




TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI

Tipo Procedimento	Espropriazione Immobiliare
Numero di Ruolo Generale	34/2013 R.G.E.S.
Le parti:	[REDACTED]
Giudice Istruttore:	Dr. CARDONA GIUSEPPE

Elaborato:	Integrazione alla Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio
Data:	Dicembre 2022

<p>Il Tecnico:</p> <p>Ing. Filippo Musolino</p> <hr/> <p>Iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria al n. A 2472. Studio professionale: Via Taranto n°11 – 89034 – Bovalino Marina (RC) Tel/fax:09461039 – solo fax: 1782200511 – cel: 3493217577</p> <p>Email: ingfilippomusolino@libero.it</p> <p>Email certificata: ingfilippomusolino@pec.it</p>	<p>Dott. Ing. Filippo MUSOLINO Iscrizione all'Albo n° A 2472 alla Sezione degli Ingegneri (sz. A)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Settore civile e ambientale - Settore industriale - Settore dell'infrastruttura <p> ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA</p>
<p>Timbro per Avvenuto deposito</p>	

Studio di Ingegneria e Consulenza
Dr. Ing. Filippo Musolino
Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)
Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511
Email: ingfilippomusolino@libero.it – email certificata: ingfilippomusolino@pec.it



0. Quesiti	2
1 - Premessa	4
1.1 - Operazioni Peritali ed Indagine Tecnica	6
1.1 - Operazioni Peritali ed Indagine Tecnica	7
2.0- Risposta al quesito (A)	7
2.1.1 - Ubicazione	7
2.1.2 - Dati urbanistici immobile	7
2.1.3 - Descrizione immobile	7
2.1.4 - Tipologia di Struttura dell'immobile	8
2.1.6 - Zona in cui è situato l'immobile	9
2.1.7 - Dotazione impianti dell'immobile	9
2.1.8 - Tipo di edilizia	9
2.2.5 - Anno di Costruzione	8
3- Risposta al quesito (B)	9
4- Risposta al quesito (C)	11
5- Risposta al quesito (D)	11
6 - Risposta al quesito (E)	12
7 - Risposta al quesito (F)	12
8 - Risposta al quesito (G)	12
9 - Risposta al quesito (H)	12
10 - Risposta al quesito (I)	13
10.1 - Autorizzazioni e Regolarità della costruzione	13
10.1.1- Parti abusive e possibilità di sanarle	13
10.2- Costo sanatoria parti abusive	15
11- Risposta al quesito (J)	15
12 - Risposta al quesito (K)	15
12.1.1.a – Superficie Commerciale fabbricato foglio 62 particella 137 sub 1	16
12.1.1.b - Considerazione sul mercato immobiliare della zona	16
13 - Risposta al quesito (L)	17
14 - Risposta al quesito (N)	18
15 - Riepilogo Allegati	19



INTEGRAZIONI ALLA RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

Tribunale di LOCRI - Sezione Civile - Esecuzione-
Giudice Relatore: DR. CARDONA GIUSEPPE

INTEGRAZIONI ALLA RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

alla causa: 31/13 – R.Es.Imm

attori principale:

attore principale: [REDACTED]

Avv. Pavone Simona

c/o studio avv. Antonio Riccio, via Amendola . 65 Siderno (RC)

Convenuto Principale: [REDACTED]

premesse

- che all'udienza del 17/03/2016 il sottoscritto ing. Filippo Musolino veniva nominato C.T.U. alla causa indicata in epigrafe;

- che in data 22/04/2022 venivano posti al CTU ulteriori quesiti d integrazioni.

Limitatamente al lotto n. 1

- a) piena proprietà di unità immobiliare sita in Palizzi (RC), frazione Gruda, zona marina, posta al piano terra di un più ampio fabbricato, censita in catasto fabbricati del Comune di Palizzi al foglio 62, particella 137, subalterno 1, cat. a/4, vani 6, rendita € 238,60; sono compresi i diritti, pari a un mezzo indiviso della proprietà, sulla corte adibita a giardino e ingresso, censita in catasto terreni al foglio 62, particella 137 a seguito di inserimento in mappa, nonché i diritti pari a un mezzo indiviso di locali deposito non accatastati, dell'estensione di circa 108 metri quadrati in totale, edificati al di sopra della predetta corte
- b) *piena proprietà del terreno sito in Palizzi (RC), frazione Gruda, zona marina, censito in catasto terreni al foglio 62 particella 209, r.d. € 1,16, costituente in parte l'accesso dalla via pubblica all'intero fabbricato;*

Studio di Ingegneria e Consulenza
Dr. Ing. Filippo Musolino
Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)
Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511
Email: ingfilippomusolino@libero.it – email certificata: ingfilippomusolino@pec.it



0. Quesiti

- A. *descriva compiutamente i predetti immobili, 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;*
- B. *indichi l'intestazione catastale aggiornata, 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;*
- C. *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 od altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;*
- D. *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;*
- E. *indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;*
- F. *dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- G. *informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali*



spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- H. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- I. in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);*
- J. dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;*
- K. aggiorni il valore di mercato degli immobili, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di*



regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);

- L. aggiorni le piante planimetriche;
- M. formuli tempestiva istanza di rinvio della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;
- N. alla fine della propria relazione, indichi una descrizione completa delle unità immobiliari da porre in vendita (con dati catastali, comune, via e numero civico, diritto reale da porre in vendita, eventuale quota del diritto) distinte in lotti, con la specificazione dei singoli prezzi di stima (al netto dei costi sopra indicati);
- O. terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo, a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo di posta ordinaria;
- P. compaia alla predetta udienza, qualora debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub o).

1- Premessa

Per rispondere ai quesiti, posti dal Giudice Istruttore, è stato necessario fare un ulteriore sopralluogo e ricerche di vario tipo, sui beni oggetto di pignoramento

1.1 Operazioni Peritali ed Indagine Tecnica

Studio di Ingegneria e Consulenza
Dr. Ing. Filippo Musolino
Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)
Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511
Email: ingfilippomusolino@libero.it – email certificata: ingfilippomusolino@pec.it



- Verbale Operazioni Peritali: il giorno 08/11/2022 alle ore 15:50 davanti all'edificio oggetto di pignoramento sito ne comune di Palizzi (RC) contrada Gruda, in conformità alle Pec inviate alle parti, in presenza del sig. [REDACTED] hanno avuto inizio le operazioni peritali per la causa in oggetto.

Risposta ai Quesiti

2. Risposta al quesito (A)

Q. *descriva compiutamente i predetti immobili, 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;*

2.1.1 - Ubicazione

l'immobile oggetto di pignoramento è sito nella frazione Gruda del Comune di Palizzi (RC) nella zona marina.

2.1.2 - Dati urbanistici immobile

Il fabbricato in cui è situato l'immobile ricade nella Zona territoriale omogenea di tipo "B" e sotto zona "BS" (zona edificata di ristrutturazione e completamento) rispetto alla zonizzazione del Piano regolatore Generale Comunale attualmente in vigore nel comune di Palizzi (RC).

2.1.3 - Descrizione immobile

Relativamente al bene immobile sito nel Comune di Palizzi "Fabbricato censito al catasto fabbricati al foglio di mappa 62 part, 137 sub 1:

- l'immobile rispetto all'ultimo rilievo risulta ristrutturato in ogni sua parte, con una diversa distribuzione interna degli spazi e con una finestra in più, lo stesso si compone di tre camere da letto, un antibagno, due bagni, una cucina, un soggiorno e un ripostiglio (si allega planimetria di rilievo). Risulta rifinito in ogni sua parte la pavimentazione risulta in ceramica, porte in legno, infissi nuovi a taglio termico, i bagni risultano piastrellati fino ad un'altezza di due metri; gli impianti sia quello elettrico che quello idraulico sono stati rifatti, l'impianto di riscaldamento è predisposto ma mancano i terminali (radiatori)., ogni camera risulta pitturata in ogni sua parte. I muri sono ben prosciugati e non sono presenti



segni di umidità. L'esterno ed il cortile sono rimasti invariati. Nella parte del giardino è presente una grossa buca realizzata durante i lavori di ristrutturazione.

- Foto 1 – interna dell'immobile foglio 62 particella 137



2.1.4- Tipologia di Struttura dell'immobile

Il fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto di pignoramento è una struttura mista in muratura ordinaria e cemento armato, parte della muratura interna risulta demolita, sono rimasti i pilastri e le travi in cemento armato.

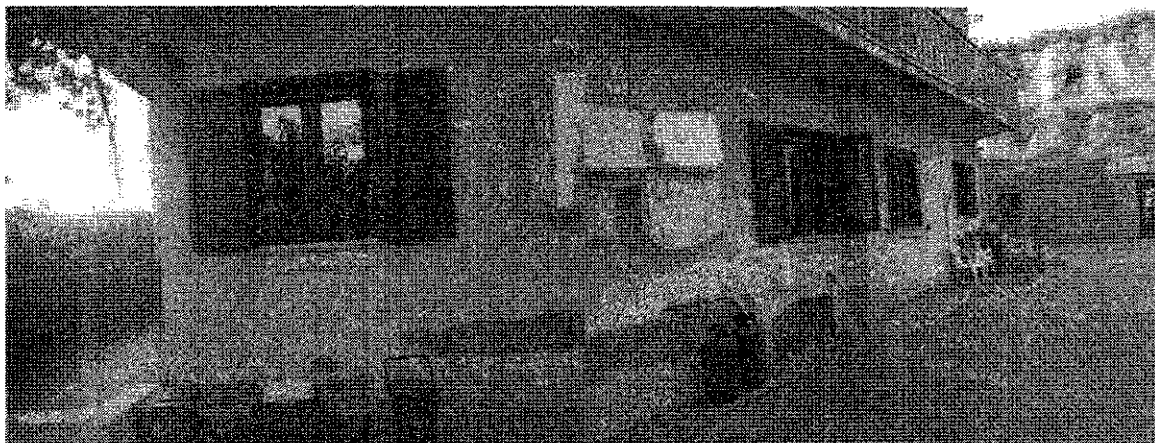
2.2.5 - Anno di Costruzione

Il fabbricato non è di recente costruzione ma risulta edificato nel 1969.

Foto 2- esterno del fabbricato

Studio di Ingegneria e Consulenza
 Dr. Ing. Filippo Musolino
 Via Taranto n. 11, Bovatino M. (RC)
 Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 - solo fax. 1782200511
 Email: ingfilippomusolino@libero.it - email certificata: ingfilippomusolino@pec.it





2.1.6 - Zona in cui è situato l'immobile

L'immobile è situato in contrada Gruda zona semi-periferica rispetto a Palizzi marina (RC)

2.1.7 . Dotazione impianti dell'immobile

L'immobile è dotato dell'impianto elettrico, idraulico e televisivo e predisposizione dell'impianto di riscaldamento

2.1.8 - Tipo di edilizia

Edilizia diretta privata

Tab. 1 - Fabbricati foglio 62 Comune di Palizzi (RC)

foglio	particella	sub	porz	qualità e classe		superficie (mq)	reddito		
							domenicale	agrario	località
62	209			seminativo	1	180	1.16	€ 0.33	proprietà
62	137	1	A/4		4	6 vani	142 mq 138 mq escluse aree scoperte	€ 238.60	

3 - Risposta al quesito (B)

B indichi l'intestazione catastale aggiornata, 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;

si riporta di seguito nella tab.2 l'intestazione catastale dei beni oggetto della presente perizia, negli allegati verranno inserite le visure catastali aggiornate.

tab. 2 intestazione catastale

							quota 1/2 --		
foglio	particella	sub	porz	qualità e classe	superficie (mq)	reddito			
						domenicale	agrario	località	
62	209			seminativo	1	180	1.36	€ 0.33	
							quota 1/4		
foglio	particella	sub	porz	qualità e classe	superficie (mq)	reddito			
						142 mq			
						138 mq			
						escluse			
						area			
62	137	1	A/4	4	6 vani	scoperte		€ 238.60	

verifica della conformità

E' stata presentata regolare richiesta scritta all'ufficio tecnico del Comune di Palizzi (RC) per poter avere ulteriore documentazione inerente gli immobili oggetto di stima, al momento senza esito, la nuova documentazione allegata (protocollo SCIA) per le modifiche interne al subalterno 1 particella 137 foglio 62 sono state fornite dal sig [REDACTED]

tab. 3- di analisi di conformità per l'immobile censito nel comune di Palizzi foglio 62 part 137

Tipo di Verifica della conformità	Analisi della Conformità	Esito Conformità
Edilizia e Strutture	<ul style="list-style-type: none"> - il fabbricato è due piani fuori terra più lastrico solare con annessi un locali deposito. Buona parte della struttura è con telaio in c.a. (cemento armato), il piano terra oggetto di pignoramento è stato costruito nel 1969. - L'immobile ha il "Nulla osta del Comune per esecuzione di opere edili pratica n. 142" - e "Nulla osta dell'ufficio del genio civile prot. N. 24483 del 14-01-1969"- il fabbricato risulta ampliato nella sagoma rispetto al progetto originario infatti invece di 9,8 m x 10 m = 98 mq si hanno 11,50 m x 12,27 m =141,10 mq più 14 mq di porticato- i piani in altezza sono conformi a quanto in progetto. 	Parzialmente Negativa

Studio di Ingegneria e Consulenza
 Dr. Ing. Filippo Musolino
 Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)
 Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 - solo fax. 1782200511
 Email: ingfilippomusolino@libero.it - email certificata: ingfilippomusolino@pec.it



	<ul style="list-style-type: none"> - Ultime modifiche interne realizzate attraverso la SCIA – per manutenzione straordinaria leggera – “Ristrutturazione Edilizia Completa Della Parte Interna Tra Cuipavimenti, Rivestimenti, Infissi Interni Ed Esterni, Impianto Idrico Sanitario, Impianto Elettrico” protocollo SUE 26043/2021 del 23/01/2021 - Piccoli fabbricati nella corte non risultano nel progetto originario, inoltre è necessario verificare il posizionamento se rientra nella particella di proprietà. - Strutturalmente è difforme al progetto originario in quanto la struttura doveva essere in muratura ordinaria mentre risulta essere mista muratura ordinaria e pilastri e travi in cemento armato . - Per il 2 piano fuori terra non oggetto di pignoramento è stata presentata una richiesta di <u>condono il 30-04-1986 prot. 1667</u> 	
Catasto terreni	L'immobile risulta in mappa al NCT del Comune di Palizzi foglio 62 particella 137	Positivo
Catasto Fabbricati	Dalla visura catastale risulta accatastato con planimetria del 1979 va effettuato l'aggiornamento catastale con le nuove disposizioni interne dei locali. Manca l'accatastamento dei locali deposito della corte	Negativo
Conformità delle opere edilizie	Le opere edilizia sono parzialmente difformi al progetto originario con ampliamento della sagoma e realizzazione di locali deposito.	Negativo
Agibilità o abitabilità	L'immobile risulta privo del certificato di agibilità	Negativo
Certificazione Energetica	L'immobile è privo di certificazione energetica	Negativo

4. - Risposta al quesito (C)

C- 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 od altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica

I beni oggetto di pignoramento risultano in possesso [REDACTED] non sussistono contratti in essere.

5. - Risposta al quesito (D)

Studio di Ingegneria e Consulenza
 Dr. Ing. Filippo Musolino
 Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)
 Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511
 Email: ingfilippomusolino@libero.it – email certificata: ingfilippomusolino@pec.it



D- 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;

Per quanto riguarda l'immobile censito al catasto urbano del comune di Palizzi al foglio 62 particella 137 vi è il vincolo condominiale della corte, in quanto catastalmente risulta del sub 1, ma l'accesso all'immobile identificato al sub. 2 avviene attraverso una scala posteriore prospiciente la corte. Mentre per il terreno censito al foglio 62 particella 209 una parte è adibita a rampa d'ingresso al fabbricato.

6. - Risposta al quesito (E)

E- indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;

Non vi sono vincoli storici, artistici o alberghieri, e ne finiture di pregio.

7. - Risposta al quesito (F)

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

Per quanto riguarda l'immobile censito al catasto urbano del comune di Palizzi al foglio 62 particella 137 vi è il vincolo condominiale della corte, in quanto catastalmente risulta del sub 1, ma l'accesso all'immobile identificato al sub. 2 avviene attraverso una scala posteriore prospiciente la corte. Mentre per il terreno censito al foglio 62 particella 209 una parte è adibita a rampa d'ingresso al fabbricato.

8. - Risposta al quesito (G)

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

Non vi sono ne spese condominiali deliberate e ne altre opere di manutenzione deliberate.

9. - Risposta al quesito (H)

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

i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico;



10. - Risposta al quesito (1)

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

10.1 - Autorizzazioni e Regolarità della costruzione

- Per il fabbricato nel Comune di Palizzi (fg.62 – part.137 - 209) è stato ottenuto nel 1969 il Nulla Osta dal Comune di Palizzi prat. 142 e del Genio Civile di Reggio Calabria relativamente alla realizzazione edilizia di un fabbricato a 2 piani f.t. in muratura ordinaria come da progetto presentato. Per il secondo piano fuori terra, non interessato dal pignoramento, è stata presentata una domanda di condono in data 30-04-1986 prot. 1667 –
- Ultime modifiche interne realizzate attraverso la SCIA – per manutenzione straordinaria leggera – “ Ristrutturazione Edilizia Completa Della Parte Interna Tra Cuipavimenti, Rivestimenti, Infissi Interni Ed Esterni, Impianto Idrico Sanitario, Impianto Elettrico” protocollo SUE 26043/2021 del 23/01/2021

10.1.1– Parti abusive e possibilità di sanarle

Studio di Ingegneria e Consulenza
Dr. Ing. Filippo Musolino
Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)
Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511
Email: ingfilippomusolino@libero.it – email certificata: ingfilippomusolino@pec.it



- L'immobile censito al catasto del Comune di Palizzi al foglio 62 particella 137 sub. 1 risulta difforme rispetto al progetto presentato per la realizzazione dell'intero fabbricato. In particolare le difformità riguardano sia l'aspetto urbanistico che sismico ed in parte catastale, infatti, la sagoma realizzata del fabbricato è maggiore rispetto a quella progettata (141 mq più 14 mq di porticato rispetto ai 98 mq in progetto), la struttura portante doveva essere in muratura ordinaria mentre risulta essere sia in cemento armato con pilastri portanti. Nelle ultime modifiche interne al fabbricato parte della muratura interna è stata demolita lasciando pilastri e travi in c.a., e inoltre la nuova disposizione non risulta ancora aggiornata catastalmente.

L'immobile risulta privo di agibilità. I locali deposito realizzati nella corte del subalterno 1 sono abusi e non risultano accatastati.

Da quanto riportato dal vigente Piano regolatore del comune di Palizzi (RC) le opere abusive risultano conformi al regolamento in essere, pertanto, è possibile presentare domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e smi. Il fabbricato in cui è situato l'immobile ricade nella Zona territoriale omogenea di tipo "B" e sotto zona "BS" (zona edificata di ristrutturazione e completamento) rispetto alla zonizzazione del Piano regolatore Generale Comunale attualmente in vigore nel comune di Palizzi (RC) con un indice di fabbricabilità fondiario $iff = 3,00 \text{ mc/mq}$ avendo una superficie di circa 674 mq si possono realizzare $674 \times 3 = 2022 \text{ mc}$ a fronte dei circa 905 mc realizzati più circa 230 mc locali deposito mentre dal progetto originario dell'intero fabbricato dovevano essere realizzati 627,20 mc più l'abbaino. Il solo immobile oggetto di pignoramento ha realizzato un abuso di circa 130 mc più 230 mc dei locali deposito.

Per la parte urbanistica e catastale la sanatoria può interessare solo l'immobile oggetto di pignoramento mentre per la parte sismica va sanato l'intero fabbricato.

- *tab. 4 - analisi di conformità per l'intero fabbricato censito nel comune di Palizzi foglio 62 part. 137*

Parametri urbanistici	Valori consentiti dal Programma di Fabbricazione Comune di Platì - Zona BS -	Valori già realizzati
Indice di fabbricabilità fondiaria per sole abitazioni rurali If	3 mc/mq - su 674 mq - 2022 mc	1205 mc < 2022 mc
Altezza massima per Corpo Hm	10,00 m.	6,40 m
Distanza dai confini o in	5,00 m	5,00 m.



aderenza		
Distanza dal ciglio stradale:	10,00 m	10,00 m.
Piani fuori terra	2	

10.2- Costo sanatoria parti abusive

- Per il fabbricato nel Comune di Palizzi (fg.622 – part.317 sub 1)

Si considera solo il costo dell'abuso dell'immobile oggetto di pignoramento, i costi considerati vanno sempre verificati con il tecnico comunale .

Per i costi di urbanizzazione e costi di costruzione sono stati calcolati con i dati riportati dalla delibera della giunta comunale n. 50 del 24-08-2016 comune di Palizzi (RC).

Costo di urbanizzazione 2,53 €/mc x 360 mc = 910,80 €

Costo di Costruzione 244,15 €/mq x 143 mq = 34.913,45 € di questi si considerano 5% raddoppiati perche in sanatoria

5% di 34.913,45 € = 1745,67 € x 2 = 3491,34 €

Spese tecniche per completare la pratica di condono e la sistemazione catastale circa 6000,00 €

Spese di segreteria per espletamento pratica circa 500,00 € / 1000,00 €

Sanatoria sismica – verifica con prove sul calcestruzzo e sul ferro dell'intero fabbricato circa 2000 €, progetto di verifica sismica ed eventuale adeguamento 3500 €, certificato di idoneità statica e sismica 1700 €

Quindi il costo totale della sanatoria salvo lavori di adeguamento sismico per il fabbricato del Comune di Palizzi approssimativamente è di

euro 17691,34 € .

A questi costi va aggiunta la spesa necessaria per lo smaltimento del tetto in eternit SUI locali deposito 50 mq x 35 € = 1750 €

Totale 19441,34 €

11. - Risposta al quesito (J)

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

L'immobile può essere dotato di attestazione di prestazione energetica

12. - Risposta al quesito (K)

K- aggiorni il valore di mercato degli immobili, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore



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

12.1.1.a – Superficie Commerciale fabbricato foglio 62 particella 137 sub 1

Per Superficie commerciale si intende quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresa degli stessi) e considerando per metà i muri di confine con immobili vicini o con le parti condominiali. Per gli immobili in oggetto si ha una superficie commerciale pari a:

Immobile sito nel Comune di Palizzi (RC) foglio 62- part.137 sub 1

- Abitazione sub. 1	141,00 mq
- Porticato	14,00 mq
- Locali Deposito	100,00 mq
- Corte sub. 1	294,00 mq
- Giardino (metà della part. 209)	90,00 mq

12.1.1.b - Considerazione sul mercato immobiliare della zona

Premettendo che il fabbricato si trova in contrada Gruda di Palizzi a circa 1,5 chilometri dal centro di Palizzi Marina (RC) dove risiedono i servizi principali comune, stazione ferroviaria ecc., considerando che in quella zona non vi è un forte mercato immobiliare, che la posizione del fabbricato è a ridosso di una collina di argilla.



La stima effettuata è una stima sintetica comparativa, infatti, a tale uopo si è concretizzata una ricerca di mercato della zona. Pertanto dall'analisi di mercato, dalla verifica delle autorizzazioni e dei permessi, dall'analisi dello stato del fabbricato, dall'analisi dell'ubicazione, tenuto conto dell'ultima ristrutturazione effettuata, si può tranquillamente affermare che:

- il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima situato nel comune di Palizzi, è di circa € 94.000,00 (euro novantaquattromila/00), così ripartito, considerando diminuzioni o aumenti in funzione dell'uso, delle finiture, dello stato di manutenzione

tab. 5- Calcolo del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI VENDITA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA - COMUNE DI PALIZZI (RC) FOGLIO 62 - PART. 137 - SUB. 1 e metà della part. 209 foglio 62				
locale	mq	coefficiente	euro/mq	totale
Abitazione sub. 1	141	1	€ 560.0	€ 78960.0
deposito -posti auto	100	0.5	€ 400.0	€ 20000.0
cortile di pertinenza sub. 1	294	0.1	€ 400.0	€ 11760.0
porticato	14	0.75	€ 400.0	€ 4200.0
giardino part. 209 180 mq /2 = 90 mq anche se l'effettivo giardino è di circa 73 mq	90	0.1	€ 400.0	€ 3600.0
costo sanatoria parti abusive				-€ 17691.340
costo incapsulamento eternit locali deposito				-€ 1750.0
costo ripristino parti ammalorate condominiali				-€ 5000.0
Valore totale				€ 94078.560
valore stimato arrotondato				€ 94000.0
Coefficientsi spazi accessori (elaborazione statistica Studio Castello - Stima degli Immobili - Dario Flaccovio Editore)				

13. - Risposta al quesito (L)

L- aggiorni le piante planimetriche;

Le piante sono state aggiornate;

14. - Risposta al quesito (N)

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



L'unità da porre in vendita è composta da un immobile sito al piano primo fuori terra di un fabbricato a due piani fuori terra; all'immobile è annesso un cortile con dei piccoli fabbricati e metà di una della particella 209 adibita a giardino e parte ad ingresso. Tutto ciò premesso non potendo scindere il cortile ed il giardino dall'immobile, il lotto da mettere in vendita sarà un lotto unico così composto

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI VENDITA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA				
COMUNE DI PALIZZI (RC) CONTRADA GRUDA N. 31				
FOGLIO 62 - PART. 137 - SUB. 1 e metà della part. 209 foglio 62				
FOGLIO 62 - PART. 137 - SUB. 1 PROPRIETA' 1/1				
locale	mq	coefficiente	euro/mq	totale
Abitazione sub. 1	141	1	€ 560.0	€ 78960.0
deposito -posti auto	100	0.5	€ 400.0	€ 20000.0
cortile di pertinenza sub. 1	294	0.1	€ 400.0	€ 11760.0
porticato	14	0.75	€ 400.0	€ 4200.0
FOGLIO 62 - PART 209 - PROPRIETA' 1/2				
giardino part. 209 $180 \text{ mq} / 2 = 90 \text{ mq}$ anche se l'effettivo giardino è di circa 73 mq	90	0.1	€ 400.0	€ 3600.0
Riduzioni per abusi ed altro				
costo sanatoria parti abusive				-€ 17691.340
costo incapsulamento eternit locali deposito				-€ 1750.0
costo ripristino parti ammalorate condominiali				-€ 5000.0
CONCLUSIONI				
Valore totale				€ 94078.660
Valore stimato arrotondato del lotto				€ 94000.0

Bovalino M. (RC), 05-12-2022

In Fede

Dr. ing. Filippo Musolino



15- Riepilogo Allegati
GIUDICE DEL TRIBUNALE DI LOCRI
DR. GIUSEPPE CARDONA

Esecuzioni Immobiliari - Causa nr. 34/2013

Allegato 1 – ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE E PLANIMETRIE CATASTALI

Allegato 2 – COPIA VISURE CATASTALI

Allegato 3– DISEGNI PLANIMETRIE DELLO STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE

Allegato 4 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato 5 – RICEVUTE INVIO DELLA PERIZIA TECNICA ALLE PARTI

Allegato 6 – VERBALE OPERAZIONI PERITALI

Allegato 7 – PARCELLA

Bovalino M. (RC) 05/12/2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dr. Ing. Filippo Musolino

Dott. Ing. Filippo MUSOLINO
Iscrizione all'Albo n° A. 2472
alla Sezione degli Ingegneri (sz. A)
- Settore civile e ambientale
- Settore industriale
- Settore dell'infrastruttura



Studio di Ingegneria e Consulenza
Dr. Ing. Filippo Musolino
Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)
Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511
Email: ingfilippomusolino@libero.it – email certificata: ingfilippomusolino@pec.it

