

TRIBUNALE DI PALMI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARE

Procedura n° 2/2023 R.G.N.

“APORTI S.R.L.
Contro
OMISSIS

G.E. dott.ssa Marta CAINERI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO

LOTTO N. 1

Il C.T.U.

Arch. Domenico Impiombato

TRIBUNALE DI PALMI*C.T.U. nella procedura esecutiva n° 2/2023.***ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO n. 2**

Comune di Gioia Tauro (RC), via Antonio Rosmini n. 6, interno 2- *Appartamento* ad uso civile abitazione, collocata al piano terra, di un fabbricato di maggior consistenza a quattro piani fuori terra, identificato al N.C.E.U. al **foglio 24, particella 567, sub 4**, categoria A/2, consistenza vani 5, superficie catastale totale 128 m².

INDICE

01. <i>Descrizione</i>	2
02. <i>Diritto da vendere</i>	6
03. <i>Stato di possesso</i>	6
04. <i>Identificazione catastale</i>	6
05. <i>Confini</i>	6
06. <i>Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli</i>	7
07. <i>Conformità catastale</i>	7
08. <i>Vincoli urbanistici</i>	7
09. <i>Conformità urbanistico-edilizia</i>	7
10. <i>Impianti</i>	10
11. <i>Servitù</i>	10
12. <i>Altro</i>	10
13. <i>Valutazione</i>	10

Allegati

• <i>n° 20 foto</i>	12
• <i>la visura catastale</i>	16
• <i>l'estratto di mappa</i>	17
• <i>Titolo di provenienza del bene Pignorato</i>	18
• <i>l'elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni assegnati</i>	26
• <i>la planimetria catastale</i>	28
• <i>la planimetria indicativa dello stato dei luoghi</i>	29
• <i>la planimetria con l'indicazione delle difformità e abusi edilizi presenti nell'immobile</i>	30
• <i>richiesta accesso agli atti comune di Gioia Tauro</i>	31
• <i>la copia della concessione edilizia n. 291 del 25/01/1984</i>	32
• <i>planimetria di progetto piano terra allegata alla concessione edilizi n. 291 del 25/01/84</i>	36
• <i>planimetria di progetto piani superiori allegata alla concessione edilizi n. 2332 del 31/03/84</i>	37
• <i>la copia autorizzazione del Genio Civile per l'esecuzione dei lavori</i>	38
• <i>la copia del certificato di agibilità</i>	39

01. Descrizione: sommaria descrizione del bene.

Il bene appartenente a questo lotto è costituito da un *Appartamento* ad uso civile abitazione, collocato al piano terra, di un fabbricato di maggior consistenza a quattro piani fuori terra ricadente nel Comune di Gioia Tauro (RC), alla via Antonio Rosmini n. 6, interno 2 (*foto n. 3-4-5*). L'intero fabbricato, di cui fa

parte il bene pignorato, presenta struttura portante in cemento armato; i solai, così come gli sbalzi, sono misti latero-cementizi. Esso ricade nel centro urbano del Comune di Gioia Tauro a poca distanza dal Mare, la posizione centrale permette di usufruire di tutti quei servizi che il centro urbano offre, come Istituti Bancari, attività commerciali di ogni tipo, mercato rionale settimanale, scuole pubbliche (materne, primarie, secondarie di primo e secondo grado), farmacie, ufficio postale, luoghi di culto, centri sportivi, commerciali, ecc..

Il contesto urbano in cui si colloca l'edificio è tipicamente residenziale, caratterizzato da un'edilizia di medio pregio. L'unità immobiliare in questione non presenta particolari caratteristiche di panoramicità. Per quanto riguarda la rifiniture delle facciate dell'intero fabbricato, di cui fa parte il bene pignorato, sono tinteggiate di un colore grigio chiaro, risultano completate in tutte le sue parti e si presentano in discreta condizione di conservazione e manutenzione, (foto n. 3-4-5).

L'appartamento pignorato, identificato al catasto col sub 4, come già detto, è posto al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza. L'accesso principale avviene dalla via Rosmini, attraverso un cancello scorrevole in ferro si accede ad una corte, identificata con il sub 1 "bene comune e non censibile ai vari sub", sulla quale è posto il vano scala condominiale che attraverso un corpo scala, di proprietà comune si raggiungono i vari sub. All'appartamento si accede attraverso una bucatiera dotata di porta in legno non blindata (foto n. 6). La distribuzione interna degli ambienti è semplice ma razionale e comprende: un ampio disimpegno d'ingresso con superficie calpestabile di circa 17,20 m² (foto n. 6 e n. 7) che si congiunge ad un corridoio che disimpegna la zona notte, un camera adibita a cucina con superficie calpestabile di circa 24,34 m² (foto n. 8) con accesso esclusivo ad un veranda scoperta, di superficie calpestabile di circa 22,30 m², delimitata da una recinzione in pannelli modulari in cemento sulla quale è posta un cancello in ferro che permette l'accesso sulla via S. Pio X. (foto n. 9), Tre camere da letto con superficie calpestabile rispettivamente di circa 18,70 m², 10,98 m² e 22,44 m² (foto n. 10, 11 e 12) ed un bagno con superficie calpestabile di circa 5,87 m² (foto n. 13 e n. 14). Per quanto riguarda il bagno va sottolineato che è pavimentato e piastrellato fino a 220 cm di altezza, è dotato di lavabo,

vaso, bidet e vasca da bagno. L'acqua sanitaria nel bagno è fornita dalla caldaia a metano, in caso di necessità, si può utilizzare un boiler elettrico collocato nel vano WC (foto n. 14), mentre in cucina, l'acqua calda, è fornita da una caldaia a metano. Tutti gli ambienti hanno aperture dirette verso l'esterno e godono di areazione e illuminazione naturale, le rifiniture interne dell'appartamento sono di qualità comune, i soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati in colore chiaro, risultano rifiniti all'interno e pavimentati con piastrelle in ceramica. Le porte interne sono in legno, mentre, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo e persiane di colore giallo. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ma andrebbe revisionato e messo in regola secondo le ultime normative, è presente l'impianto telefonico, citofono ed antenna TV. L'appartamento è metanizzato ed è dotato di impianto di riscaldamento composto da radiatori in alluminio presenti in tutti gli ambienti ed alimentati da una caldaia posta sulla parte esterna dell'appartamento. In definitiva l'appartamento si presenta completato e rifinito in tutte le sue parti. Da come si evince dall'elaborato planimetrico, l'appartamento possiede una porzione di corte ad uso esclusivo identificato con il sub 4 con superficie calpestabile di circa 66,49 m², mentre, sulla rimanente parte è stata realizzata una veranda (foto n. 16 e n. 17), con superficie calpestabile di circa 17,55 m² e un vano con superficie calpestabile di circa 13,54 m² (foto n. 18, n. 19 e n. 20). Nel caso specifico la veranda è stata realizzata sotto una struttura in c.a. a tre piani f.t. che i proprietari degli appartamenti dei piani superiori hanno realizzato, in assenza di autorizzazione edilizia, per ampliare le proprie unità abitative. Da una sovrapposizione della planimetria catastale con l'elaborato grafico di rilievo, è emerso che l'ampliamento oltre a interessare l'area di pertinenza ad uso esclusivo dell'appartamento pignorato per una superficie di circa 17,74 m², identificato con il sub 4, va ad interessare, per una superficie di circa 2,12 m², anche una porzione di suolo ad uso comune identificato con il sub 1 "per maggiori chiarimenti si rinvia agli elaborati grafici in allegato". La veranda in questione allo stato è coperta dai solai degli appartamenti dei piani sovrastanti, è pavimentata con piastrelle in ceramica ed è delimitata da una ringhiera in ferro agganciati ai pilastri di soprelevazione. Oltre alla veranda sopra descritta sull'area di pertinenza ad uso esclusivo dell'appartamento pignorato,

identificato con il sub 4, è stato realizzato, in aderenza al muro perimetrale del fabbricato, un manufatto architettonico con accesso autonomo e non comunicante con l'appartamento pignorato. Il manufatto appena descritto è costituito da un singolo vano con altezza interna di 2.72 m dentro il quale è stata inserita una cucina componibile che viene utilizzato come seconda cucina per preservare dagli odori e usura l'appartamento, detto vano presenta una superficie calpestabile di circa 13,54 m², mentre, la superficie lorda è di circa 14,63 m². Il manufatto è stato realizzato con struttura portante in mattoni forati e rifinita con intonaco; la copertura è ad una falda con orditura in legno e manto in lamiera semplice; all'interno risulta pavimentata con piastrelle in ceramica (foto n.20 - 21-22), l'impianto elettrico non è a norma e si presenta con fili volanti a vista. Da quanto dichiarato verbalmente dall'esecutato in fase di sopralluogo e dalla ricerche fatte presso l'ufficio tecnico del comune, è scaturito che la veranda è stata costruita in difformità alle concessioni edilizie n. 3621 e n. 2332, mentre, il vano è stato costruito senza nessuna autorizzazione urbanistica, entrambi le opere sono state edificate abusivamente. Per quanto riguarda la piccola corte annessa al vano cucina, che affaccia sulla via S. Pio X, identificata al catasto con il sub 1 come bene comune e non censibile a tutti i sub, allo stato risulta ad uso esclusivo all'appartamento pignorato, la stessa veranda è recintata ed è accessibile soltanto dall'appartamento pignorato. Per maggiori chiarimenti si rinvia alla planimetria dell'appartamento in allegato. L'intero appartamento presenta una superficie calpestabile, compresa gli sguinci delle porte ed i balconi, di circa 99,53 m² con un'altezza utile interna di circa 3,00 m, mentre la superficie lorda corrispondente a la superficie commerciale è di 114,00 m², a questa va aggiunta la superficie della corte esclusiva con superficie commerciale, compreso il muro perimetrale di recinzione, corrispondente a circa 77,27 m², la veranda con superficie lorda di circa 17,74 m² e il vano con superficie lorda di circa 14,63 m². In definitiva la superficie commerciale del bene pignorato, corrispondente alla superficie lorda dell'intero appartamento, è di circa 223,64 m² (114,00 m² + 17,74 m² + 14,63 m² + 77,27 m²) ottenuta sommando la superficie l'orda: dell'appartamento, della superficie della veranda, della superficie del manufatto edilizio costituito dal vano indipendente e dalla superficie della corte ad uso esclusivo

Arch Domenico Impiombato

--Via Nazionale Trodio 5-89015 PALMI (RC) --Cell. 3382369070 / 338608454 --e-mail archimp@fiscalinet.it --
PEC dimpioombato@oappc-rc.it

dell'appartamento. Per quanto riguarda la veranda, annessa al vano cucina con affaccio sulla via S. Pio X, di superficie calpestabile di circa 22,30 m², pur essendo ad uso esclusivo dell'appartamento non verrà conteggiata in quanto bene comune a tutti i sub ed in fase di valutazione verrà considerato come un elemento di maggior pregio dell'immobile.

- 02. Diritti da vendere:** piena proprietà
- 03. Stato di possesso:** al momento del sopralluogo effettuato in data 19/05/2023 l'immobile pignorato risultava occupato e nella piena disponibilità di uno degli esecutati signor OMISSIS. Questo si evince dal fatto che durante il sopralluogo il signor OMISSIS mi ha fatto accedere al bene pignorato senza limitazione alcuno, inoltre, dalle ricerche fatte presso gli uffici del comune di Gioia Tauro, nell'estrarre il certificato di residenza, ho potuto constatare che il signor XXX è residente con abitazione in via A. Rosmini n. 6 che corrisponde all'indirizzo del bene pignorato, mentre, la signora è residente fuori Regione. Per tali motivi ai fini della valutazione l'alloggio viene considerato non locato e nella piena disponibilità di uno degli esecutati corrispondente nella persona del signorXXX
- 04. Identificazione catastale:** *Foglio 24, particella 567, sub 4*, Via Antonio Rosmini n. 6, interno 2, piano terra, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 128 m² escluse aree scoperte 117 m², rendita € 309,87; intestato a XXXX, nato a Gioia Tauro (RC) il XXX per diritti di proprietà per la *quota di 1/2* e XXXXX, per diritti di proprietà per *la quota di 1/2*. Allegato all'immobile come bene comune non censibile abbiamo il sub 1 costituito dal vano scala e corte e il sub 9 costituito dal lastrico solare di 228 mq, il sub 1 e sub 9 sono bene comuni dei sub 3,4,5,6,7 e 8.
- 05. Confini:** L'appartamento confina in senso orario con vano scala condominiale, con appartamento, identificato il sub 3 interno 1, di proprietà di XXXX, con il sub 1 (*area comune*), con via San Pio X e con particella n. 255 di proprietà dell'*Istituto Professionale di Stato per il Commercio* con sede a Reggio Calabria, salvo se altri e più aggiornati.
- 06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** *(i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima). Vengono indicati sinteticamente gli*

estremi delle formalità pregiudizievoli)

- *Ipoteca Giudiziale* iscritta in data 17/01/2011 ai nn. R.G. 15731, R.P. 2761;

- *Pignoramento della Presente Esecuzione* trascritto: il 14/03/2023 ai numeri 4855 reg. gen. e 3645 reg. part..

07. **Conformità catastale:** Non sussistono delle discrepanze tra la planimetria catastale e lo stato di **fatto**.

La distribuzione interna dell'immobile è conforme a quanto riportato nelle planimetrie catastali tranne che per piccole difformità, è stata invertita la destinazione d'uso dei vani eliminando il soggiorno, nel caso specifico il vano adibito a soggiorno nella planimetria catastale è stato adibito a cucina, mentre, il vano cucina è stato adibito a stanza da letto, inoltre, la bucatra della camera n. 1, confinante con il bagno, non è stata realizzata nella parete così come è riportata al catasto e nella planimetria di progetto ma sulla parete adiacente a quella dove effettivamente doveva essere collocata e per finire è stata eliminata la porta che separa il disimpegno d'ingresso con il corridoio. Nella planimetria catastale non è riportata la veranda e il vano realizzato sull'area di pertinenza esclusiva identificato con il sub 4. Per maggiori chiarimenti si rimanda alla planimetria di rilievo dello stato di fatto e la planimetria catastale e di progetto in allegato.

08. **Vincoli urbanistici:** Vincolo Paesaggistico e Area parzialmente sottoposta a Vincolo Archeologico.

09. **Conformità urbanistico-edilizia:** da come si evince dall'atto di Donazione (*in allegato*) rogato dal Notaio Dott.ssa Rita Tripodi di Sant'Eufemia d'Aspromonte (RC) del 09/aprile/1999, repertorio n. 58760, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Reggio Calabria in data 06/05/1999 al n. 4966 di R.P. e al n. 6175 R.G., l'immobile pignorato ricompreso in un maggior fabbricato a quattro piani f.t. è stato realizzato con due Concessioni edilizie; il piano terra di cui fa parte l'immobile pignorato è stato realizzato con **Concessione Edilizia** rilasciata dal sindaco del comune di Gioia Tauro (RC) in data 25/01/1984, **concessione n.ro 291, pratica edilizia n. 3621** del 1982, mentre, i piani superiori sono stati realizzati con **Concessione Edilizia n. 2332** rilasciata in data 31/03/1987. Dalla Documentazione reperita al comune e dall'analisi degli elaborati grafici di progetto, allegati alla

concessione edilizia n. 291 e n. 2332, con lo stato di fatto, lo scrivente ha potuto constatare che non sussistono delle differenze nella distribuzione interna rispetto a quanto riportato in progetto, mentre, sono state riscontrate delle differenze in alcune bucatore, che presentano posizione e dimensioni diverse rispetto al progetto, inoltre, l'appartamento come descritto sopra, è stato ampliato abusivamente attraverso la realizzazione di una veranda coperta e un vano con accesso autonomo adiacente al muro perimetrale del fabbricato. Oltre alle difformità urbanistica, è necessario segnalare la presenza di una difformità strutturale che interessa le dimensioni e la posizione di un pilastro d'angolo, il pilastro di interesse è collocato nella camera n. 3 adiacente al vano scala. Il pilastro nella planimetria di progetto presenta una lunghezza di circa 1,50 m ed è inclinato di circa 45 gradi rispetto al vano scala, mentre, nello stato di fatto le due pareti della camera chiudono ad angolo retto ed i suoi lati sono ortogonali, per maggiori chiarimenti si rimanda alla planimetria di rilievo delle difformità riscontrate, alla planimetria di progetto e alla planimetria catastale. In considerazione di quanto sopra esposto possiamo considerare l'appartamento di interesse **urbanisticamente e strutturalmente con delle difformità rispetto a quanto autorizzato**. Per quanto riguarda il su detti abusi, si tratta di difformità essenziali visto che entrambi gli ampliamenti riguardano un aumento di cubatura e considerato che così come riportato dal P.S.C. "*Piano Strutturale Comunale*" l'area dove ricade il fabbricato è soggetta a vincolo paesaggistico, questo comporta che di fronte ad una eventuale domanda in sanatoria per gli abusi descritti il nulla Osta Paesaggistico non può essere rilasciato, visto che, in presenza di un vincolo paesaggistico è precluso il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ex articolo 36 del D.P.R. n. 380/2001, stante il divieto di autorizzazione paesaggistica postuma prevista dall'art. 146 del d.lgs 42/2004, il quale ha introdotto al comma 4 il divieto di rilasciare l'autorizzazione paesaggistica in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi di trasformazione degli immobili o delle aree sottoposti a vincolo paesaggistico. Considerato che il Nulla Osta Paesaggistico è subordinato al rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria e vista l'impossibilità di un eventuale rilascio, possiamo identificare detti abusi come non sanabili. Per quanto riguarda la sola difformità strutturale, visto che non si tratta di

una difformità urbanistica potrebbe essere sanata, ma la presenza delle altre difformità lo impedisce considerato che in tema di reati urbanistici non è ammissibile il rilascio di una concessione in sanatoria parziale, dovendo l'atto abilitativo postumo contemplare tutti gli interventi eseguiti nella loro integrità (Cass. Pen. 25331/2019). Dalle ricerche fatte presso il comune non risultano presentate pratiche di condono per sanare gli abusi descritti. Per le ragioni sopra esposte, al fine della valutazione gli abusi edilizi appena descritti saranno considerati non sanabile. Inoltre, per il su detto immobile non è stato rilasciato il certificato di agibilità e/o abitabilità e non sussiste documentazione relativa a procedure amministrative e sanzionatorie da parte dell'Amministrazione Comunale.

10. Impianti: non conformi alla legislazione vigente.

11. Servitù: nessuna.

12. Altro:-----

13. Valutazione: La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato. Il procedimento di stima adottato è quello sintetico-comparativo che consiste nel confrontare l'immobile con altri similari di cui si conoscono i prezzi di mercato pagati di recente su parametro della superficie commerciale, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare. Nel caso in esame, oltre alle personali conoscenze ed esperienze, dovendo ricorrere a validi strumenti di lavoro attraverso l'utilizzo di dati certi ho ritenuto opportuno fare riferimento ai valori desunti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate ex Territorio. La scelta è scaturita dall'esigenza di limitare la discrezionalità della stima servendomi dei dati di un listino ufficiale. Si è fatto riferimento agli ultimi disponibili che sono quelli relativi al secondo semestre del 2022. Considerato che il valore unitario minimo e massimo O.M.I. per abitazione di tipo civile è di €/mq 530,00 valore minimo e €/mq 710,00 valore massimo, tenendo in considerazione il contesto del lotto in cui è stato inserito, lo stato d'uso e di manutenzione, per stabilire la quotazione di mercato si ritiene congruo considerare il valore massimo sopra riportati, attribuendo all'immobile da stimare un valore 620,00 €/mq.

La superficie posta a base del calcolo sarà una superficie esterna lorda (S.E.L.) convenzionale, vale a dire una superficie calcolata ragguagliando le superfici accessorie e secondarie alle superfici principali, per mezzo d'idonei coefficienti correttivi derivanti dalla Norma UNI 10750/2005.

I coefficienti correttivi applicati sono:

- 100% della superficie calpestabile, delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne e dalle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise con spessore sino a 50 cm;
 - 50% della superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise calcolate sino allo spessore max di 25 cm.
 - superficie balcone va applicato un indice del 0,25 (riduzione del 75%) fino a 25 m², l'eccedenza va calcolata al 0,10 (riduzione del 90 %).
 - veranda coperta senza finiture analoghe ai vani principali va applicata una riduzione del 0,60 (riduzione del 40 %),
 - corte ad uso esclusivo va applicato una riduzione del 0.10 (riduzione del 90%) fino a 25 m²; l'eccedenza va calcolata al 0.02 (riduzione del 98 %);
 - per quanto riguarda il vano realizzato abusivamente sulla area di pertinenza dell'appartamento pignorato, visto le caratteristiche costruttive e finiture di scarsa qualità appare congruo dare un valore di 200,00 €/m²;
- Infine per coprire l'assenza della garanzia per vizi al valore dell'intero viene applicato un indice riduttivo del 0,95 (riduzione del 5%).

LOTTO 1 - diritto da vendere intera proprietà 1/1.

Appartamento: 114,00 m² x 620,00 €/mq = **70.680,00 €**;

Veranda: 17,74 m² x 0,60 x 620,00 €/mq = **6.599,28 €**

Vano: 14,27 m² x 200,00 €/mq = **2.854,00 €**

Corte con superficie totale di 77,27 m²:

25,00 m² x 0.10 x 620,00 € = 1.550,00 €

$52,27 \text{ m}^2 \times 0,02 \times 620,00 \text{ €} = 648,00 \text{ €}$

Corte esclusiva: $1.550,00 \text{ €} + 648,00 \text{ €} = 2.198,00 \text{ €}$

Considerato che la veranda e il vano realizzati sulla corte sono abusivi e non sanabili ma allo stesso tempo non sono gravati da nessuna procedura sanzionatoria ne da decreto di demolizione poiché sul nostro territorio l'abusivismo totale è molto diffuso, si presume che un sindaco non può ragionevolmente pensare di abbattere tutto dall'oggi al domani, pertanto questi immobili hanno un valore e conservano un apprezzabile valore d'uso, perché il rischio di demolizione è estremamente remoto. In quest'ottica il valore di mercato è sicuramente inferiore pertanto appare opportuno effettuare una decurtazione del 50 % del valore attribuito.

Veranda: $6.599,28 \text{ €} \times 0,50 = 3.299,64 \text{ €}$

Vano: $2.854,00 \text{ €} \times 0,50 = 1.427,00 \text{ €}$

In definitiva:

Valore dell'intero: $70.680,60 \text{ €} + 3.299,64 \text{ €} + 1.427,00 \text{ €} + 2.198,00 \text{ €} = 77.605,24 \text{ €}$

Valore al netto della decurtazione per vizi: $77.605,24 \text{ €} \times 0,95 = 73.724,97 \text{ €}$.

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore arrotondato per difetto, al netto della decurtazione apportata:

Prezzo base d'asta 73.700,00 € *diconsi euro (settantatremilasettecento /00)*

Palmi, li 10/08/2023

Il CTU

Arch. Domenico Impiombato



Foto 5- Prospetto su via S. Pio X

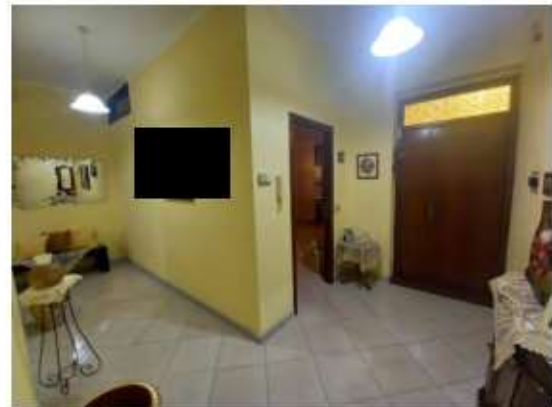


Foto 6: Disimpegno ingresso con corridoio



Foto 7: Corridoio zona notte



Foto 8: Cucina



Foto 9: Veranda sulla via S. Pio X

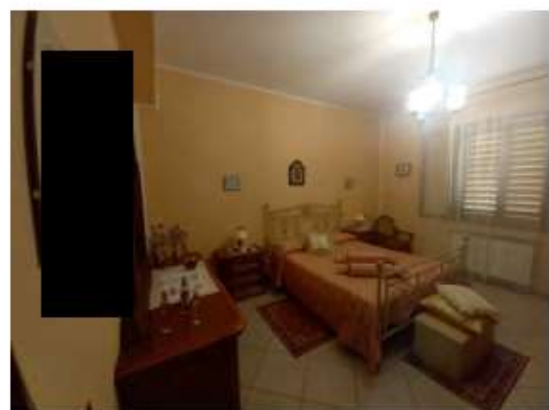


Foto 10: Camera 1



Foto 11: Camera 2



Foto 12: Camera 3



Foto 13-14: Bagno



Foto 15: Corte



Foto 16: Veranda



Foto 17: Veranda



Foto 18: Vano



Foto 19: Vano

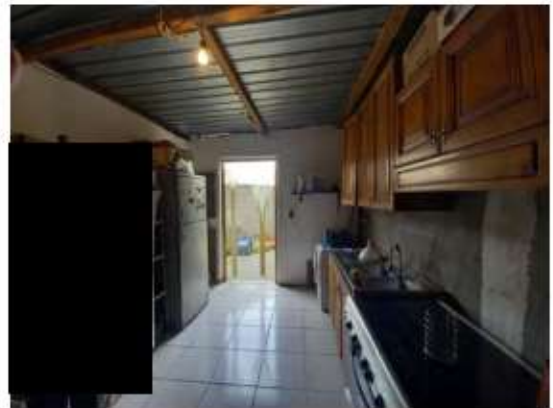


Foto 20: Vano