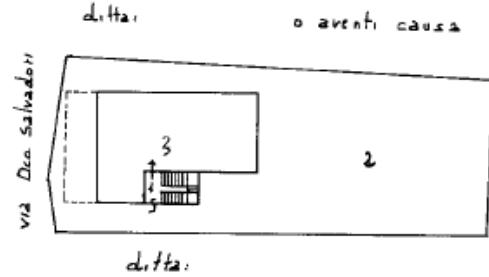
N° 987 DEL 24.05.1990

Scala 1:2.000



Scala 1:500

PIANTA PIANO TERRA CON CORTE ANNESSA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO TERZO



LEGENDA

- SUB. N° 1 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (VANO SCALA) AI SUB. DAL 2 AL SUB. 6
- SUB. N° 2 - BENE COMUNE NON CENSIBILE CORTE AI SUB. 3, 4, 5, 6
- SUB. N° 3 - APPARTAMENTO PIANO TERRA INT. 1
- SUB. N° 4 - APPARTAMENTO PIANO PRIMO INT. 2
- SUB. N° 5 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO INT. 3 IN CORSO DI COSTRUZIONE
- SUB. N° 6 - LASTRICO SOLARE A PIANO TERZO.

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 25/09/1990 - Data: 23/08/2022 - n. T55696 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

IL TECNICO

**Elaborato planimetrico catastale - F. n. 20, P.lla n. 161 - Comune Bianco,
Via D. Salvadori, 25**

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/08/2022 - Comune di BIANCO(A843) - < Foglio 20 Particella 161 >





aut

19271 a)

Nota per Trascrizione

Di atto rogato dr. Asadeo Cafari Notaro in Bovalino
in data 4 Marzo 1972 registrato ad Ardore il 20/3/
1972 al n. 160 Vol.82 Atti Pubblici
A FAVORE DI

[Redacted]

domiciliato a Bianco.

CONTRO

[Redacted]

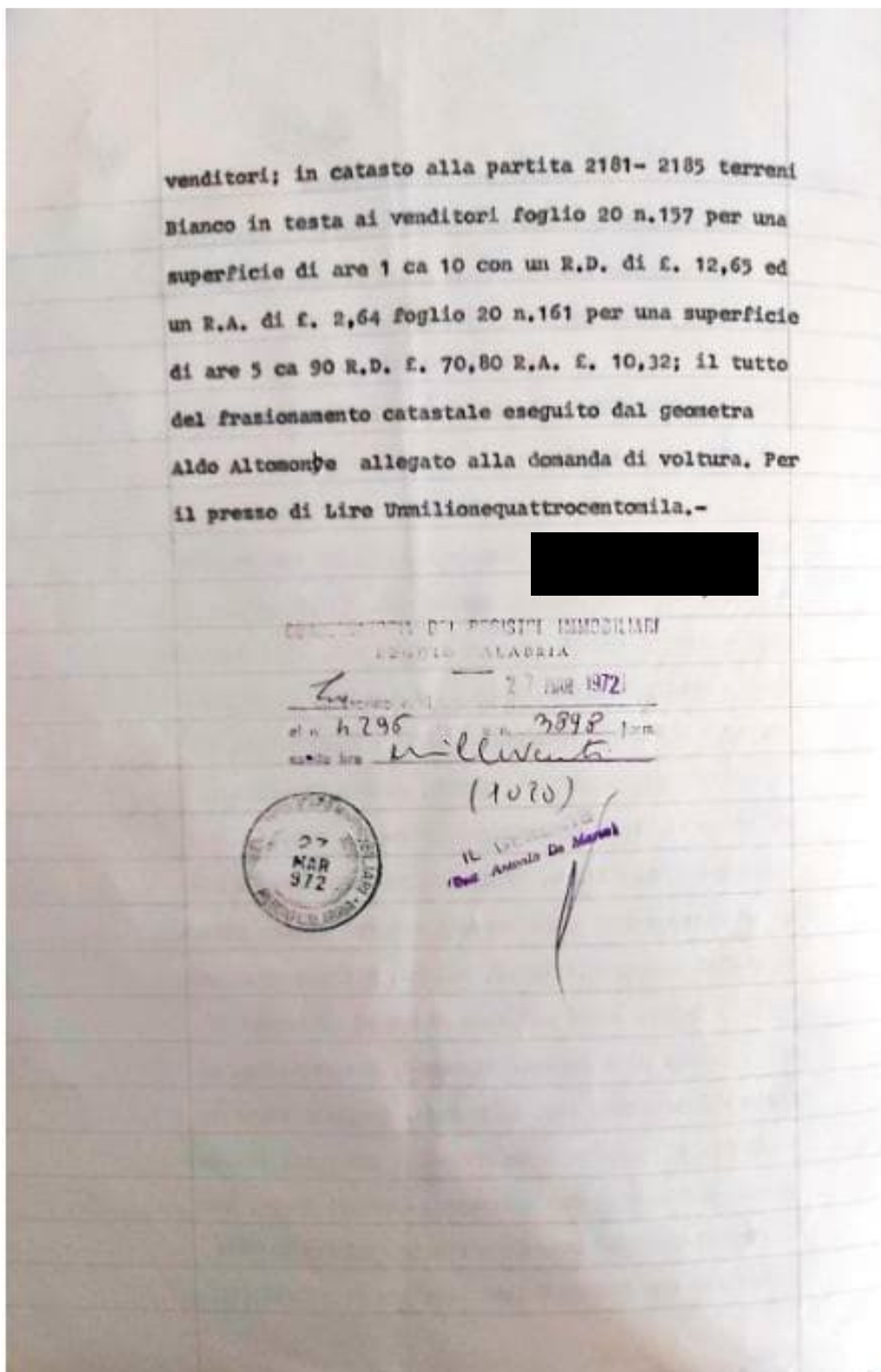
,domiciliati in Reggio Cal.

Con detto atto l' [Redacted] nel proprio no-
me ed interesse e quale procuratore dei propri germa-
ni [Redacted]

[Redacted] e quindi anche nel nome conto ed interesse di
essi, vende: a) [Redacted] e, che acquista, un
suolo edificatorio sito in Bianco, località Pugliano
e Attafi, di circa settecento metri quadrati, linitan-
te con la Via Domenico Salvadori, [Redacted], con
[Redacted] e con un recinto in rete
metallica che divide dalla rimanente proprietà dei

[Redacted]





Titolo di proprietà del terreno originario (Atto Notaio A. Cafari del 04.03.1972)

4. Rappresentazione fotografica e satellitare

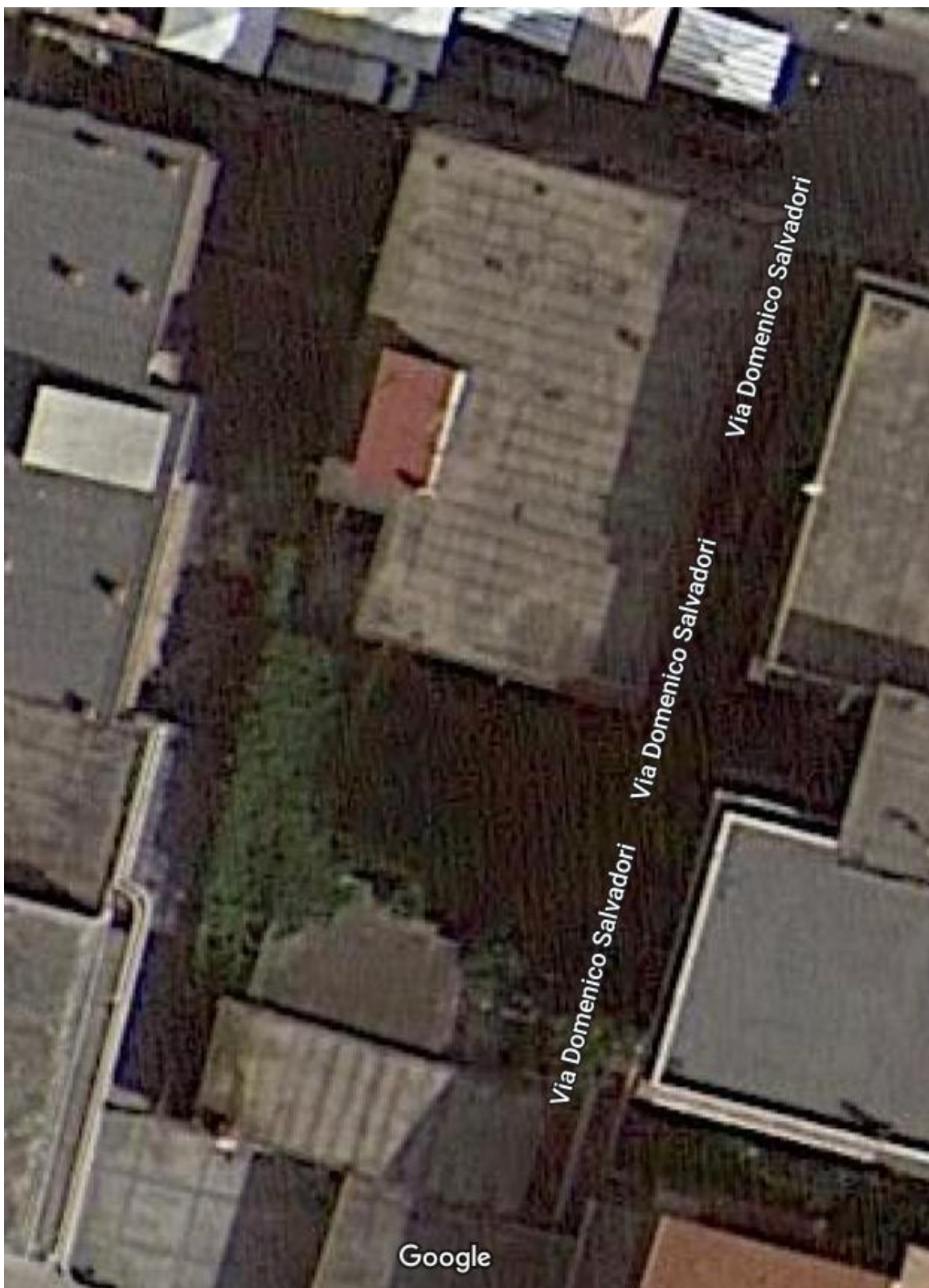


Inquadramento satellitare (Google Maps) – Comune Bianco, Via D. Salvadori, 25



Inquadramento satellitare (Google Maps) – Comune Bianco, Via D. Salvadori, 25





Stralcio satellitare ingrandito (Google Maps) – Comune Bianco, Via D. Salvadori, 25





Veduta fotografica angolare(Google Maps) - Comune Bianco, Via D. Salvadori, 25



Veduta fotografica prospettica (Google Maps) - Comune Bianco, Via D. Salvadori, 25





Veduta fotografica angolare Piano T e Piano I° (Google Maps) - Comune Bianco, Via D. Salvadori, 25



Veduta fotografica angolare Piano I° e II° (Google Maps) - Comune Bianco, Via D. Salvadori, 25





Vista fotografica veranda P. I° - Comune Bianco, Via D. Salvadori, 25



Vista fotografica facciata laterale PT - Comune Bianco, Via D. Salvadori, 25





Vista fotografica prospetto laterale, lato monte, (Google Maps) - Comune Bianco, Via D. Salvadori, 25



Vista fotografica prospetto laterale, lato mare, (Google Maps) - Comune Bianco, Via D. Salvadori, 25





Veduta fotografica cortile ingresso (Google Maps) - Comune Bianco, Via D. Salvadori, 25



Particolare fotografico portone ingresso - Comune Bianco, Via D. Salvadori, 25





Vista fotografica aperture alloggio PT (lato cortile) - Comune Bianco, Via D. Salvadori, 25

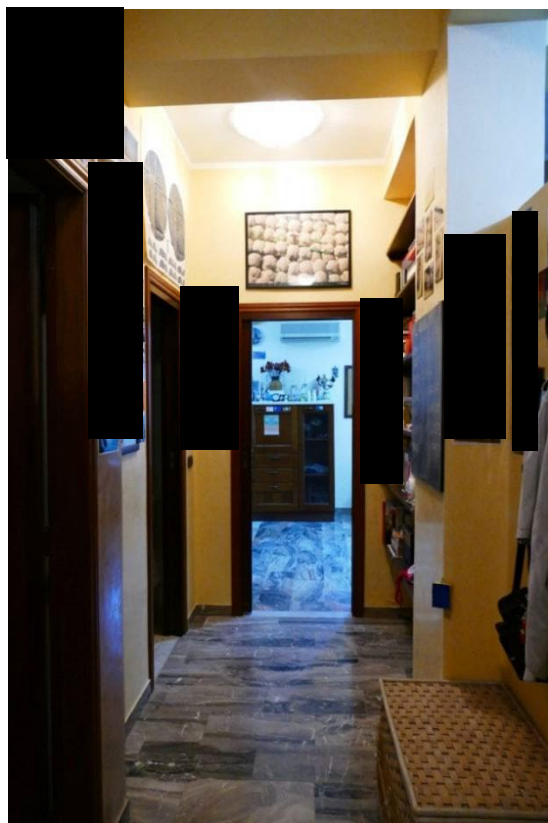


Vista fotografica laterale (Google Maps) - Comune Bianco, Via D. Salvadori, 25



Vista fotografica ambienti interni - Comune Bianco, Via D. Salvadori, 25







5.Verifica di conformità dei manufatti rispetto agli atti autorizzativi

Come sopra riportato, l'edificio in c.a., ove ricadono gli immobili pignorati, è costituito da due corpi di fabbrica, costruiti in aderenza, in due epoche successive.

Il primo corpo di fabbrica è stato realizzato su progetto approvato dal Comune di Bianco (RC), in data 08.01.1970 (v. copia autorizzazione edilizia allegata).

Il secondo corpo di fabbrica è stato realizzato su progetto approvato dal Comune di Bianco in data 03.01.1983, in ampliamento del fabbricato precedentemente edificato (v. copia concessione edilizia allegata).

Quest'ultimo corpo di fabbrica è adibito, secondo le prescrizioni progettuali, a veranda coperta non tamponata, a servizio degli alloggi residenziali posti, rispettivamente, al PT ed al PI° dell'edificio, come illustrato nella planimetria dell'edificio, sotto riportata.

IMMOBILE RESIDENZIALE IN BIANCO (RC) VIA D. SALVADORI n. 25 PLANIMETRIA - CORPI DI FABBRICA



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. Pur riscontrando una sostanziale congruità degli ingombri plano-volumetrici, sono state registrate le seguenti variazioni:

- diversa distribuzione interna degli ambienti e degli aggetti
- tamponatura parziale veranda PT
- diversa collocazione ingresso e vano scale
- assenza di giunto tecnico tra i due corpi strutturali di fabbrica (veranda/edificio esistente).

Nel corso del sopralluogo è stata, inoltre, constatata la realizzazione di una integrale sopraelevazione, al III° P f.t. (non compreso tra gli immobili pignorati) dello stesso fabbricato che si trova allo stato rustico. Per tale sopraelevazione risultano essere stati rilasciati, dal Comune di Bianco, gli atti autorizzativi di cui alla Concessione Edilizia n. 52 del 17.12.1983 e trasmessa al sottoscritto CTU, via PEC, in data 28.09.2022.

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, ad adeguare, dal punto di vista strutturale, l'organismo edilizio, sotto il profilo della stabilità dell'opera.

Più precisamente, l'assenza di idoneo giunto tecnico (spazio di isolamento sismico) tra i due corpi di fabbrica, comporta una *vulnerabilità strutturale*, cui è soggetto l'edificio, che si traduce in fenomeni di *martellamento* che potrebbero insorgere tra le due strutture adiacenti, in presenza di evento sismico. Occorre, in questi casi, prevedere interventi di adeguamento sismico, mediante la solidarizzazione degli elementi strutturali posti in aderenza, capaci di conferire all'intero organismo un comportamento solidale e monolitico (corpo unico), sotto l'effetto delle sollecitazioni dinamiche.

Il fabbricato di cui in perizia, presenta, dunque, una incompatibilità urbanistica ed una incompatibilità strutturale.

Dal punto di vista urbanistico, la tamponatura parziale della veranda a PT dell'edificio comporta un **aumento di volume e superficie** coperta non



sempre assentibile tramite **permesso di costruire in sanatoria** ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001.

Il progetto strutturale di miglioramento e/o di adeguamento sismico, in questi casi, dovrà rispettare le prescrizioni contenute nelle NTC di cui al DM 17.01.2018, più avanti riportate.

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, 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.

6. 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 miglioramento e/o di adeguamento dovrà essere riferito all'intera costruzione a n. 3 piani f.t. e dovrà riportare le verifiche dell'intero organismo strutturale. Tale progetto riguarderà anche 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 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.

7. Descrizione e caratteristiche degli immobili

Come sopra riportato, gli immobili in perizia sono adibiti ad alloggi residenziali e sono abitati dagli stessi comproprietari (Parte Convenuta).

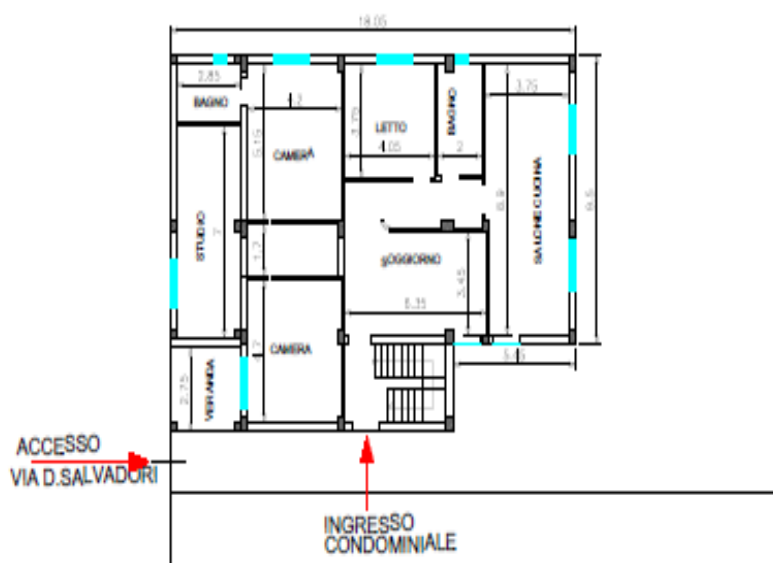
Le caratteristiche planimetriche e dimensionali degli immobili pignorati sono illustrate nelle planimetrie sotto riportate.

L'edificio è privo di impianto ascensore.



IMMOBILE RESIDENZIALE IN BIANCO (RC) VIA D. SALVADORI n. 25 PLANIMETRIA PIANO TERRA - DIMENSIONI

(SUP. COMM.LE ALLOGGIO MQ 185 - SUP. COMM.LE VERANDA MQ 9 - SUP. COMM.LE SCALA MQ 14)

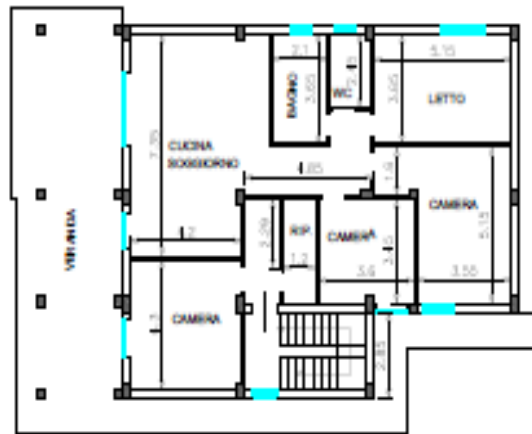


*Planimetria Immobile residenziale a PT - Ambienti interni - Comune Bianco,
Via D. Salvadori, 25*



IMMOBILE RESIDENZIALE IN BIANCO (RC) VIA D. SALVADORI n. 25 PLANIMETRIA PIANO PRIMO - DIMENSIONI

(SUP. COMM.LE ALLOGGIO MQ 155 - SUP. COMM.LE VERANDA MQ 57
SUP. COMM.LE BALCONI MQ 22 - SUP. COMM.LE SCALA MQ 14)



Planimetria Immobile residenziale a PI - Ambienti interni - Comune Bianco,
Via D. Salvadori, 25*



Immobile residenziale a PT

Presenta complessivamente una superficie residenziale commerciale di circa mq 185 ed una superficie non residenziale commerciale di circa mq 9 (veranda) oltre circa mq 14 (vano scale). Si compone di un ambiente ingresso/salone/soggiorno, un locale cucina, due camere da letto, una camera con annesso WC, un locale studio, due bagni ed un locale servizi.

Immobile residenziale a PI°

Presenta complessivamente una superficie residenziale commerciale di circa mq 155 ed una superficie non residenziale commerciale di circa mq 57 (veranda), circa mq 19 (balconi) oltre circa mq 14 (vano scale). Si compone di un ambiente ingresso/salone/soggiorno, un locale cucina, due camere da letto, una cameretta con annesso WC, un locale studio, due bagni ed un locale servizi.

Per entrambi gli immobili in perizia, si evince che la pavimentazione degli ambienti è prevalentemente in granito, gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in legno con tapparelle esterne in alluminio, i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in piastrelle di ceramica. Le pareti sono colorate con idropittura. Gli ambienti sono arredati con mobili di ottima fattura. Lo stato generale dell'alloggio si presenta alquanto decoroso, curato e pulito. Gli impianti elettrici ed idraulici sono sotto traccia e, per essi, non sono state fornite certificazioni di conformità. In qualche vano è stato montato un condizionatore a split.

Il vano scale condominiale si presenta in buono stato, è rivestito in marmo ed è dotato di ringhiera di protezione in ferro.

Per ogni dettaglio si rimanda all'elaborato planimetrico allegato.

Terreno cortilizio

Dalle visure catastali si evince che gli immobili pignorati sopra descritti, possiedono, come bene comune non censibile (BCNC), il terreno residuo rispetto al sedime del fabbricato, che nell'elaborato planimetrico viene indicato come sub 2 (v. elab. planimetrico allegato).

Trattasi di suolo edificabile ricadente, nello strumento urbanistico del Comune di Bianco (PRG), in zona B (*completamento - edilizia residenziale, commerciale, terziario, ecc.*).

Su tale terreno residuo, che costituisce il BCNC ad uso di tutte le UI dell'edificio, è stato realizzato un piccolo locale a PT, non censito in catasto.



Dall'elaborato planimetrico catastale risulta, infatti, che tale terreno costituisce BCNC – sub 2 (corte comune ai sub 3, 4, 5, 6), pertanto, esso è afferente non solo alle UI pignorate (sub 3 e sub 4), oggetto della presente CTU, ma anche alle UI non oggetto di pignoramento, e precisamente, alla UI posta al P II° (P III° f.t.), int. 3 (sopraelevazione in corso di costruzione – sub 5) ed alla UI posta al P III° (P IV° f.t.) – (lastrico solare – sub 6), pertanto, esso si esclude dalla presente stima.

8. **Riscontro alle osservazioni formulate dalle Parti – Valutazione delle stesse e considerazioni conclusive**

In data 22.09.2022, sono pervenute, a mezzo PEC, le osservazioni del Legale Rappresentante della BNL SpA, Avv. Roberto FRANCO, alla relazione del sottoscritto CTU in bozza trasmessa, via PEC, in data 06.09.2022.

Le suddette osservazioni riguardano:

- la titolarità dei beni pignorati
- la rilevata esistenza di abusi edilizi.

Tali osservazioni sono state oggetto di attenta valutazione dal sottoscritto CTU e per le quali ritiene doveroso dare riscontro mediante le considerazioni che seguono.

Titolarità dei beni pignorati

Il sottoscritto CTU aveva riportato nella bozza di CTU le indicazioni della visura catastale dei beni immobili pignorati circa l'intestazione catastale dei soggetti e relativa quota del diritto di proprietà:

- Diritto di Proprietà per 1/3

[REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/6
 [REDACTED] - Diritto di Proprietà per 1/6
 [REDACTED] - Diritto di Proprietà per 1/6
 [REDACTED] - Diritto di Proprietà per 1/6.

E' evidente che agli eredi superstiti [REDACTED] (soggetti eseguiti), **spetta la quota di 1/4 di piena proprietà ciascuno dei beni loro pervenuti** in virtù dei titoli di successione dei genitori defunti [REDACTED] [REDACTED], come risulta **dalla documentazione ipocatastale nonché dalla relazione notarile ventennale integrativa.**



Nella *Tabella dei Lotti di Vendita*, riportata nella bozza di CTU a pag. 38, avevo distrattamente trascritto il valore della singola quota, afferente a ciascun esecutato, pari a 1/6 (errato) piuttosto che 1/4 (corretto).

Rilevata esistenza di abusi edilizi

Il sottoscritto CTU ha riportato nella bozza di CTU il capitolo riguardante la *Conformità dei manufatti rispetto agli atti autorizzativi* (pag. 28).

Come riportato a pag. 29 della CTU in bozza, negli immobili in perizia, sono state registrate le seguenti variazioni:

- diversa distribuzione interna degli ambienti e degli aggetti
- tamponatura parziale veranda PT
- diversa collocazione ingresso e vano scale
- assenza di giunto tecnico tra i due corpi strutturali di fabbrica (veranda/edificio esistente).

Inoltre, nella bozza di CTU ho fatto presente che, *nel corso del sopralluogo è stata constatata la realizzazione di una integrale sopraelevazione, al III° P f.t. (non compreso tra gli immobili pignorati) dello stesso fabbricato, che si trova allo stato rustico. Per tale sopraelevazione non risultano atti autorizzativi rilasciati, dal Comune di Bianco.*

In effetti, non ho riscontrato alcuna documentazione ufficiale riguardante l'unità immobiliare posta al piano III° (non oggetto di pignoramento) dell'edificio, tra i dati raccolti e resi disponibili dal Comune con PEC in data 29.07.2022, a seguito dell'istanza trasmessa dal sottoscritto CTU, a mezzo PEC, in data 20.06.2022.

In data 29.07.2022 ho ricevuto, difatti, la documentazione autorizzativa limitatamente alle sole UI oggetto di pignoramento.

Successivamente, al fine di dare completezza alle indagini connesse all'incarico di CTU conferito dal Giudice, ho preso nuovi e reiterati contatti con l'Ufficio Tecnico al fine di avere informazioni esaustive **a riguardo dell'intero fabbricato e non solo degli immobili oggetto di pignoramento.**

Esortai, dunque, i funzionari dell'Ufficio Tecnico ad effettuare una ricerca più approfondita, mediante la consultazione degli archivi comunali, dai quali risultò che il piano terzo f.t. dell'immobile, identificato in catasto al foglio di mappa n. 20 p.lla n. 161, **è stato regolarmente realizzato con Concessione Edilizia n. 52 del 17.12.1983.**



Formulai, a mezzo PEC del 22.09.2022, l'istanza al Comune di Bianco, intesa ad ottenere l'attestazione, che avesse carattere di ufficialità, riguardo la regolarità della suddetta sopraelevazione al P. III° dell'edificio.

In data 28.09.2022, ricevetti, a mezzo PEC, l'attestazione richiesta che allego alla presente CTU.

Alla luce di queste ultime risultanze, ho rimodulato gli adempimenti necessari per la sanatoria degli abusi edilizi, riconducendoli a quelli sopra articolati, e precisamente:

- diversa distribuzione interna degli ambienti e degli aggetti
- tamponatura parziale veranda PT
- diversa collocazione ingresso e vano scale
- assenza di giunto tecnico tra i due corpi strutturali di fabbrica (veranda/edificio esistente).

Conseguentemente sono stati ridimensionati gli oneri derivanti dalla sanatoria degli abusi edilizi sopra rappresentati.

Come prima precisato, gli oneri derivanti dalla sanatoria degli abusi edilizi, **qualora possibile**, registrati sugli immobili in perizia, che si ritiene possano essere ricondotti alle voci sopra articolate, **sono stati stimati a corpo**.

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 II° semestre 2021, 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.

Tabella delle quotazioni immobiliari, emanate dall'Agenzia del Territorio

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: BIANCO

Fascia/zona: Centrale/VIA VITTORIA, VIA UMBERTO I, VIA GARIBALDI, VIA CONCORDIA, VIA FALLETTI, VIA GEMELLI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	520	740	L	1,9	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	465	610	L	1,6	2,2	L
Box	NORMALE	315	455	L	1,5	2,2	L
Ville e Villini	NORMALE	590	860	L	2,2	3,2	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 asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/JS è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- 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)

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 e/o in pannelli di cartongesso), 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 PT

Superficie residenziale (al lordo dei muri) abitazione a PT: mq 185

Superficie non residenziale (balconi/verande/vano scala): mq 23

Superficie complessiva: mq 185 + mq 23x0.6 = mq 199.

Superficie immobile residenziale a PI°

Superficie residenziale (al lordo dei muri) abitazione a PI°: mq 155

Superficie non residenziale (balconi/verande/vano scala): mq 93

Superficie complessiva: mq 155 + mq 93x0.6 = mq 211

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, tale da renderlo stagnante 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 ampio e confortevole, è dotato di spazi esterni, doppi servizi igienici e la pavimentazione dell'intera superficie è realizzata prevalentemente in marmo pregiato (granito).

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 fattispecie in perizia sono così assunti:

- €/mq 740 (per abitazioni di tipo civile),

Correzione della stima

A. Oneri per la sanatoria

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 - € 5.500
- Progetto e D.L. sanatoria urbanistica e strutturale - € 7.000
- Oneri e sanzioni per la sanatoria - € 1.000
- Relazione geologica - € 1.500
- Lavori di adeguamento/miglioramento - € 30.000



➤ Relazione di collaudo - € 3.000.

Totale oneri derivanti dalla sanatoria degli abusi edilizi € 48.000 (*).

I suddetti oneri devono essere ripartiti tra le 3 UI dell'edificio.

B. Coefficiente correttivo di merito (piano/esposizione)

Per tenere conto, inoltre, della differente posizione/esposizione dei due immobili in perizia (PT e PI°), si assume, quale coefficiente correttivo di merito, il valore $c = 1.10$, per l'unità residenziale a PI° che gode di una migliore esposizione rispetto alla unità residenziale posta a PT.

Si procede, qui di seguito, con la stima del più probabile valore commerciale dell'immobile in perizia, in modo da ricondurre, quanto più possibile, la stima al valore medio unitario di mercato di immobili simili, formanti oggetto di compravendita in data recente, e precisamente:

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

Valore di mercato immobile residenziale a PT

Superficie residenziale (al lordo dei muri) abitazione a PT: mq 185

Superficie non residenziale (balconi/verande/vano scala): mq 23

Superficie complessiva: mq 185 + mq 23x0.6 = mq 199

Valore commerciale V1 = mq 199 x €/mq 740.00 = € 147.260,00.

Quota relativa agli oneri per la sanatoria (*) S1 = € 48.000/3 = € 16.000,00

Valore complessivo = € 147.260,00 - € 16.000,00 = € 131.260,00

Valore di mercato immobile residenziale a PI°

Superficie residenziale (al lordo dei muri) abitazione a PI°: mq 155

Superficie non residenziale (balconi/verande/vano scala): mq 93

Superficie complessiva: mq 155 + mq 93x0.6 = mq 211

Valore commerciale V2 = mq 211 x €/mq 814.00 = € 171.754,00.

Quota relativa agli oneri per la sanatoria (*) S2 = € 48.000/3 = € 16.000,00

Valore complessivo = € 171.754,00 - € 16.000,00 = € 155.754,00

Valore commerciale complessivo immobili residenziali

V = V1+V2 = € 131.260,00 + € 155.754,00 = € 287.014,00

(diconsi euro dueceottantasettemilaquattordici/00).



Lotti di vendita

Lotto n.	Immobile oggetto di pignoramento	Superficie Commerciale	Valore Commerciale Immobile	Valore quota pignorata (*) (1/4)
01	<i>Appartamento per civile abitazione in Comune di Bianco (RC), Via D. Salvadori, posto al PT, int. 1, di vani catastali 7, riportato al Catasto Fabbricati di detto Comune al F. n. 20, P.lla n. 161, sub 3, Cat. A/3.</i>	199 mq	€ 131.260,00	€ 32.815,00
02	<i>Appartamento per civile abitazione in Comune di Bianco (RC), Via D. Salvadori, posto al PI°, int. 2, di vani catastali 7, riportato al Catasto Fabbricati di detto Comune al F. n. 20, P.lla n. 161, sub 4, Cat. A/3.</i>	211 mq	€ 155.754,00	€ 38.938,50
	<i>(*) per singolo intestatario esecutato</i>			
		TOTALE	€ 287.014,00	€ 71.7353,50

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 Verbali di sopralluogo;
04. Documentazione catastale (visure, planimetrie, ecc.);
05. Documentazione fotografica e satellitare;
06. Planimetrie immobili in perizia;
07. Documentazione varia;
08. Proposta di Parcella e Nota Spese.

Ardore, 30.09.2022

Il CTU
Ing. Salvatore G. Cosentino

