

Studio Tecnico

Dott. Ing. Valerio AIELLO

Via Sebenico, 31 – Catanzaro

Via D. Commodaro, 11 Palermiti (CZ)

Mail: aiellovalerio@gmail.com

Pec: valerio.aiello@ingpec.eu

Tel.: 3394516524

All'Ill.mo Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa Chiara De CREDICO

TRIBUNALE DI CATANZARO

Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 79/2020 r.g.esp.

PARTI:

Creditore Procedente: [REDACTED]

Debitore Esecutato: [REDACTED]

Ubicazione del bene: Viale Magna Grecia 278 Catanzaro

Custode Giudiziario Esterno: Avv. ELEONORA NATALE

Giudice: Dott.ssa Chiara Di CREDICO

Nomina in data 11/02/2024

Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. ing. Valerio AIELLO

1.1 INTRODUZIONE

1.1) Il sottoscritto dott. ing. Valerio AIELLO con studio tecnico in Catanzaro alla via Sebenico,31, iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Catanzaro col nr. 800 e all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Catanzaro col nr. 1191 cat. 2, è stato nominato dal Giudice per Esecuzione Dott.ssa Chiara Di Credico nella procedura nr.79/2020 come esperto stimatore del compendio immobiliare di cui trattasi, con decreto dell'11/02/2024. Per la stessa procedura veniva nominata come custode giudiziario esterno l'avv. Eleonora NATALE.

In data 20/02/2024 ho trasmesso tramite PEC agli uffici del Comune di Catanzaro la richiesta per l'accesso agli atti amministrativi al fine di verificare la regolarità edilizia del bene, specificando la motivazione ed allegando il decreto di nomina e documento d'identità personale.

In data 16/02/2024, dopo la dovuta prenotazione, mi sono recato presso l'Agenzia delle Entrate servizi catastali e pubblicità immobiliare richiedendo: le visure storiche e attuali; le planimetrie e le ispezioni ipotecarie aggiornate. Preso contatto con l'esecutato, abbiamo fissato la data e l'ora per eseguire il primo sopralluogo

Sulla scorta della documentazione acquisita, in data 27 febbraio 2024, assieme all'avv. Eleonora NATALE si è proceduto al preannunciato sopralluogo dell'appartamento posto al numero civico nr. 278 del viale Magna Grecia quartiere marinaro di Catanzaro.

I quesiti posti dal Giudice nel decreto di nomina sono i seguenti quesiti:

Quesito nr.1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché **l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178** (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le **CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI**);

Quesito nr.2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;

Quesito nr.3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare **se si tratti di abitazione principale del debitore**; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

Quesito nr.4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);

Quesito nr.5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;

Quesito nr.6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;

Quesito nr.7) 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 o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione 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;

Quesito nr.8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Quesito nr.9) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;

Quesito nr.10) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che

gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Quesito nr.11) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo preteso di € 200,00;

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito nr.1- Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art.1, comma 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n.178 (edilizia convenzionata o agevolata – si vedano a riguardo le circolari dei Giudici del settore esecuzioni immobiliari). (nullità, improcedibilità e sospensione delle procedure esecutive immobiliari e concorsuali aventi ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche)

Oggetto della procedura è un'unità immobiliare ubicata nel Comune di Catanzaro (CZ), quartiere lido al **Viale Magna Grecia nr. 278** - piano secondo interno 6 nel N.C.E.U. **al foglio 98 particella 227 – subalterno 14**, rendita euro 177,66 – zona censuaria 5 – categoria A/3 – classe 1 – consistenza 4 vani - Dati di superficie: Totale 60 mq. Totale escluse le aree scoperte 58 mq. Confina su un lato con l'interno 5 dello stesso immobile, per il resto con aree scoperte prospicienti al Viale Magna Grecia.

Il fabbricato è stato realizzato dall'Istituto Autonomo delle Case Popolari (I.A.C.P.) negli anni 1980 e denunciato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano dello stesso comune dallo stesso I.A.C.P. in data 17/05/1982. Con atto di compravendita del 22/01/1999 rep. [REDACTED] la proprietà passa al sig. [REDACTED]. Dal 14/09/2008 al 30/03/2010 la proprietà passa per successione ereditaria ai [REDACTED]

[REDACTED] Con atto di compravendita del 30/03/2010 rep. N. [REDACTED] redatto dal notaio GUALTIERI Paola da Catanzaro la proprietà passa al signor [REDACTED] con diritto di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Quesito nr.2 - il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.

Il bene oggetto di esecuzione, per come si ricava dall'atto di compravendita sopra citato è proprietà esclusiva del signor [REDACTED] con diritto di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni. L'appartamento non è soggetto a rapporti condominiali.

Quesito nr.3 - lo stato di possesso del bene con indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

Allo stato il possesso e proprietà del bene è del signor [REDACTED] che vi abita assieme al proprio nucleo familiare costituito dallo stesso, da [REDACTED] (moglie) e dai figli [REDACTED]

[REDACTED]. Non risulta occupato da terzi e non risultano registrati contratti antecedenti al pignoramento.

NOTA: nel corso del sopralluogo si sono rilevate delle difformità tra la planimetria catastale e l'esistente. Queste riguardano un ampliamento della cucina pranzo con l'eliminazione del doppio servizio e la realizzazione di una modesta veranda sul balcone. La veranda si nota anche negli appartamenti degli altri piani, come si vede dalla raccolta fotografica allegata. L'esecutato dichiara che tali variazioni esistevano già al momento dell'acquisto.

Quesito nr 4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe.

4) Stima del bene

Definizioni generali. La "Valutazione" indica l'opinione in forma scritta circa il valore alla data della valutazione di una proprietà. Salvo limitazioni stabilite nei termini dell'incarico, l'opinione è fornita a seguito di un sopralluogo e dopo tutte le appropriate ed opportune indagini ed approfondimenti eventualmente necessari, tenendo in considerazione la tipologia della proprietà e lo scopo della valutazione.

"Valore di Mercato" indica l'ammontare stimato a cui una proprietà può essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni

concorrenziali, dopo un' adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni.

Criteri valutativi. Nell'effettuare la valutazione sono stati adottati metodi e principi di generale accettazione, quali, ad esempio, il Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard di Tecnoborsa (edizione 2017) che recepisce e armonizza il quadro normativo nazionale agli International Valuation Standards (IVS) curati dall'International Valuation Standards Council (IVSC), l'EVS della European Group of Valuers Associations (TEGoVA), il RICS Valuation – Professional Standards; le Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) dell'Appraisal Foundation (USA). In particolare, si rimanda al "criterio valutativo" di seguito illustrato.

- Metodo Comparativo (o del Mercato) - denominato "MCA": si basa sul confronto fra la Proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. I criteri di stima in genere sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza. Per ottenere questo valore vi sono diversi approcci, tra cui quello così detto metodo sintetico o comparativo (Market Comparison Approach - MCA), sopra espresso, e quello chiamato metodo analitico o reddituale. Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, costituenti una lista di prezzi di mercato noti, ossia rilevati da un'indagine di mercato: quindi si procede alla verifica della appartenenza del bene della fattispecie ad una di queste classi oppure riferendolo a quella classe cui più somiglia. In conclusione, il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi - di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali

opportune correzioni e ponderazioni per renderlo paragonabile. Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri.

Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende.

Nel caso in esame, per la stima dell'asset immobiliare in oggetto, poiché il mercato di riferimento si è rivelato sufficientemente attivo (presenza di comparativi), si ritiene opportuno adottare il metodo sintetico comparativo (MCA). L'applicazione della metodologia del "MCA", per le particolari situazioni edilizie e catastali relative al bene oggetto d'indagine, va espletata considerando a valle, coefficienti di ponderazione, che tengano ben conto dello stato dei beni. L'indagine di mercato viene infatti espletata tenendo in considerazione comparativi di abitazioni civili indipendenti con pertinenza esterna, di similari caratteristiche di posizionamento, consistenza, destinazione d'uso e caratterizzazione, disponibili per la microzona di riferimento. La successiva ponderazione del valore estimativo, atta a considerare il "particolare stato" del fabbricato (come sopra ampiamente relazionato), quindi, viene effettuata considerando, oltre ai su detti indici di ponderazione, anche lo stato delle finiture e la totale presenza delle dotazioni impiantistiche. E' stata effettuata l'analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici finanziari in esso rilevati ed adattandoli alle specifiche caratteristiche dell'asset immobiliare.

Tanto premesso, la presenta stima è stata svolta consultando i valori forniti da:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CATANZARO

Comune: CATANZARO

Fascia/zona: Periferica/CZ LIDO ZONA A MONTE DELLA STATALE-PASSO DI SALTO

Codice di zona: D9

Microzona catastale n.: 8

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori (€/mq/mese)
		Min	Max		Min
Abitazioni civili	NORMALE	690	830	L	2,4
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	590	750	L	2,2
Ville e Villini	NORMALE	780	950	L	2,7

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Legenda

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L). Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori: Ottimo; Normale ; Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998

➤ **Agenzia delle entrate- banca dati delle quotazioni immobiliari. Anno 2023 –**

. Provincia: Catanzaro – Comune: Catanzaro – Fascia/zona: Periferica/CZ LIDO ZONA A MONTE DELLA STATALE-PASSO – Destinazione: Residenziale. TIPOLOGIA: abitazioni civili – STATO CONSERVATIVO: normale –

VALORE DI MERCATO: Min. 690 €/mq – Max 830 €/mq – medio 760 €/mq

Valore stimato mq. 60 x 760 €/mq = € 45.600

-“borsino immobiliare.it” riporta per la stessa area, un

VALORE MEDIO di EURO 43.164,00; Valore MINIMO di EURO 38.374 e un VALORE MASSIMO di EURO 47.954; con una dinamicità di mercato medio-bassa.

SI ASSUME COME PROBABILE VALORE QUELLO

MEDIO di EURO 43.164,00

- *Agenzie operanti nella zona:*

* **TECNOCASA** Valore Stimato **EURO 47.000;**

* **REquot** Valore stimato **EURO 47.633**

Conclusioni: alla luce di quanto fin qui esposto si può assumere come più probabile di vendita EURO 45.000. (Diconsi euro quarantacinquemila).

Quesito nr.5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati.

Il bene deve essere venduto come unico lotto, in considerazione della sua consistenza e funzionalità.

Quesito nr.6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli.

Il bene è proprietà esclusiva del signor ██████████
██████████ con diritto di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Quesito nr.7) 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 o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione 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.

In risposta al presente quesito si può affermare che:

***non esistono** formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, non esistono spese fisse e la gestione è di carattere economico gestita dai singoli condomini, né altre spese già deliberate e insolute.

Quesito nr.8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Dalle risultanze della documentazione acquisita, il bene non risulta gravato dagli oneri sopra espressi e la proprietà del bene gli deriva dall'atto di compravendita del 30/03/2010 redatto dal Notaio Paola GUALTIERI sede Catanzaro; repertorio

██████████ Reparto PI di Catanzaro in atti dal 31/03/2010. In regime di separazione dei beni. In risposta alle note trasmesse con la citata richiesta di accesso agli atti, nel riscontro ricevuto da parte degli uffici del comune di Catanzaro e che si allega, recita: **avviata la ricerca presso gli archivi del settore, non è stato rinvenuto alcun fascicolo per la consultazione.**

Quesito nr.9) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente.

In risposta al quesito bisogna richiamare quanto già scritto per il quesito precedente, cioè: **avviata la ricerca presso gli archivi del settore, non è stato rinvenuto alcun fascicolo per la consultazione.** Bisogna quindi rifarsi a quanto risulta nell'atto di compravendita del 30/03/2010 rep. ██████████ redatto dal notaio GUALTIERI Paola da Catanzaro la proprietà passa al signo ██████████

██████████ con diritto di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni. Dallo stesso atto si rileva quanto segue: **“che la porzione immobiliare oggetto della presente compravendita è stata realizzata nella costruzione in epoca anteriore al primo settembre 1967; che successivamente non sono state realizzate opere o modifiche**

che richiedessero provvedimenti autorizzativi; che in merito non sono state adottati né risultano pendenti provvedimenti sanzionatori “ (atto del 30 marzo 2010).

Quesito nr.10) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Allo stato non risultano opere abusive. Secondo quanto dichiarato dal signor [REDACTED] [REDACTED] la difformità riscontrata ed evidenziata nella planimetria allegata, era già presente al momento del passaggio di proprietà.

Quesito nr.11) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00.

I locali sono dotati di impianti che si presentano in buono stato d'uso e manutenzione. E' dotato di servizio idrico e fognario collegato alle reti comunali. L'impianto elettrico con cavi sottotraccia è dotato di apparecchi salvavita. L'impianto di riscaldamento è

autonomo, con caldaia a metano collegata alla rete. Non sono dotati di certificazioni e libretto di manutenzione. Il proprietario dichiara di essere competente e di curare personalmente la manutenzione di tutti gli impianti interni.

Tanto si rimette in evasione dell'incarico ricevuto.

In allegato:

- Certificato cumulativo residenza e famiglia [REDACTED];
- Riscontro del settore pianificazione del territorio edilizia privata e SUE;
- Copia pianta appartamento attuale;
- Risultati della ricerca per il calcolo del più probabile valore di mercato;
- Stralcio del piano regolatore comunale.

Catanzaro il 21 /03/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Valerio AIELLO



Studio Tecnico
Dott. Ing. Valerio AIELLO
Via Sebenico, 31 – Catanzaro
Via D. Commodaro, 11 Palermiti (CZ)



Mail: aiellovalerio@gmail.com
Pec: valerio.aiello@ingpec.eu
Tel.: 3394516524



All'Ill.mo Giudice dell'esecuzione
Dott.ssa Chiara De CREDICO



TRIBUNALE DI CATANZARO



Esecuzioni Immobiliari



Procedura esecutiva immobiliare n. 79/2020 r.g.esp.

PARTI:

Creditore Procedente: [REDACTED]



Debitore Esecutato: [REDACTED]

Ubicazione del bene: Viale Magna Grecia 278 - Catanzaro

CUSTODE GIUDIZIARIO ESTERNO: Aw. ELEONORA NATALE

Giudice: Dott.ssa Chiara Di CREDICO



RELAZIONE INTEGRATIVA



Consulente Tecnico d'Ufficio
ing. Valerio AIELLO



Ad integrazione di quanto riportato nella relazione di perizia già depositata, e in risposta a quanto si legge nel decreto dell'Udienza del 17/10/2024, il sottoscritto dott. ing. Valerio Aiello, libero professionista, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Catanzaro col nr.800, C.T.U. nella procedura in oggetto, rimette quanto segue.

Si riportano le difformità riscontrate:

➤ **Variazione degli ambienti interni con lo spostamento di alcuni tramezzi e conseguente variazione in di destinazione d'uso.**

Si ritiene che tale difformità possa essere sanata presentando al comune la SCIA/CILA in sanatoria. L'ente esaminata la pratica, completa degli elaborati tecnici, a firma di un tecnico, sotto forma di asseverazione, riportanti lo stato dei luoghi posti a confronto con quanto risulta in atti dello stesso appartamento e dalla visura catastale, provvederà quindi, esaminata tutta la documentazione, al calcolo dell'oblazione.

Si ipotizza una spesa complessiva per competenze del tecnico per la redazione degli elaborati necessari e per l'oblazione in favore del comune di euro 1.000 (diconsi euro mille).

➤ **Realizzazione di una veranda in alluminio sul balcone prospiciente alla strada viale Magna Grecia e accesso al fabbricato.**

Tale abuso, sanabile ai sensi della Legge nr. 47/1985, non è adesso sanabile. Secondo quanto è risultato dalle mie ricerche, anche sulle ultime disposizioni del "decreto salva casa" (legge nr. 105/2024 di conversione del D.L. nr 69/2024 conosciuto come "decreto salva casa 2024"). Questo prevede, "**la regolarizzazione delle lievi difformità edilizie**" e la sanatoria edilizia di molti interventi di **trasformazione interna eseguiti senza titolo**.



“Le irregolarità sanabili ai sensi del citato decreto sono le difformità formali; difformità edilizie interne, risultanti da interventi spesso stratificati nel tempo, realizzati da proprietari dell’epoca, in assenza di formale autorizzazione o segnalazione, per i quali è difficile comprovare lo stato legittimo dell’unità immobiliare; Le parziali difformità o variazioni essenziali finora non sanabili a causa della disciplina della DOPPIA CONFORMITA’.”

Si ritiene allora che essendo l’opera non sanabile, debba essere rimossa. Tale rimozione comporterà un lavoro di smontaggio degli elementi costituenti la veranda. La loro raccolta e portata allo smaltimento, nonché eventuali lavori di recupero di parti che nel corso dei lavori si possono essere deteriorati.

Si stima che tale intervento comporterà una spesa di euro 500 (diconsi euro cinquecento).

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto esposto, nell’eventuale vendita dell’immobile, bisognerà tenere conto delle suddette spese, per cui il valore dovrà essere decurtato di euro 1.500. Risulterà il valore di vendita:

euro 45.000 – euro 1.500 = euro 43.500

(diconsi euro quarantatremila cinquecento)

Consulente Tecnico d’Ufficio

Dott. ing. Valerio AIELLO



