

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO DISPOSTA
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA
N° 27/2023 R.G.E.**

CREDITORE PROCEDENTE: SPV PROJECT 1904 S.R.L

NEI CONFRONTI DI: PERSONA FISICA 

Il CTU

Dott. Ing. Fiumara Giuseppe

INDICE

SOMMARIO	PAG.
1. PREMESSA	3
2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE LUOGHI DI CAUSA	4
3. TITOLO DI PROVENIENZA E DIRITTO DA VENDERE	8
4. STATO DI POSSESSO	8
5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	9
6. CONFINI	9
7. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	10
8. CONFORMITA' CATASTALE	10
9. CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA	11
10. ASSOGETTIBILITA' AD IVA	21
11. VALUTAZIONE	21

ALLEGATI

ALLEGATO	DESCRIZIONE
N° 1	VERBALE INIZIO OPERAZIONI PERITALI DEL 09.08.2023
N° 2	AVVISO OPERAZIONI PERITALI
N° 3	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
N° 4	ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI COMUNE DI ROSARNO
N° 5	ELABORATI TECNICI PROGETTO ORIGINARIO FABBRICATO
N° 6	CERTIFICAZIONE RILASCIO AGIBILITA'
N° 7	COPIA ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO CANNIZZARO F.
N° 8	COPIA GIURAMENTO TELEMATICO
N° 9	COPIA RICEVUTA PEC GIURAMENTO TELEMATICO
N° 10	COPIA CONTRATTO DI AFFITTO

PREMESSA

Con nomina del 14.07.2023 a mezzo pec, lo scrivente Ing. Fiumara Giuseppe è stato nominato dalla Illustrissima Dottoressa Caineri Marta, quale CTU nella causa di Procedura Esecutiva, iscritta al Ruolo Generale n° 27/2023, relativamente al Pignoramento immobiliare n. rep. 486 del 17.05.2023, notificato a mezzo raccomandata n. 785183225477 in data 26.04.2023, trascritto in data 17/05/2023 ai n. 7060 Registri Particolare e n. 10195 Registro Particolare, a favore di SPV PROJECT 1904 SRL – MILANO - C.F. 10879880960 nei confronti di [REDACTED] nato in [REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1. In data 21.07.2023, sempre a mezzo pec, veniva inoltrata l'accettazione all'incarico ricevuto ed il relativo atto di giuramento secondo le procedure e modalità attualmente in uso. Nei giorni successivi, contattato il custode Dott. Roberto Franchetti, al fine di concordare preliminarmente le vari attività alla verifica della documentazione esistente nel fascicolo, informandolo che per dare corso alla redazione della scheda preliminare, da redigere a cura dello scrivente, era necessario avviare richiesta degli atti, presso gli uffici preposti al rilascio di tale documentazione (Archivio Notarile, Agenzia del Territorio-Catasto e Conservatoria) nonché l'accesso agli atti presso il Comune di Rosarno (Ufficio Tecnico) per la verifica della legittimità urbanistica del fabbricato. Dopo avere svolto tutta l'attività di cui sopra, al fine di avere tutti gli elementi necessari, in data 09.08.2023, ho provveduto all'invio della scheda preliminare con deposito modalità telematico, con successivo avviso codice esito 2 IDBUSTA: 23923780 con il messaggio: Accettazione avvenuta con successo ed allegando, preliminarmente tutta la documentazione richiesta presso gli uffici preposti di seguito elencata:

Documentazione allegata ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c.	
1	COPIA TITOLO DI PROVENIENZA (COMPRAVENDITA) RICHIESTO E RITIRATO TIRATO PRESSO L'ARCHIVIO NOTARILE DI PALMI IN DATA 01.08.2023;
2	COPIA NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PROVENIENZA RICHIESTA E RITIRATA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI REGGIO CALABRIA IN DATA 01.08.2023;
3	ISPEZIONE IPOTECARIA DELL'ULTIMO VENTENNIO DALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO (DAL 24/03/1992 AL 31.07.2023), RICEVUTA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI REGGIO CALABRIA IN DATA 01.08.2023
4	NOTA ISCRIZIONE ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PALMI (IPOTECA GIUDIZIALE) DECRETO INGIUNTIVO DEL 06.10.2016 – RICHIEDENTE DGSERVICE SERVIZI E CONSULENZE SRL CATANZAI
5	NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PALMI – ATTO ESECUTIVO O

TRIBUNALE DI PALMI
Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari - R.G.E. n. 27 /2023
Giudice Dott.ssa Marta Caineri
CTU – Ing. Fiumara Giuseppe

	CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO RICHIEDENTE DGSERVICE E CONSULENZE SRL – CATANZARO;
6	COPIA VISURA STORICA CATASTALE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO RICHIESTA E RITIRATA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI REGGIO CALABRIA;
7	COPIA ESTRATTO DI MAPPA IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO;
8	COPIA PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO RICHIESTA E RITIRATA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI REGGIO CALABRIA IN DATA 01.08.2023.

In data 08.08.2023 su appuntamento indicato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale di Rosarno, lo scrivente ha eseguito regolare accesso agli atti relativamente al fascicolo contenente il progetto del fabbricato oggetto di verifica che di seguito verrà data contezza ed il giorno 09.08.2023 hanno avuto seguito le operazioni peritali al fabbricato di che trattasi, eseguendo preventivamente e con congrua tempistica, gli avvisi ai vari Custode Dott. Roberto Roberto a mezzo pec; all'avvocato [REDACTED] a mezzo pec; al signor [REDACTED] a mezzo Raccomandata inviata in data 04.08.2023 n° 057083495787 il tutto contenuto nel verbale di sopralluogo allegato.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE LUOGHI DI CAUSA

Il fabbricato oggetto di verifica è ubicato ad angolo tra le vie, Taormina e Via Siracusa, al civico numero 7 con ingresso unico dalla via Taormina, destinato a civile abitazione. Il fabbricato risulta censito in catasto secondo la scheda di seguito esposta:

Comune di ROSARNO, VIA TAORMINA N. 7 Piano T – 1°- 2°.

DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI			DATI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA VANI	PIANI	SUPERFICIE
22	486	1	A/4	2	5,5	PT-1°-2°	120 mq

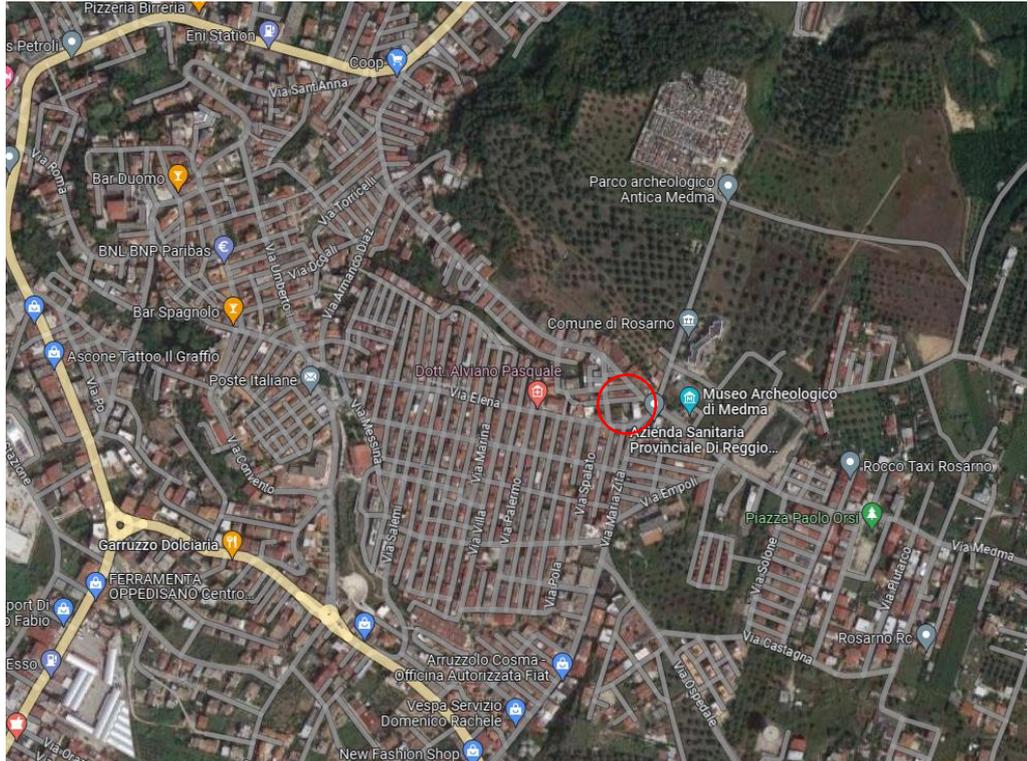
L'immobile è posto su tre livelli, con ingresso principale a piano terra dalla Via Taormina, così composta:

- il piano terra è costituito da un piccolo disimpegno, da una camera da pranzo/soggiorno, da una cucina e da un sottoscala adibito a w.c. di servizio, con una scala che parte dal piano terra per raggiungere i piani soprastanti;

TRIBUNALE DI PALMI
Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari - R.G.E. n. 27 /2023
Giudice Dott.ssa Marta Caineri
CTU – Ing. Fiumara Giuseppe

- il piano primo da un disimpegno, da due camere da letto, da un bagno e da un balcone che prospetta sulle vie Taormina e Siracusa;
- il piano secondo è costituito da un ampio disimpegno, una camera da letto ed un terrazzo coperto da tettoia in ferro.

ESTRATTO DA GOOGLE MAPPS



TITOLO DI PROVENIENZA E DIRITTO DA VENDERE

Il fabbricato è pervenuto al signor [REDACTED] per atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Pappalardo di Rosarno in data 10 agosto 1994, repertorio n. 10959, regolarmente registrato a Palmi (RC) in data 17/08/1994 al n. 1870 e trascritto presso la Conservatoria di Reggio Calabria in data 23 agosto 1994 – Registro Particolare al numero 11748 di formalità e Registro Generale 13598. Al momento della stipula dell'atto di compravendita, il signor [REDACTED] risultava celibe, così come dichiarato nell'atto pubblico e come accertato dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio rilasciato dell'ufficio anagrafe del Comune di Rosarno ed allegato alla presente C.T.U. Alla data di stipula dell'atto in data 10.08.1994 il fabbricato non era stato censito con gli identificativi catastali attuali ma, all'interno dell'atto, lo stesso veniva individuato attraverso i confini esistenti e veniva riportata altresì la partita catastale n. 1000098 assegnata al momento della presentazione della denuncia di nuova costruzione (primo accatastamento) avvenuto in **data 07.03.1983, registrato nel mod. 97 al n. 200 di protocollo** e solo con la variazione **catastale del 25.09.2001 pratica 212493** venivano attribuiti gli identificativi catastali attualmente **riscontrabili nel certificato catastale storico allegato**. Dalle verifiche eseguite nel contenuto degli atti, personalmente richiesti presso l'archivio notarile di Palmi ed alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria, e nello specifico il titolo di proprietà, lo scrivente ha potuto accertare che il bene oggetto di verifica è stato acquistato con atto pubblico di compravendita in data 10.08.1994, ed al momento dell'acquisto, il signor [REDACTED] risultava celibe e quindi il diritto da vendere è di **PIENA PROPRIETA' 1000/1000.**

STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, risultava presente il signor [REDACTED] nato in [REDACTED] dove lo stesso ha dichiarato di essere locatario dell'intero immobile da cielo a terra e di avere stipulato regolare contratto di

TRIBUNALE DI PALMI
Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari - R.G.E. n. 27 /2023
Giudice Dott.ssa Marta Caineri
CTU – Ing. Fiumara Giuseppe

locazione. In effetti, al momento del sopralluogo, il locatario ha esibito copia del contratto di locazione (che alla presente viene allegato) stipulato in data 25.09.2017, regolarmente registrato in data 27.06.2017 presso l'Ufficio del Registro di Palmi al n° 1901. Nel contenuto del contratto, **all'art. 2** veniva concordato testualmente quanto segue: **omississ**..... il contratto è stipulato per la durata di anni 3 (tre) con inizio dalla data odierna e **scadenza il 24.09.2020**; alla scadenza, ove le parti non concordano sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto per anni 2 (due) fatta salva la facoltà di disdetta del locatore ... Non avendo ricevuto altre informativa ne dal locatario e ne dal locatore, lo scrivente ritiene di poter affermare che il contratto di locazione è scaduto dal 24.09.2020 e che allo stato attuale non risulta nessun rinnovo o proroga che ne possa giustificare la presenza del signor ██████████

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il fabbricato, pur essendo stato realizzato agli inizi degli anni sessanta del secolo scorso, ha avuto il primo censimento in catasto in data 07.03.1983 in atti di registrazione a partire dal 30.06.1987. Al momento della stipula dell'atto di acquisto avvenuta il 10.04.1994, il fabbricato era identificato in catasto nel modo seguente:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			
Tipo	Anno	Prot.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita	
P	1983	200	A/4	2	5,5	I. 264.000	

Infatti, nell'atto notarile di compravendita del 10.04.1994, sono stati riportati i dati di classamento catastale provvisorio e lo stesso fabbricato, nel contenuto dell'atto è stato identificato con i dati sopra elencati e solo successivamente alla stipula, l'Ufficio del Territorio (Catasto), ha provveduto alla nuova identificazione a partire dal 25.09.2001 con la variazione del 25.09.2001, riferimenti di mappa n. 4781/2001, attribuendo nuovi identificativi catastali allo stato attuale, il fabbricato si identifica in catasto nel modo seguente (si allega visura storica immobile):

Comune di ROSARNO, VIA TAORMINA N. 7 Piano T – 1°- 2°.

DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI			DATI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORI A	CLASSE	CONSISTENZA VANI	PIANI	SUPERFICIE
22	486	1	A/4	2	5,5	PT-1°-2°	120 mq

CONFINI

L'intero fabbricato è costituito da tre piani fuori terra, da cielo a terra, di proprietà esclusiva del debitore Sig. [REDACTED]. L'immobile è posto ad angolo tra la via Taormina (Sud) e la Via Siracusa (Ovest), a Nord confina con il fabbricato di proprietà [REDACTED] e ad Est con fabbricato di proprietà [REDACTED].

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni e trascrizioni antecedenti al pignoramento

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo - iscritta in data 28.11.2022 al n. 1556 Registro Particolare 20541 Registro Generale. Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PALMI (RC) – Rep 394 del 06.10.2016- Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO – Immobile sito in Rosarno – SOGGETTO DEBITORE.

favore

“Unicredit S.P.A.” con sede a Roma – Codice Fiscale 00348170101

contro

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
per il diritto di PROPRIETA', relativamente all'unità n.1 per la quota di 1/1.

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) – contenuto annotazione della nota di trascrizione sopra citata).

"CON CONTRATTO DEL 19 LUGLIO 2019, SPV PROJECT 1904 S.R.L HA SOTTOSCRITTO CON UNICREDIT S. P.A. UN CONTRATTO DI CESSIONE DI CREDITI PECUNIARI AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTICOLI 1, 4 E 7.1 DELLA LEGGE SULLA CARTOLARIZZAZIONE. IN VIRTU' DEL SUDDETTO CONTRATTO DI CESSIONE, SPV PROJECT 1904 S.R.L HA ACQUISTATO PRO SOLUTO DALLA BANCA CEDENTE UN PO RTAFOGLIO DI CREDITI PECUNIARI DERIVANTI DA FINANZIAMENTI IPOTECARI O CHIROGRAFARI, VANTATI NEI CONFRONTI DI DEBITORI CLASSIFICATI A SOFFERE NZA E MEGLIO SPECIFICATI NELL'AVVISO DI CESSIONE PUBBLICATO SULLA GAZZETTA UFFICIALE - PARTE SECONDA N. N. 91 DEL 3 AGOSTO 2019. PER EFFETTO DELLE CESSIONI PREDETTE, CON RIFERIMENTO AL CONTENUTO ED OGGETTO CONTRATTUALE, SPV PROJECT 1904 S.R.L E' SUCCEDEUTA, A TITOLO PARTICOLARE, NEI RAPPORTI GIURIDICI ATTIVI E PASSIVI GIA' DI TITOLARITA' DELLA ORIGINALINARIA BANCA CEDENTE; TRA I CREDITI OGGETTO DI CESSIONE E' COMPRESO QUELLO ORIGINALIAMENTE VANTATO DA UNICREDIT NEI CONFRONTI DI [REDACTED].

TRIBUNALE DI PALMI
Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari - R.G.E. n. 27 /2023
Giudice Dott.ssa Marta Caineri
CTU – Ing. Fiumara Giuseppe

CONFORMITA' CATASTALE

Dal sopralluogo e dall'esame della documentazione in atti acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, sostanzialmente non è stata rilevata difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, con la destinazione d'uso, la corrispondenza reale dei vani dello stato di fatto a quanto descritto nella planimetria redatta dal Tecnico incaricato [redacted] e presentata in catasto in data 07.03.1983.

PLANIMETRIA CATASTALE

07/03/1983 - Data: 01/08/2023 - N. pratica: RC0109688/2023 - Richiedente: FIUMARA GIUSEPPE - Ultima planimetria in atti
MODULARIO
N. 700 (nuovo) - 487

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
LE. DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1984 - n. 41

L. 50
50

Planimetria dell'immobile [redacted]
Ditta [redacted]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di REGGIO CALABRIA

PIANO TERRA
H = 3.00

PRIMO PIANO
H = 3.00

SECONDO PIANO
H = 2.80

ORIENTAMENTO
NORD

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N° 200/83
22/08/1983

[redacted]
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di REGGIO CALABRIA
DATA [redacted]
Firma [redacted]

Presentazione: 07/03/1983 - Data: 01/08/2023 - N. pratica: RC0109688/2023 - Richiedente: FIUMARA GIUSEPPE - Ultima planimetria in atti
di 1 - Formato di acq.: A3(296x420) - Fatt. di scala: 1:1

CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Allo scopo di verificare la regolarità urbanistica del fabbricato di che trattasi, lo scrivente ha prodotto regolare istanza di accesso agli atti a mezzo pec in data 03.08.2023, al competente ufficio tecnico del Comune di Rosarno. In data 08.03.2023, il Responsabile dell'Ufficio ha concordato con lo scrivente un appuntamento nelle ore pomeridiane, in modo tale da avere un primo approccio sulla documentazione esistente riguardante il fabbricato in esame, visionare l'intera documentazione ed eventualmente chiedere copie informali degli atti. In effetti, esaminando gli atti, lo scrivente ha potuto constatare l'esistenza del titolo abilitativo del fabbricato, il progetto originario e altra documentazione di seguito meglio specificata. Il tecnico Responsabile, su richiesta dello scrivente ha inviato a mezzo posta elettronica certificata tutta la documentazione esistente agli atti. Dalla documentazione visionata e riferita al fabbricato oggetto di verifica è emerso quanto segue:

- il fabbricato è stato autorizzato all'edificazione con regolare Nulla Osta N° 59/62 rilasciato dall'Ufficio Tecnico del comune di Rosarno in data 16.10.1962 prot. 8003 ed intestato a [REDACTED] per i lavori di costruzione di un fabbricato a due piani Fuori Terra, destinato a civile abitazione;

TRIBUNALE DI PALMI
Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari - R.G.E. n. 27 /2023
Giudice Dott.ssa Marta Caineri
CTU - Ing. Fiumara Giuseppe

Prof. N° 8003

Pratica N° 59/62

Comune di ROSARNO
Provincia di Reggio Calabria

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

IL COMMISSARIO PREFETTIZIO
IL SINDACO
(Ing. Giuseppe Brindano)

Vista la domanda del Sig. [redacted]
nato a [redacted] il [redacted];
tendente ad ottenere l'autorizzazione a costruire un fabbricato a 2 piani, per abitazione
in questo Comune: catasto foglio _____ mappale N° _____ in località Rosarno (Calvario
Via Rione Calvario N° _____;

Visti i disegni, il tipo di frazionamento e le planimetrie allegate alla domanda stessa;

Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 16.10.1962 - Delib. N. 13;

Udito il referto dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 10.10.1962;

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data 9.6.1962;

(1) =====

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene, polizia locale e tutela delle strade comunali;

Visto il capo IV. del titolo II. della legge 17 agosto 1942, n. 1150;

~~Vista la denuncia relativa alle imposte di consumo sul materiale da costruzione edilizia che verrà impiegato;~~

Vista la legge comunale e provinciale, T. U. 3 marzo 1934, n. 383;

Visto le disposizioni sancite dal Codice Civile, libro terzo, in materia di proprietà edilizia;

Viste le leggi sulla prevenzione infortuni 27 aprile 1955, n. 547; 7 gennaio 1956, n. 164; 19 marzo 1956, n. 302;

~~Visto che copia del progetto e relativi calcoli statici delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato è stato depositato presso la Prefettura per gli adempimenti di cui alla legge 16 novembre 1939, n. 2229;~~

Viste le norme di cui al R. D. 22 novembre 1937, n. 2105 sulla disciplina delle costruzioni in zone asismiche di 1ª e 2ª categoria;

Concede il proprio

NULLA OSTA

al Signor [redacted]

per l'esecuzione dei lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte,

Comune di Rosarno - Protocollo n.0014327/2023 del 09-08-2023

TRIBUNALE DI PALMI
Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari - R.G.E. n. 27 /2023
Giudice Dott.ssa Marta Caineri
CTU – Ing. Fiumara Giuseppe

perchè riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate

- 1). Che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi ;
- 2). Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose ed assicurare quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere ;
- 3). Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici ;
- 4). Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dell'ufficio comunale. Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
- 5). Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso ;
- 6). Gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere le dimensioni tali da rendere facilmente visibili il recinto od il riparo su cui è collocata ;
- 7). A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico ;
- 8). L'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti ;
- 9). L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verranno dati dal funzionario l'Ufficio Tecnico previo sopralluogo col Direttore dei Lavori ;
- 10). È assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle più gravi sanzioni comminate dalla legge ;
- 11). Che siano osservate le norme e disposizioni di cui al R. D. 16 novembre 1939, n. 2229 sulle opere in conglomerato cementizio semplice od armato.
- 12). Che siano osservate le prescrizioni costruttive di cui al R. D. 22 novembre 1937, n. 2105 per le zone asismiche di 1ª e 2ª categoria ;
- 13.) **Che siano osservate le prescrizioni del Genio Civile di cui al nulla osta del 3.10.1962**

Il proprietario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di legge e di regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

Alla presente si allegano, in restituzione, un esemplare di ciascuno dei disegni presentati munito di regolare visto.

Dalla Residenza municipale, li 16.10.1962 196



IL COMMISSARIO PREFETTIZIO
(Rag. Giuseppe Brando)

[Handwritten signature]

TRIBUNALE DI PALMI
Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari - R.G.E. n. 27 /2023
Giudice Dott.ssa Marta Caineri
CTU – Ing. Fiumara Giuseppe

- Nulla Osta autorizzazione all'inizio lavori rilasciato in data 03.10.1962 prot. 14.839 a favore di [REDACTED] per i lavori di costruzione di un fabbricato a due piani Fuori Terra, in mattoni pieni e malta cementizia, destinato a civile abitazione.

Bussone 03

59/62

COMUNE DI ROSARNO

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI
UFFICIO DEL GENIO CIVILE
REGGIO CALABRIA

3011.1004

Reggio Cal., li _____

Prot. N. **14839** Sez. II

AL SIGNOR SINDACO

di
Rosarno

OGGETTO: Norme di edilizia antisismica - R. D. 22 novembre 1937, n. 2105
Nulla Osta inizio lavori fabbricati in muratura ordinaria.

In conformità del disposto dell'art. 40 del R. D. 22-11-1937, n. 2105, contenente norme tecniche ed igieniche di edilizia per le località colpite dal terremoto, si informa che in data odierna è stato rilasciato il nulla osta per la costruzione di un fabbricato a due piani fuori terra

in territorio di codesto Comune per conto della Ditta [REDACTED]

Si rimette il relativo nulla osta, in doppio originale, con preghiera di volere consegnare un esemplare alla Ditta interessata, unitamente alla copia del progetto allegato, dopo averne preso nota nel registro denunce lavori di codesto Comune, trattenendo l'altro esemplare.

La Ditta interessata, prima di intraprendere i lavori, dovrà ottenere dal Comune apposita licenza, ai sensi dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

L'INGEGNERE DIRIGENTE
(F. De Luca)

Per ricevuta del Nulla Osta

[Signature]

[Signature]

Comune di Rosarno - Protocollo n.0014327/2023 del 09-08-2023

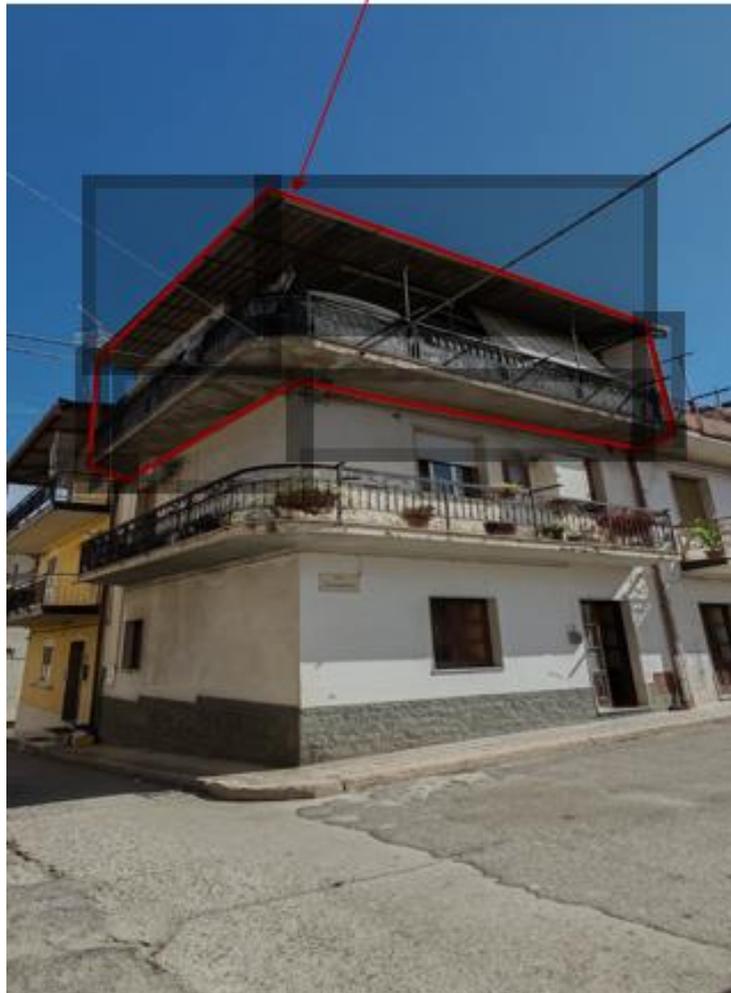
TRIBUNALE DI PALMI
Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari - R.G.E. n. 27 /2023
Giudice Dott.ssa Marta Caineri
CTU – Ing. Fiumara Giuseppe

Per come si evince dalla documentazione sopra allegata, l'autorizzazione edilizia è stata rilasciata al proprietario originario e cioè [REDACTED] e successivamente è stato acquistato dal signor [REDACTED] con atto pubblico di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Pappalardo di Rosarno in data 10 agosto 1994.

Il fabbricato, per come si evince dai titoli abilitativi allegati, ha ottenuto l'autorizzazione all'edificazione esclusivamente per il piano terra ed il piano primo, dove al piano secondo era previsto solo il terrazzo scoperto con l'abbaino posto a copertura dello vano scala che consentiva il raggiungimento del terrazzo posto al piano secondo. Allo stato attuale il fabbricato è composto da tre piani fuori terra con il piano secondo, costituito da una camera, un disimpegno e da una veranda coperta. Da quanto è stato possibile accertare, detto piano risulta privo di titolo abilitativo, mentre ai piani sottostanti e cioè piano terra e primo, vi sono piccole difformità di minore rilevanza e precisamente le divisioni interne e la rampa della scala, sono state realizzate in modo difforme rispetto al progetto approvato con Nulla Osta rilasciato dal Comune di Rosarno in data 10.16.1962, N° 59/62.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**PIANO SECONDO REALIZZATO IN ASSENZA
DI TITOLO ABILITATIVO**



Nella verifica di accesso agli atti eseguita presso l'Ufficio Tecnico del comune di Rosarno, lo scrivente ha potuto comunque accertare, che il fabbricato oggetto di pignoramento è dotato di certificato di agibilità. Tale certificazione esistente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rosarno ha destato una certa sorpresa e comunque preso atto, ha esaminato gli atti per capire come è stato possibile attestare l'agibilità su detto fabbricato, da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rosarno.

TRIBUNALE DI PALMI
Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari - R.G.E. n. 27 /2023
Giudice Dott.ssa Marta Caineri
CTU – Ing. Fiumara Giuseppe

Tale certificato, per come si può evincere dalla documentazione rilasciata dal Responsabile del comune di Rosarno e che riveste notevole importanza in qualsiasi fabbricato in quanto dovrebbe legittimare l'intero fabbricato su eventuali difformità riscontrati, quello che è emerso è che nel contenuto di tale certificazione è stato menzionato il subalterno 2 (attualmente intestato in catasto a [REDACTED]). Anche la richiesta di rilascio di tale certificato, presentata al comune in data 01.03.2011 al n° di prot. 3986, **veniva menzionato erroneamente il subalterno 2 anziché il subalterno 1.**



QINAZIATA IL 11-03-011 AGIBILITA' 13/011

AL DIRIGENTE DELL'UFFICIO TECNICO
DEL COMUNE DI
89025 - ROSARNO (RC)

OGGETTO : **Richiesta per ottenere il certificato di agibilità.**

Il sottoscritto [REDACTED]
codice fiscale [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile ubicato nel comune di Rosarno in via Taormina n. 7 riportato presso l'agenzia del territorio al foglio di mappa n. 22 particella 486 sub. 2 categoria A/4 di classe 2^ vani 5,5 rendita euro 136,34 adibita a civile abitazione, con la presente fa richiesta per ottenere il

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Per l'immobile sopra descritto.

A tal uopo allega :

1. Versamento di €. 23,25 su c.c.p. n° 12489894 intestato al comune di Rosarno quali diritti di segreteria;
2. Prova dell'avvenuta presentazione presso l'agenzia del territorio, con allegata visura e planimetria catastale;
3. Relazione Tecnica;
4. Dichiarazione di conformità rilasciata dall'impresa installatrice per l'impianto elettrico;
5. Copia titolo di proprietà;
6. Copia certificato di idoneità statica;
7. Dichiarazione superamento barriere architettoniche.

Rosarno li 28 febbraio 2011

IL RICHIEDENTE



Comune di Rosarno - Protocollo n.0014327/2023 del 09-08-2023

TRIBUNALE DI PALMI
Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari - R.G.E. n. 27 /2023
Giudice Dott.ssa Marta Caineri
CTU – Ing. Fiumara Giuseppe

Comunque, ipotizzando un errore di refuso o quant'altro che possa avere indotto l'Ufficio Tecnico a rilasciare un certificato di agibilità con identificativi catastali errati, è opportuno ed è necessario, entrare nel merito sul contenuto di tale certificazione, mettere in evidenza aspetti rilevanti circa la validità dell'attestazione di agibilità sopra menzionata. Intanto, nel rilascio della certificazione di agibilità viene richiamata l'autorizzazione all'edificazione e cioè il Nulla Osta rilasciato dal Comune di Rosarno in data 10.16.1962, N° 59/62, dove, con tale Nulla Osta, si prevedeva esclusivamente lavori per la realizzazione di un fabbricato a due piani fuori terra. Per il rilascio della certificazione di agibilità, oltre ai tanti requisiti previsti dalla normativa di riferimento (art. 24 del Testo Unico sull'Edilizia D.P.R. 380/2001), è necessario la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico ecc.. degli edifici e degli impianti installati, con regolare attestazione di conformità alla normativa vigente.

La condizione di sicurezza è uno dei requisiti fondamentali per l'ottenimento dell'agibilità di un qualsiasi fabbricato e la stessa sicurezza deve essere accertata attraverso un collaudo strutturale quando si tratta di opere in cemento armato oppure attraverso una certificazione sullo stato di idoneità strutturale se il fabbricato è stato realizzato in muratura ordinaria, soprattutto quando si tratta di fabbricati di vecchia costruzione, realizzati antecedentemente al primo settembre 1967 ed ubicati all'interno del vecchio centro urbano, dove anche i comuni sprovvisti di strumento urbanistico, così come lo era il comune di Rosarno al momento del rilascio del Nulla Osta n° 59/62, vigeva l'obbligo della preventiva autorizzazione ai sensi dell'art.17 della legge 1684 del 25.02.1962, per quanto riguarda la conformità dell'altezza degli edifici in relazione alla larghezza delle strade e degli intervalli di isolamento e gli allineamenti, con attestazione di conformità di quanto realizzato rispetto al progetto approvato. Allegato tra gli altri alla richiesta di agibilità vi è il documento di attestazione di idoneità statica dell'intero fabbricato redatto in data 28.02.2011 dall'Ing. [REDACTED] con attestazione finale di idoneità statica e sismica dell'intero fabbricato costituito da tre piani fuori terra in muratura ordinaria e comunque indicando correttamente il sub. 1 che è quello di proprietà del signor [REDACTED]

CERTIFICATO DI IDONEITA' STATICA

Certificato di Idoneità Statica

Ai sensi della Legge 64/74; art. 1 Legge 5 novembre 1971 - n. 1086; art.31 Legge 47/85

OGGETTO: FABBRICATO CON STRUTTURA IN MURATURA ORDINARIA A TRE PIANI FUORI TERRA, SITO IN ROSARNO (RC) ALLA VIA TAORMINA CIVICO 7.

DITTA:

[redacted] qualità di proprietario di un immobile censito nel NCEU del Comune di Rosarno (RC) alla via Taormina civico 7 del predetto Comune ed individuato al foglio di mappa n. 22 particella 486 sub. 1.

1. PREMESSA

Il sottoscritto ing. [redacted] iscritto da più di dieci anni all'albo degli ingegneri della Provincia di Reggio Calabria al n. 1270, con studio professionale [redacted] incarico conferitomi dal signor [redacted] in qualità di proprietario dell'immobile censito nel N.C.E.U. del Comune di Rosarno al foglio 22 particella 486 sub. 1 categoria A/4 di classe 2^ vani 5,5 rendita €. 136,34 ricadente nel vigente P.R.G. in zona omogenea "B1" – di completamento edilizio.

2. DESCRIZIONE STRUTTURALE DEL FABBRICATO

Il fabbricato prevalentemente ad uso residenziale, a tre piani fuori terra è sito nel capoluogo di Rosarno (RC) alla via Taormina civico 7, realizzato interamente con struttura portante in muratura ordinaria:

- ✓ l'immobile che sviluppa una superficie lorda di mq 42,00 ed un'altezza lorda dal piano terra al piano di gronda di ml 9.00 è riportato presso l'agenzia del territorio al foglio di mappa n. 22 p.la 486 sub. 1 con destinazione abitazione di tipo popolare;

Si precisa altresì, che il fabbricato con superficie totale complessiva lorda pari a mq 42.00, e volume max. di mc 378,00 è stato realizzato in data antecedente al 01 settembre 1967.

3. VISITA SOPRALLUOGO

L'anno duemiladeci (2011) il giorno ventisette (27) del mese di febbraio. Per svolgere l'incarico affidatomi (premunitomi dei titoli necessari: corografie, planimetrie, elaborati di progetto, ecc.), lo scrivente, ha provveduto ad effettuare l'ispezione dello stato dei luoghi, della struttura, ed i rilevamenti necessari, per verificare i dati di descrizione, e le consistenze dei manufatti sopra indicati, nel corso dei quali, ho effettuato un dettagliato rilievo fotografico sullo stato luoghi alla data odierna della stesura della presente certificazione. E' presente alla visita di collaudo statico il proprietario signor [redacted]

4. CONCLUSIONI

Lo scrivente, dopo aver provveduto ad effettuare degli opportuni saggi sia sulle strutture di fondazione che in elevazione, e per quanto appurato dai dati analizzati in precedenza, e dalle verifiche svolte, può accertare con buon'approssimazione che i risultati ottenuti sono da ritenersi soddisfacenti, sia per la tipologia di struttura che per la destinazione d'uso del manufatto, pertanto:

- ✓ Le opere si presentano nel loro insieme in buone condizioni statiche;
- ✓ I saggi hanno dato esito positivo;
- ✓ Le strutture sono compatibili con la consistenza dell'opera;
- ✓ nonché dell'avvenuta prosciugatura dei muri ed alla salubrità degli ambienti.

DICHIARA

CHE IL FABBRICATO "DE QUO" SITO IN ROSARNO ALLA VIA TAORMINA CIVICO 7, COMPOSTO DA TRE PIANI FUORI TERRA REALIZZATO CON STRUTTURA PORTANTE IN M.O., E TALE RISULTA IN BUONA CONDIZIONE DI STABILITA' E DI CONSERVAZIONE, PERTANTO:

ATTESTA L'IDONEITA' STATICA E SISMICA DELL'OPERA.

Rosarno li, 28 febbraio 2011



TRIBUNALE DI PALMI
Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari - R.G.E. n. 27 /2023
Giudice Dott.ssa Marta Caineri
CTU – Ing. Fiumara Giuseppe

Intanto bisogna subito precisare che all'interno della certificato di idoneità statica non si fa riferimento circa l'autorizzazione edilizia, cui è dotato il fabbricato, rilasciata nell'anno 1962. Nessun riferimento che la stessa autorizzazione del 1962, in realtà è stata rilasciata solo ed esclusivamente per la realizzazione di due piani fuori terra e che allo stato attuale, per il piano secondo nessuna autorizzazione edilizia è presente presso l'ufficio tecnico del comune di Rosarno. Tale certificato di idoneità statica, per come è stato redatto è privo di efficacia e di valenza statica e sismica ed è stato redatto in sfregio e contro ogni principio urbanistico e sismico, rispetto alla normativa attualmente esistente, con attestazione di idoneità statica anche su una porzione di fabbricato (piano secondo) realizzato senza titolo abilitativo, e contro ogni norma e principi costruttivi dei fabbricati in muratura ordinaria (mattoni pieni) dove la stessa prevede, la realizzazione massima di solo due piani fuori terra, con eventuale abbaino al piano secondo a copertura del vano scala per il raggiungimento del terrazzo posto al piano secondo, così come prevedeva il progetto originario di detto fabbricato oggetto di pignoramento e secondo il Nulla Osta n° 59/62 rilasciato dal comune di Rosarno. Dopo quanto sopra esposto, lo scrivente può tranquillamente affermare che tale certificazione di agibilità è da considerarsi nulla, perché viziata da dichiarazioni che non corrispondono alla verità e perché è stata redatta su un fabbricato parzialmente abusivo. In riferimento alla legittimità urbanistica, è doveroso precisare che nell'atto di compravendita di acquisto a favore di [REDACTED] stipulato in data 10.08.1994, viene dichiarato dalla parte venditrice, con assunzione di responsabilità, che i lavori del fabbricato oggetto di compravendita sono stati iniziati in data anteriore al 01.09.1967 e che dopo di detta data non sono state apportate alcune modifiche. Questa dichiarazione, pur essendo in parte veritiera, in quanto i lavori al fabbricato sono stati effettivamente e quasi certamente, iniziati prima del 1967 e cioè prima dell'entrata in vigore della legge Ponte del 01.09.1967, ma nello stesso atto era necessario citare la Licenza Edilizia Nulla Osta n° 59/62 che prevedeva la sola realizzazione, di un fabbricato a due piani fuori terra ed in virtù di tale verifica, lo stesso atto così come è stato redatto dal Notaio Pappalardo non avrebbe dovuto avere corso in quanto, per come si evince dagli atti in maniera palese, il piano secondo risulta privo di titolo abilitativo, con la conseguenza che l'intero fabbricato diventa non commercializzabile.

ASSOGGETTIBILITA' AD IVA

Per quanto riguarda l'assoggettamento ad IVA della vendita immobiliare, poiché il venditore esecutato è un privato, la vendita dell'immobile ai sensi dell'art. 10 c. 8-bis D.P.R. 633/1972, non è soggetta ad IVA.

VALUTAZIONE

Il fabbricato oggetto di valutazione, come sopra specificato presenta criticità dal punto di vista della legittimità urbanistica, nonostante lo stesso risulta realizzato antecedente alla data del 01.09.1967, allo stato attuale così come si trova il fabbricato, non è da considerarsi commercializzabile in quanto il piano secondo risulta totalmente realizzato senza preventiva autorizzazione, facente parte dell'unico subalterno 1 e che costituisce l'intero fabbricato, realizzato in totale difformità al titolo abilitativo Nulla Osta N° 59

TRIBUNALE DI PALMI
Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari - R.G.E. n. 27 /2023
Giudice Dott.ssa Marta Caineri
CTU – Ing. Fiumara Giuseppe

del 1962 rilasciato dall'Ufficio Tecnico del comune di Rosarno. Quindi nella valutazione che si andrà a quantificare, bisogna tenere conto di quanto accertato, relativamente all'abusivismo edilizio riscontrato al piano secondo e alcune piccole difformità riscontrate al piano terra e primo quali la diversa distribuzione degli spazi interni, rispetto al progetto presentato. Al fine di dare risposta al quesito di stima dell'intero immobile pignorato e quantificare il più probabile valore di mercato, lo scrivente ha scelto il criterio noto come metodo sintetico-comparativo, sulla base delle caratteristiche costruttive, superficie utile dei vani, ubicazione e stato di conservazione dell'immobile ed attraverso il confronto con beni di caratteristiche simili. Da una verifica effettuata presso l'osservatorio immobiliare di Rosarno, circa le quotazioni immobiliari è emerso che Rosarno ha una popolazione di 14.380 abitanti, è un comune della città metropolitana di Reggio di Calabria. Secondo i dati dell' **OMI**, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (3) zone a Rosarno è compreso in tutta la città tra **420 €/m²** e **765 €/m²** per la compravendita e tra **1,7 €/m² mese** e **3,3 €/m² mese** per quanto riguarda le locazioni. Considerata la zona in cui è ubicato l'immobile e tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di riferimento del fabbricato, si assume il valore parametrico **medio di euro/mq. 600**, secondo la tabella di seguito allegata:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: ROSARNO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO , VIA UMBERTO I, PIAZZA MERCATO, PIAZZA VALARIOTI, CRUCICELLA, MESSINA

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

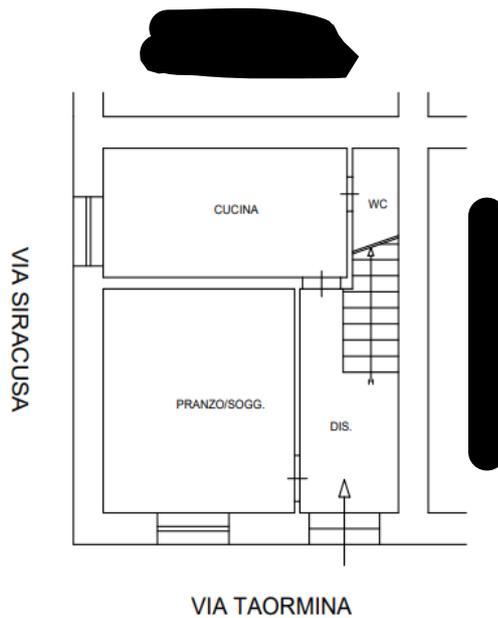
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	530	780	L	2,1	3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	480	690	L	1,9	2,7	L
Box	NORMALE	310	415	L	1,6	2,2	L

TRIBUNALE DI PALMI
Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari - R.G.E. n. 27 /2023
Giudice Dott.ssa Marta Caineri
CTU – Ing. Fiumara Giuseppe

SUPERFICIE UTILE AL PIANO TERRA		
VANI/LOCALE	METRI QUADRI	VALORE EURO
INGRESSO	5,50	
PRANZO/SOGGIORNO	13,70	
CUCINA	10,50	
WC DI SERVIZIO	2,00	
TOTALE	31,70	31,70X600= 19.020

PIANTA PIANO TERRA

SCALA 1:100 H = 3,10

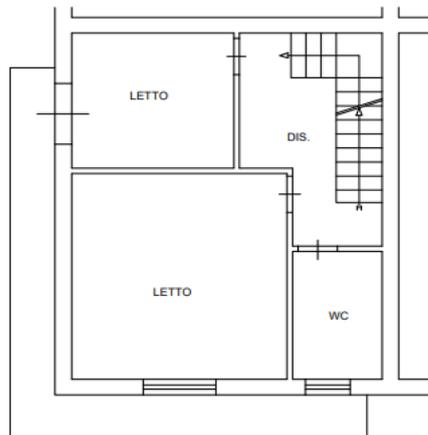


TRIBUNALE DI PALMI
Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari - R.G.E. n. 27 /2023
Giudice Dott.ssa Marta Caineri
CTU – Ing. Fiumara Giuseppe

SUPERFICIE UTILE AL PIANO PRIMO		
VANI/LOCALE	METRI QUADRI	VALORE EURO
DISIMPEGNO	5,50	
LETTO	10,20	
LETTO	15,20	
BAGNO	4,00	
BALCONE	9,00X30%=2,70	
TOTALE	37,60	37,60X600= 22.560

PIANTA PIANO PRIMO

SCALA 1:100 H = 2,90

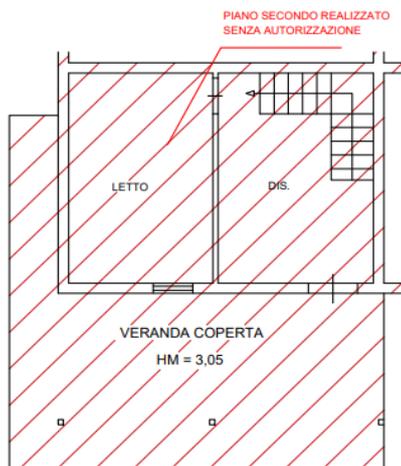


TRIBUNALE DI PALMI
Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari - R.G.E. n. 27 /2023
Giudice Dott.ssa Marta Caineri
CTU – Ing. Fiumara Giuseppe

SUPERFICIE UTILE AL PIANO SECONDO		
VANI/LOCALI	METRI QUADRI	NOTE
DISIMPEGNO	8,00	
LETTO	11,50	
VERANDA	24,00X30%=7,20	
TOTALE	26,70	Non si è dato corso al calcolo del valore in quanto tale piano risulta abusivo

PIANTA PIANO SECONDO

SCALA 1:100 H = 2,40



TRIBUNALE DI PALMI
Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari - R.G.E. n. 27 /2023
Giudice Dott.ssa Marta Caineri
CTU – Ing. Fiumara Giuseppe

VALORE INTERO FABBRICATO		
PIANO TERRA		EURO 19.020
PIANO PRIMO		EURO 22.560
PIANO SECONDO		EURO 0,00
	TOTALE INTERO FABBRICATO	EURO 41.580,00

Il fabbricato così come risulta dagli atti allegati, allo stato attuale risulta non commercializzabile, in quanto il **piano secondo è privo di titolo abilitativo e non sanabile**. Quindi, per poterlo rendere commercializzabile, bisogna procedere alla completa demolizione del piano secondo con ripristino dello stato di progetto presentato nell'anno 1962 N.O.59/62, procedere alla sanatoria delle minori difformità riscontrate al piano terra e primo e successivamente, la presentazione della variazione catastale per la demolizione del piano secondo con ripristino del terrazzo ed abbaino a copertura della scala di accesso a detto piano.

Il costo complessivo per tutte le operazioni tecniche e per l'esecuzione dei lavori di demolizione del piano secondo, sono le seguenti:

- Presentazione SCIA per la demolizione del piano secondo con smaltimento del materiale di risulta (compreso lo smaltimento del materiale nocivo del manto di copertura in amianto) e contestuale sanatoria delle minori difformità al piano terra e primo..... **Euro 3.000,00;**
- Esecuzione dei lavori di demolizione del piano secondo da impresa regolarmente iscritta alla cassa previdenziale e con regolarità contributiva come per legge (D.U.R.C.)..... **Euro 8.000,00;**
- Presentazione variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria con la causale di demolizione del piano secondo e presentazione della nuova planimetria aggiornata secondo lo stato di fatto successivo alla demolizione; **Euro 1.000,00.**

Tanto in adempimento all'incarico ricevuto.

Data 27.09.2023

Il tecnico

Ing. Fiumara Giuseppe

COMUNE DI ROSARNO (RC)

VIA TAORMINA n° 7 - F. 22 PART.LLA 486



CAMERA PRANZO/SOGGIORNO AL PIANO TERRA

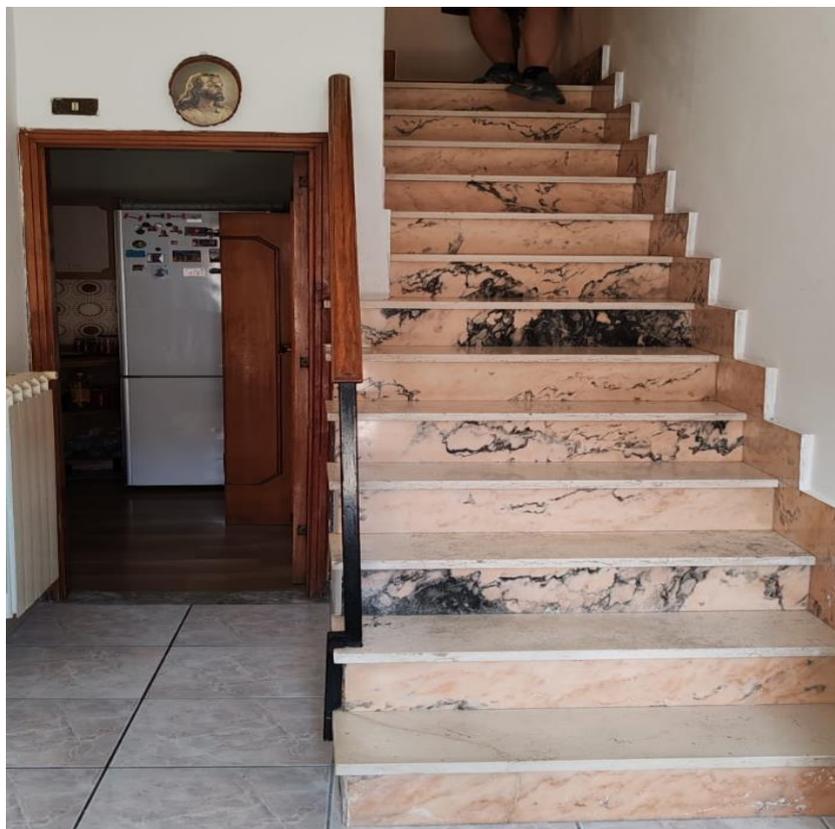


CUCINA AL PIANO TERRA





SOTTOSCALA W.C. DI SERVIZIO AL PIANO TERRA



SCALA DI COLLEGAMENTO PIANO TERRA AL PIANO PRIMO





CAMERA AL PIANO PRIMO





CAMERA DA LETTO AL PIANO PRIMO





BAGNO AL PIANO PRIMO





SCALA DI COLLEGAMENTO PIANO PRIMO AL PIANO SECONDO



CAMERA DA LETTO AL PIANO SECONDO





DISIMPEGNO AL PIANO PRIMO



VERANDA COPERTA AL PIANO SECONDO





PROSPETTO FRONTALE DALLA VIA TAORMINA





PROSPETTIVA VIA TAORMINA E VIA SIRACUSA



**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO DISPOSTA
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA
N° 27/2023 R.G.E.**

CREDITORE PROCEDENTE: SPV PROJECT 1904 S.R.L

NEI CONFRONTI DI: PERSONA FISICA 

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA

Il CTU

Dott. Ing. Fiumara Giuseppe

Su espressa richiesta ricevuta in data 13.12.2023 a mezzo pec da parte della Illustrissima Giudice Dott.ssa Marta Caineri, al fine di procedere alla: integrazione della perizia di stima già depositata, indicando altresì il valore del piano secondo (indipendentemente dall'abusività dello stesso) e quindi decurtare dal totale le spese necessarie per la demolizione, lo scrivente Ing. Fiumara Giuseppe prende atto della necessità di quantificare il valore del piano secondo, indipendentemente dell'acclarata illegittimità urbanistica.

Prima di procedere alla stima del piano secondo, lo scrivente ritiene opportuno e doveroso esporre alcune considerazioni preliminari.

Il valore attribuito al piano secondo nella relazione di stima già depositata, quantificato in Euro 0,00, era essenzialmente riferito alla **non commerciabilità di detto piano**, in una normale stipula di atto di compravendita, dove il valore degli immobili è collegato, soprattutto al rispetto dello stato legittimo e di conformità urbanistica, in quanto per determinare il valore di un immobile affetto da irregolarità edilizie così come risulta evidentemente il piano secondo del fabbricato oggetto di valutazione, diventa molto complesso proprio per la totale mancanza del titolo abilitativo. La relazione di stima già depositata ha rilevato la parziale difformità (opere di minore rilevanza al piano terra e primo-sanabili) e la **totale difformità ed insanabilità del piano secondo realizzato senza titolo abilitativo**. Nello specifico, è stato necessario verificare una situazione urbanistica molto complessa relativamente allo stato legittimo dell'intero fabbricato, soprattutto del piano secondo, per i motivi ben documentati nella relazione di consulenza già depositata, in quanto è stato accertato che la certificazione rilasciata dal Comune di Rosarno attestava, **erroneamente** per il piano secondo uno **stato legittimo in realtà palesemente inesistente**.

Comunque una volta accertata la reale situazione urbanistica **del piano secondo**, lo scrivente ha proceduto nel modo seguente e precisamente ha:

- Stimato il valore del piano secondo tenendo conto della situazione urbanistica acclarata;
- valutato la rimozione degli abusi (non sanabili);
- quantificato i costi di demolizione;
- calcolato i costi di sanzioni, oneri per la presentazione delle pratiche edilizie ecc;

Intanto vi è da precisare che l'immobile in questione si presenta come unica unità immobiliare e nella fattispecie i tre piani (**piano terra, primo e secondo**) risultano **non divisibili** essendo gli stessi collegati da una scala interna così come rappresentato nella

TRIBUNALE DI PALMI
Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari - R.G.E. n. 27 /2023
Giudice Dott.ssa Marta Caineri
CTU – Ing. Fiumara Giuseppe

planimetria catastale depositata in catasto nel corso di primo accatastamento avvenuto in data 07.03.1983 e confermato dagli elaborati grafici redatti dallo scrivente ed allegati alla CTU già depositata. Sulla questione vi sono delle considerazioni importanti da fare per capire meglio come procedere per avere un fabbricato il più possibile con un valore certo, sicuro e commercializzabile. Infatti, nel valore di stima del fabbricato già quantificato nella CTU depositata, lo scrivente ha proceduto alla quantificazione del valore del piano terra e piano primo in virtù di uno stato legittimo, evidenziando piccole difformità e quantificando i costi necessari per la sanatoria. Le opere abusive realizzate al piano secondo sono state accertate e dichiarate insanabili con la conseguenza che l'unica soluzione per avere uno stato legittimo è la demolizione ed il ripristino della situazione originaria di progetto che prevedeva un lastrico solare servito da un abbaino. Il valore di stima del piano terra e primo è il risultato della sanabilità degli abusi di minore rilevanza ed è anche collegato, indirettamente, al recupero dello stato legittimo dell'intero fabbricato, attraverso la demolizione del piano secondo e l'eventuale vendita del piano terra, primo e piano secondo (lastrico solare) così come espressamente richiesto dal Creditore nella udienza del 13/12/2023 è subordinato al ripristino dello stato legittimo del piano terra e primo.

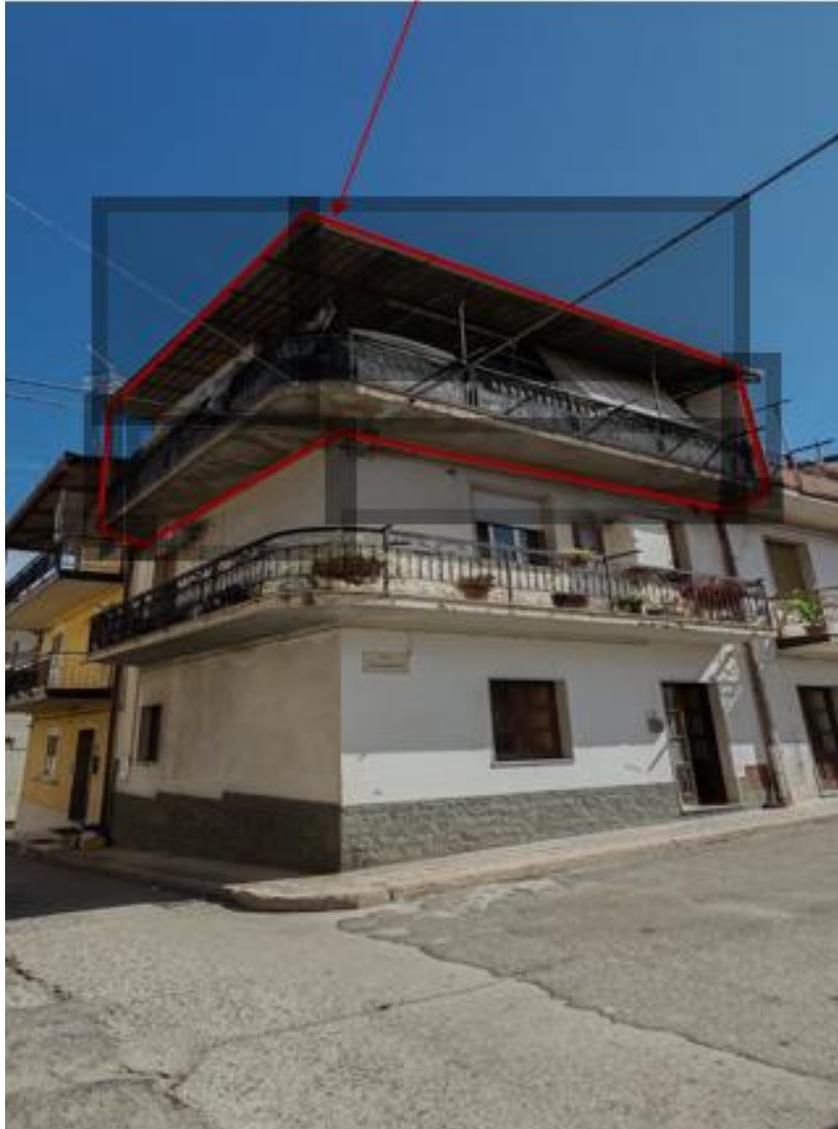
IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di ROSARNO, VIA TAORMINA N° 7 Piano T. - 1°- 2°.

DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI			DATI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA VANI	PIANI	SUPERFICIE
22	486	1	A/4	2	5,5	PT-1°-2°	120 mq

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**PIANO SECONDO REALIZZATO IN ASSENZA
DI TITOLO ABILITATIVO**



Per rispondere al nuovo quesito – circa il valore del piano secondo (indipendentemente dall'abusività dello stesso) e quindi decurtando dal totale le spese necessarie per la demolizione, lo scrivente ha proceduto al calcolo del valore individuando due soluzioni:

- **PRIMA SOLUZIONE DI CALCOLO DEL PIANO SECONDO**

Con questa prima soluzione lo scrivente ha calcolato il valore dell'intero piano decurtandone però il 30%;

SUPERFICIE UTILE AL PIANO SECONDO		
VANI/LOCALI	METRI QUADRI	VALORE EURO
DISIMPEGNO	8,00	
LETTO	11,50	
VERANDA	24,00X30%=7,20	
TOTALE	26,70 mq	mq. 26,70 X 600 €/mq = 16.020,00 €
RIDUZIONE DEL 30%		16.020,00 -30% = 11.214,00 €
VALORE TOTALE		EURO 11.214,00

- **SECONDA SOLUZIONE DI CALCOLO DEL PIANO SECONDO:**

Con questa soluzione lo scrivente propone un'alternativa di calcolo attribuendo un valore al piano secondo una volta riportato alla situazione di progetto originario (attraverso la demolizione del piano secondo) e quindi attribuendo un valore al lastrico solare. Al lastrico solare è stato attribuito un valore a metro quadro pari ad euro 200,00 corrispondente ad 1/3 del valore attribuito ai vani principali, pari ad euro 600,00 .

SUPERFICIE PIANO SECONDO		
DESCRIZIONE	LASTRICO SOLARE AL P.2.	VALORE EURO
SUPERFICIE TOTALE	48,00 mq	
CALCOLO VALORE LASTRICO SOLARE	48,00mq x 200,00 €/mq = 9.600,00 €	9.600,00 €

La presente relazione è parte integrante della CTU già depositata ed è a **conferma il valore di stima relativamente al piano terra e primo già quantificati nella CTU già depositata e le decurtazioni spese da sostenere per la demolizione.**

VALORE FABBRICATO PRIMA SOLUZIONE

CALCOLO VALORE	
PIANO TERRA	EURO 19.020,00
PIANO PRIMO	EURO 22.560,00
PIANO SECONDO	EURO 11.214,00
VALORE TOTALE FABBRICATO	EURO 52.794,00

VALORE AL NETTO DELLA DECURTAZIONE		
VALORE INTERO FABBRICATO	DECURTAZIONE PER LAVORI DI DEMOLIZIONE	VALORE AL NETTO DELLA DECURTAZIONE
EURO 52.794,00	EURO 12.000,00	EURO 40.794,00

VALORE FABBRICATO SECONDA SOLUZIONE

CALCOLO VALORE	
PIANO TERRA	EURO 19.020,00
PIANO PRIMO	EURO 22.560,00
PIANO SECONDO	EURO 9.600,00
VALORE TOTALE FABBRICATO	EURO 51.180,00

VALORE AL NETTO DELLA DECURTAZIONE		
VALORE INTERO FABBRICATO	DECURTAZIONE PER LAVORI DI DEMOLIZIONE	VALORE AL NETTO DELLA DECURTAZIONE
EURO 51.180,00	EURO 12.000,00	EURO 39.180,00

Tanto in adempimento all'incarico ricevuto.

Data 13/01/2024

Il tecnico

Ing. Fiumara Giuseppe