TRIBUNALE DI CATANZARO

Consulenza Tecnica d'Ufficio
nel

Procedimento Esecutivo Immobiliare
iscritto nel Ruolo Generale delle Esecuzioni

al **n° 98/2023**

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
contro

Relazione Tecnica e Allegati

Catanzaro lì 05/04/2025

Il Giudice
Dott.ssa Francesca Rinaldi

Il C.T.U.
Dott. Arch. Raffaella Squillace

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Indice

Introduzione.....1
Quesito n. 1 **.....2**
Identificazione del bene 2
Confini , dati catastali e ortofoto 3
Rappresentazione fotografica del bene.....5
Quesito n. 2 13
Titolo di proprietà del bene oggetto dell'esecuzione.....13
Quesito n. 3 14
Stato di possesso del bene oggetto dell'esecuzione.....14
Quesito n. 4 15
Criterio di stima adottato e valutazione 15
Quesito n. 5.....17
Formazione dei lotti.....17
Quesito n. 6 19
Titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato.....19
Quesito n. 7 19
Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene 19
Quesito n. 8.....22
Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale 22
Quesito n. 9 22
Verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico 23

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quesito n. 10 25

Possibilità di sanatoria opere……..……25

Quesito n. 11 28

Impianti esistenti e situazione energetica……28

Riepilogo valutazione 29

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Introduzione

---- ---- ---- ---- ----

La sottoscritta dott. arch. Raffaella Squillace, iscritta all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio di codesto Tribunale, con ordinanza del 30 luglio 2024 è stato nominata C.T.U. nella causa civile R.G.E. 98/2023 vertente tra BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. ed il signor , successivamente in data 01 agosto 2024 ha prestato giuramento telematico per incarico valutazione compendio immobiliare, prendendo nozione del mandato affidatogli.
Esaminati in studio gli atti del procedimento, effettuate le opportune richieste di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate e il Comune di Borgia (Cz) , il C.T.U. accompagnata dal Custode nominato Avv. Martia Larussa, dopo il secondo tentativo di sopralluogo non andato a buon fine per assenza degli esecutati, è riuscita ad eseguire le operazioni peritali, il giorno 08 marzo 2025; avendo presenziato al suddetto sopralluogo è stato redatto un verbale [**ALL. 1**], in tale data erano presenti il Sig. che ha permesso l'accesso all'unità immobiliare, il Sig. cognato di quest'ultimo e l'Avv. in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

qualità di difensore del debitore, sottoscrivendo quindi tutti il verbale di sopralluogo [**ALL. 1**].

Quesito n. 1

"Identificazione del bene oggetto del pignoramento."

---- ---- ---- ---- ----

Oggetto della presente procedura è un unico bene immobile che consiste in un'unità immobiliare a destinazione residenziale, nel dettaglio trattasi di villetta unifamiliare ubicata nel Comune di Borgia in Provincia di Catanzaro, nello specifico in Via Martiri di Melissa nr. 47 int.2 **Località Difesa a Roccelletta di Borgia** - CAP 88021.

La frazione o località Difesa a Roccelletta di Borgia , una zona suburbana/fascia litoranea, dista circa nove chilometri dal medesimo comune di Borgia di cui essa fa parte e dista circa un chilometro e mezzo dalla località balneare Spiaggia di Roccelletta.

La zona suburbana, con tipologia prevalente di abitazioni civili, è provvista di servizi di urbanizzazione primaria (acquedotto e fognatura comunale), distante pochi chilometri da realtà commerciali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

quali alimentari e bar, scuole o altri servizi tipici delle località come quello in esame strettamente collegato a località di mare nelle vicinanze.

Identificazione catastale Lotto Unico

Il **lotto UNICO** è composto dall'unità immobiliare con annessa area di corte di pertinenza esclusiva, identificata al N.C.E.U. del Comune di Borgia al foglio **32**, particella **3054**, subalterno **4**, Categoria A/7, Classe U, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq 123, superficie catastale escluse aree scoperte mq 117, rendita catastale euro 537,12, in testa a nato a Catanzaro il 26/02/1967 C.F. , esecutato.

La villetta in oggetto unifamiliare, disposta su due livelli leggermente sfalsati e comunicanti attraverso una scala interna di tre scalini, si sviluppa prevalentemente su un unico piano rialzato rispetto alla quota della strada di accesso, consiste in 6,5 vani catastali e circostante corte di pertinenza esclusiva, confina con strada di lottizzazione privata a Nord-Est attraverso cui si accede all'immobile in oggetto e altre proprietà private, a quest'ultima strada privata si accede attraverso la Via principale Martiri di Melissa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ortofoto

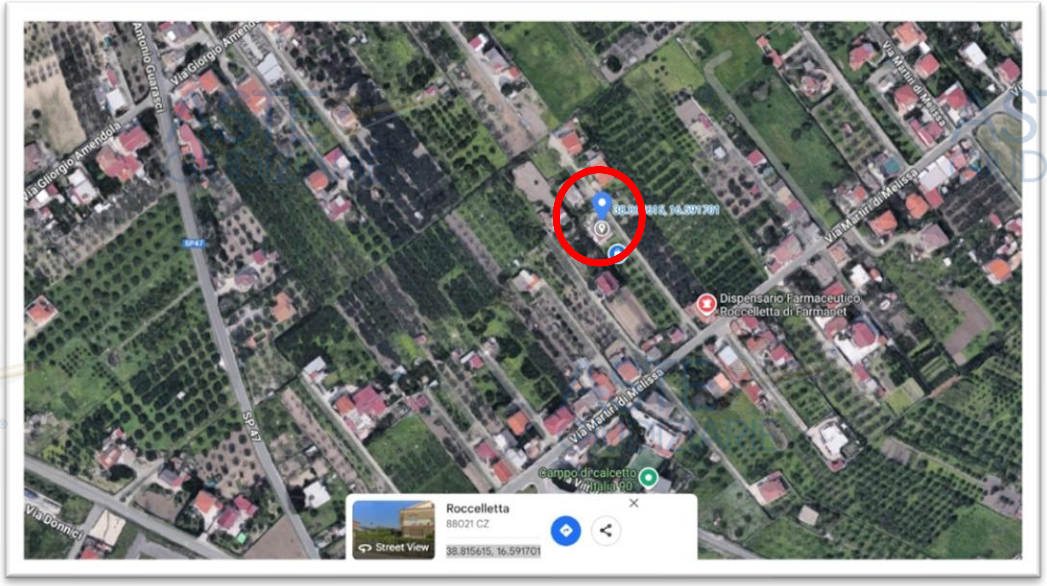


Figura 1: Immagine satellitare (Google Earth) con ubicazione dell'immobile oggetto del procedimento coordinate 38.815615 N - 16.591701 E

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Rappresentazione fotografica del bene

Il lotto è costituito dall'unità immobiliare censita al N.C.E.U. al foglio 32, p.lla 3054, subalterno 4; la villetta unifamiliare , sviluppantesi su su un piano rialzato rispetto alla quota della strada a due livelli sfalsati, di 6,5 vani catastali, è ubicata nel Comune di Borgia in Provincia di Catanzaro, **Località Difesa a Roccelletta di Borgia** Via Martiri di Melissa n.47 int. 2 - CAP 88021.

Figura 2 e 3 : Viste prospetto INGRESSO PRINCIPALE PEDONALE del villino e particolare dell'INGRESSO PEDONALE all'abitazione

La categoria catastale è A/7 ovvero *"Abitazioni in villini"*.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'intero immobile è costituito da struttura portante in cemento armato composta da un telaio di pilastri e travi primari , con solai in latero-cemento e tramezzature in laterizio.

L'immobile è raggiungibile transitando il giardino di pertinenza esclusiva a cui si accede attraverso una strada carrabile privata che permette l'accesso anche ad altri edifici o lotti di terreno.

Figura 4: Vista immobile da SUD- OVEST e da strada privata di accesso

Il piano terra è costituito da un ingresso-soggiorno molto ampio, dallo stesso ambiente soggiorno si accede anche alla zona cucina abitabile comunicante con ambiente soggiorno e ambiente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sgabuzzino/lavanderia , attraverso una scala di pochi gradini si accede ad un disimpegno che conduce alla zona notte costituita da tre vani letto, uno dei quali con servizio igienico in camera ed ad un servizio igienico alla fine del corridoio della zona notte (vedi tutte le foto. [**ALL. 2**]).

Figura 5: (a sinistra) vista ambiente ingresso-soggiorno (a destra) vista ambiente cucina comunicante

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 6: (a sinistra) una camera da letto - (a destra) servizio igienico

Il villino per civile abitazione è composto inoltre da un vano deposito attrezzi ad uso non residenziale, ubicato nella corte di pertinenza esclusiva retrostante, come si evince dalle fotografie allegate, l'annessa area di corte di pertinenza esclusiva avente quest'ultima la superficie di circa 400 metri quadrati, è adibita in parte a parcheggio privato, viottolo di accesso al fabbricato e aree a verde che costituiscono il giardino privato. Tutte le difformità riscontrate tra lo stato di fatto e la Concessione Edilizia n.1548 del 26 agosto 1992 [**ALL. 3A**] non risultano essere sanate urbanisticamente, il tutto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

meglio visibile nella documentazione fotografica e rilievo dello stato di fatto allegati alla presente, pertanto non risulta corrispondenza tra lo stato di fatto dell'unità immobiliare ed i relativi dati catastali nonché della corrispondente planimetria [**ALL. 4**].

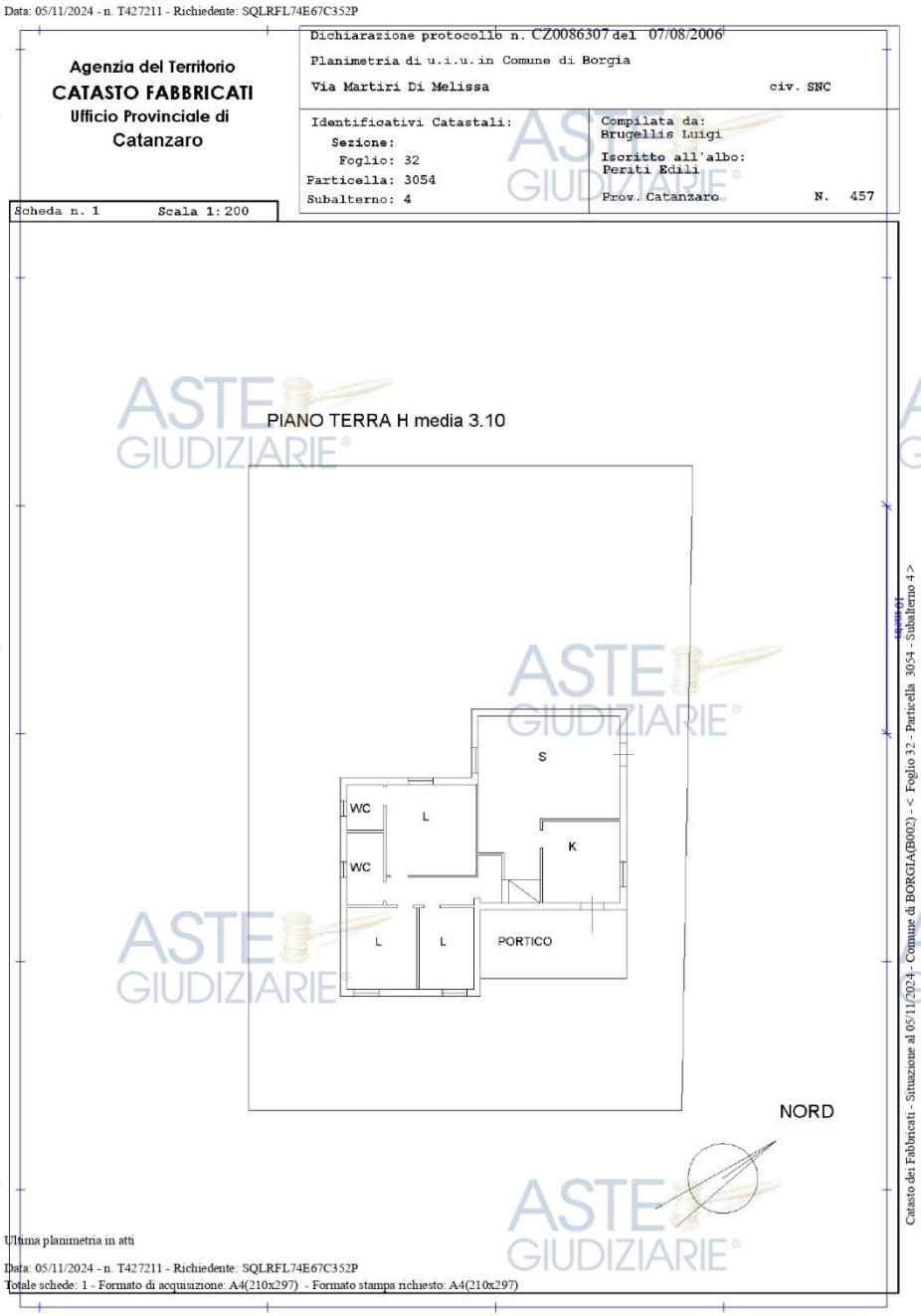


Figura 7: Ultima planimetria catastale in atti [ALL. 4]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Non è stata fornita documentazione riguardante la conformità degli impianti ai sensi del decreto ministeriale 37/2008 (ex legge 46/90), ma risulta che l'edificio è stato oggetto recentemente di un efficientamento energetico giusta C.I.L.A. Superbonus Prot. 173217/2022 dell' 08.04.2022 , che ha interessato la sostituzione degli impianti di impianti di riscaldamento e della produzione di acqua calda sanitaria (Figura 8), la messa in opera di cappotto termico esterno e la sostituzione dei serramenti esterni.

Figura 8: Particolare Caldaia a pompa posta all'esterno nella parte retrostante dell'immobile – Ambiente Soggiorno con termostufa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in un discreto stato di conservazione generale, tuttavia necessitano interventi di manutenzione straordinaria leggera in alcuni punti della copertura e di conseguenza internamente come ripristino intonaco deteriorato e ritinteggiatura del soffitto ammalorato (Figura 9).

Figura 9: Particolari intonaco esterno e interno piano terra ammalorato

L'immobile non ha decisamente le caratteristiche di edilizia convenzionata o agevolata.

Nella seguente tabella sono riassunte le caratteristiche dell'immobile:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TIPOLOGIA	MATERIALE/FINITURA
Struttura portante	Telaio di pilastri e travi primari in Cemento armato
Solai	Misto in calcestruzzo armato/laterizio
Infissi esterni	Serramenti in pvc con vetrocamera e persiane in pvc
Porte interne	Legno tamburato
Pareti esterne	Cappotto esterno e Intonaco civile con tinteggiatura finale di colore scuro
Pavimenti interni	Piastrelle di ceramica/cotto/gres
Pareti interne	Intonaco civile e soprastante tinteggiatura, Wc e cucina piastrelle in ceramica7gres porcellanato
Impianto elettrico	Esteso sottotraccia
Impianto Fognario	L'u.i. è allacciata alla rete fognaria comunale
Impianto Idrico	L'approvvigionamento idrico avviene dalla rete idrica comunale
Impianto di riscaldamento /acqua sanitaria	Sistema del tipo SISTEMA IBRIDO WALL a pompa di calore, caldaia a condensazione, collettori solari con bollitore, autonomo con termosifoni in alluminio + termostufa a pellet zona giorno
Impianto di climatizzazione	Non presente
Libretto di impianto (secondo direttive MISE)	Non disponibile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quesito n. 2

"Titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato."

---- ---- ---- ---- ----

Lotto UNICO

L'immobile di cui al presente lotto UNICO (N.C.E.U. foglio 32 p.lla 3054 subalterno 4) è di proprietà del sig. , il quale lo aveva acquistato in forza del seguente atto :

Atto di Compravendita a rogito del notaio di Catanzaro repertorio n° 149035 Racc.n. 42900 del 27/04/2009, trascritto a Catanzaro in data 11/05/2009 al reg. gen. n° 4292 a favore di nato a Catanzaro [**ALL. 5**].

Quesito n. 3

"Stato di possesso attuale dell'immobile oggetto dell'esecuzione."

---- ---- ---- ---- ----

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto Unico

L'unità immobiliare di cui al lotto UNICO al momento del sopralluogo e come ben evidente dal report fotografico risultava occupata da persone, risiedono come comunicato dai presenti, nell'immobile esecutato, il Sig. , la Sig.ra nata a Sellia Marina in provincia di Catanzaro il in qualità di compagna convivente .

È importante, a tal fine, riportare che, giusta richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate di Catanzaro Prot. N. 125916 del 11 novembre 2024 tendente ad ottenere copia di eventuali contratti di locazione sussistenti, **non** è risultata la sussistenza di un alcun contratto di locazione [**ALL. 6**].

Quesito n. 4

"Criterio di stima adottato e valutazione."

---- ---- ---- ---- ----

Lotto Unico

Per una corretta determinazione del valore del lotto UNICO per mq lordo di superficie coperta sono stati consultati i dati dell'Osservatorio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e del sito internet www.borsinoimmobiliare.it [**ALL. 7**].

Il valore dedotto dagli strumenti consultati per le aree coperte per il Comune di Borgia, zona suburbana – fascia litoranea / Località Difesa a destinazione residenziale / abitazioni di tipo Ville e Villini / Semestre 2 – 2024 , rientra in una forbice come di seguito schematizzato:

Valori OMI per abitazioni di tipo ville e villini		**Valore Borsinoimmobiliare.it per abitazioni di ville e villini**	
Min	**Max**	**Min**	**Max**
950,00 €/mq	1.350,00 €/mq	776,00 €/mq	1.178,00 €/mq

In considerazione dei rilievi fatti sull'immobile, elaborati i dati catastali, tenuto conto del contesto ambientale ed urbanistico e dello stato di conservazione del bene è stato scelto di prendere il prezzo corrispondente alla media del valore massimo proposto dagli strumenti consultati pari ad € 1.264,00 per metro quadrato; tale valutazione è adeguata anche alle discrete condizioni in cui versa l'unità immobiliare; quindi, il prezzo per metro quadrato, verrà calcolato come segue:

Media dei valori massimi tra i riferimenti *OMI e Borsino immobiliare*

Valore = 1.264,00 €/mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Appartamento Foglio 32 p.lla 3054 subalterno 4

- Superficie coperta lorda => 103,15 mq (**data dalla SOLA superficie coperta di 92,50 mq assentita con Concessione Edilizia n. 1548 del 26.08.1992 (ALL.3A)** + 35% della superficie portico di circa 44 mq applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%)

Immobile 103,15 mq x 1.264 €/mq(lordo) => **130.382 €**

Il valore sarà, quindi, pari a € **130.382,00**

Detraendo infine i seguenti costi:

- Oblazione per rimozione superficie non assentita circa € 516,00;
- Istanza S.C.I.A. in sanatoria per ripristino stato dei luoghi € 100,00;
- Onorario del Professionista per la redazione del progetto architettonico in sanatoria e direzione lavori circa € 3.000,00;
- Accatastamento e Tributi catastali per variazione circa € 500,00;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Opere murarie per la reale perimetrazione dell'unità immobiliare (a corpo) e il ripristino di parte del soffitto interno ammalorato, compresi oneri smaltimento circa € 16.000,00.

Il totale dei costi da sostenere sono pari a circa **€ 20.116,00**.

Il valore complessivo del **Lotto Unico** risulta quindi pari a €

110.265,00.

Quesito n. 5

"Formazione dei lotti."

---- ---- ---- ---- ----

Oggetto della presente procedura è un unico bene immobile, per cui verrà disposto un Lotto UNICO.

Lotto UNICO

Il **lotto UNICO** è composto dall'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del comune di Borgia (CZ) al foglio **32**, particella **3054** subalterno **4**; la villetta in oggetto unifamiliare, disposta su due livelli leggermente sfalsati e comunicanti attraverso una scala interna di tre scalini, si sviluppa prevalentemente su un unico piano rialzato rispetto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

alla quota della strada di accesso, consiste in 6,5 vani catastali e circostante corte di pertinenza esclusiva, confina con strada di lottizzazione privata a Nord-Est attraverso cui si accede all'immobile in oggetto e altre proprietà private, a quest'ultima strada privata si accede attraverso la Via principale Martiri di Melissa.

L'immobile è raggiungibile transitando il giardino di pertinenza esclusiva a cui si accede attraverso una strada carrabile privata che permette l'accesso anche ad altri edificio o lotti di terreno.

Si precisa che la conformazione dell'immobile di categoria A7 con accessi esclusivi, si sviluppa completamente nella categoria residenziale, è disposta su due livelli leggermente sfalsati e comunicanti attraverso una scala interna di tre scalini pertanto si sviluppa prevalentemente su un unico piano rialzato rispetto alla quota della strada di accesso e con relativi servizi igienici, pertanto ciò non ne consente un frazionamento che comporterebbe problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la menomazione della funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene.

Quesito n. 6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

"Titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato."

---- ---- ---- ---- ----

Diritti Reali Pignorati

Il bene ricade nel Comune di Catanzaro ed è censito al N.C.E.U. al **Foglio 32, particella 3054, subalterno 4**. Il diritto reale, indicato nell'atto di pignoramento, è quello di **PROPRIETA'**, che corrisponde al medesimo riportato nell'atto di compravendita del 27/04/2009 e nella relativa nota di trascrizione del 11/05/2009. Il bene, quindi, risulta in piena proprietà al Sig. nato a Catanzaro il 26/02/1967, come già descritto nella risposta al quesito n. 2.

Quesito n. 7

"Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene."

---- ---- ---- ---- ----

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 05 novembre 2024 risulta che sui beni ricadenti nel compendio pignorato, sono presenti le seguenti trascrizioni e iscrizioni, vincoli e pregiudizi le cui visure ipotecarie sono allegate [**ALL. 8**]:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1) Iscrizioni ipotecarie

1. TRASCRIZIONE del 21/07/2008 - Registro Particolare 7832 Registro Generale 12228
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1011/2008 del 27/05/2008
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 03/04/2009 - Registro Particolare 574 Registro Generale 4598
Pubblico ufficiale Repertorio 148907/42808 del 02/04/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 11/05/2009 - Registro Particolare 4292 Registro Generale 6419
Pubblico ufficiale Repertorio 149035/42900 del 28/04/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 28/12/2023 - Registro Particolare 15050 Registro Generale 19033
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO CATANZARO-UNEP Repertorio 4317 del 30/11/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 18/04/2024 - Registro Particolare 4978 Registro Generale 5978
Pubblico ufficiale Repertorio 149035/42900 del 28/04/2009
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico

La Banca Nazionale del Lavoro SPA ha notificato atto di precetto ai Sigg. in data 06.09.2023, con l'intimazione di pagamento della somma di euro oltre spese legali ed occorrende tutte, ed ulteriori interessi di mora come

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dovuti, ed ha preannunciato l'esecuzione forzata per espropriazione in caso di mancato pagamento.

2) Difformità urbanistico-edilizie

Il fabbricato è stato edificato con Concessione Edilizia N. 1548 del 26 agosto 1992 Pratica edilizia N. 2048, le difformità urbanistiche rispetto alla concessione originaria consistenti nella chiusura perimetrale di due portici assentiti come tali è pertanto causa di aumento volumetrico di 44 mq per altezza media di 3.00 ml, nella diversa distribuzione degli spazi interni e in un locale deposito attrezzi di circa 9 mq con altezza media 2.00 ml, caratterizzate sulla base degli elaborati tecnici allegati al suddetto permesso e della planimetria catastale in atti confrontandole con lo stato di fatto rilevato, non risultano sanate e/o sanabili per come evidenziato dai riscontri dell' Ufficio Tecnico del Comune di Borgia (VEDI ALL. 9) come trattato nella risposta al quesito 9.

3) Difformità Catastali

Le difformità di aumento volumetrico, diversa distribuzione interna e locale deposito attrezzi non risultano evidenziate neanche a livello catastale rispetto allo stato di fatto e rilevato, così come trattato nella risposta al quesito 10.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si precisa infine che l'immobile non fa parte di condominio, e si ribadisce che l'intero fabbricato si presenta in discrete condizioni di conservazione.

Quesito n. 8

"Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale."

---- ---- ---- ---- ----

All'esito delle indagini effettuate presso gli archivi del Catasto e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari non è risultata alcuna prova che l'immobile sia stato edificato su suolo demaniale.

Quesito n. 9

"Verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico."

---- ---- ---- ---- ----

Il sottoscritto CTU ha inoltrato istanza di accesso agli atti, tramite mail-pec del 11 novembre 2024 [**ALL. 9**] presso l'archivio del settore urbanistica del comune di Simeri Crichi (CZ).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nella richiesta si invitava l'Ufficio a trasmettere tutto quanto riconducibile a pratiche urbanistiche in testa al signor

ed all'immobile identificato al N.C.E.U. al foglio 32, particella 3054, subalterno 4.

Dopo circa un mese dalla comunicazione, la sottoscritta è stata contattata telefonicamente dallo stesso ufficio e invitata a recarsi personalmente nella segreteria dell'Ufficio Tecnico del Comune di Borgia , in data 09 dicembre 2024, ricevendo s.p.m. parti di copie digitalizzate delle pratiche rinvenute in testa ai soggetti ed all'immobile indicati e via mail-pec con Prot. N. 14754 , Prot. N. 14762 e successivamente dopo ulteriore richiesta, un riscontro negativo Prot. N.1707 del 07.02.2025 attraverso il quale mi si comunicava che non erano emerse istanze di condono a nome dei signori (intestazione ditta concessione edilizia) e/o (attuale proprietario) né titoli abilitativi edilizi in sanatoria **[ALL. 9]**.

Alla luce della documentazione rinvenuta e riguardante l'immobile oggetto della presente il fabbricato risulta essere edificato in forza di Concessione Edilizia N. 763 Prot. N. 1548/92 del 26 agosto 1992 Pratica edilizia N. 2048 **[ALL. 3A]**; Comunicazione di inizio lavori asseverata Edilizia Superbonus prot. N. 173217 del 08 aprile 2022

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[ALL. 3B] con oggetto efficientamento energetico edificio unifamiliare.

Come già in precedenza relazionato, si evidenziano difformità urbanistico-catastali tra gli elaborati grafici-catastali dei documenti acquisiti e lo stato di fatto emerso durante il sopralluogo con conseguente rilievo planimetrico di tutto l'immobile in oggetto e riportato in figura 10.

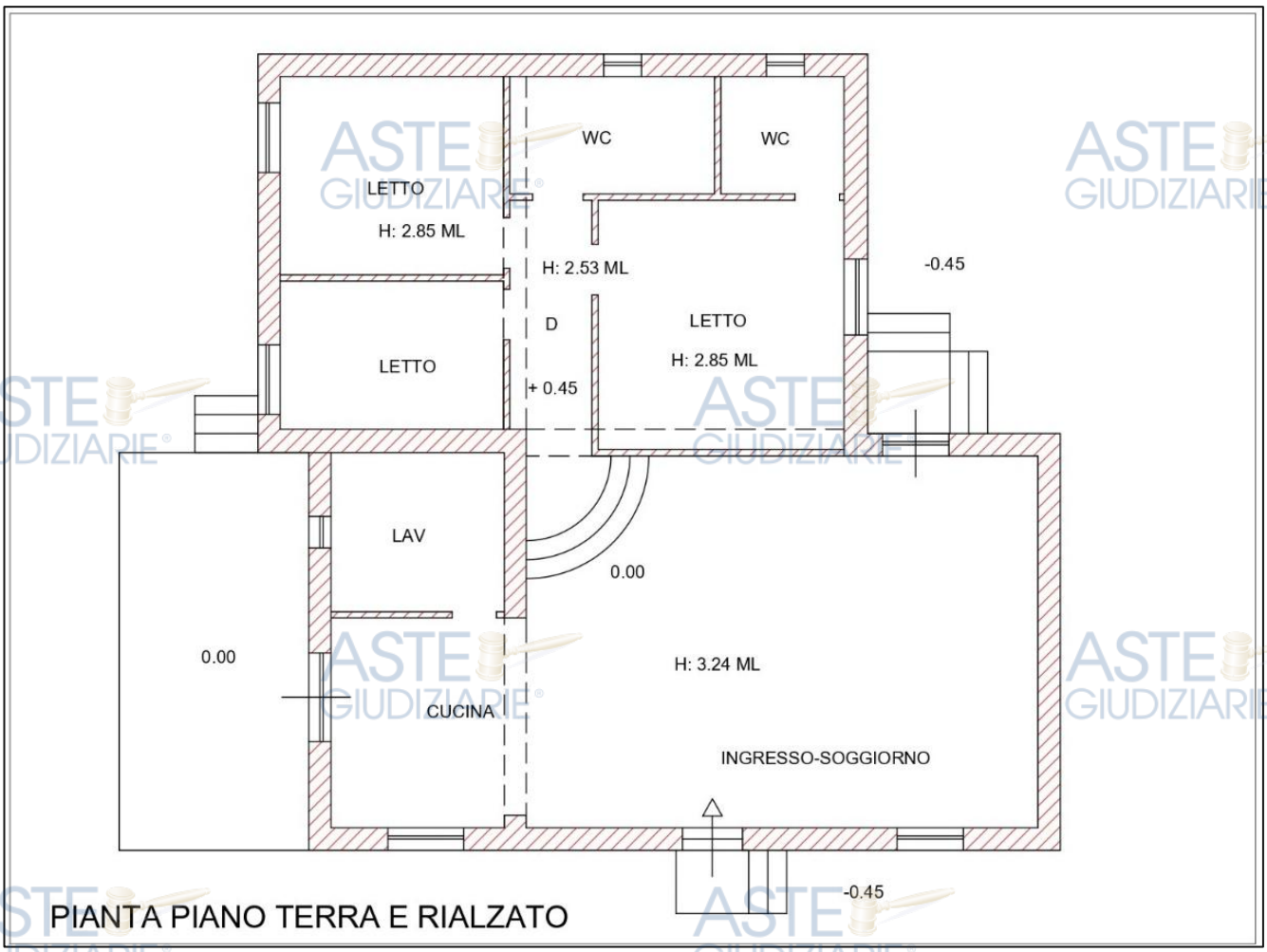


Figura 10 : Planimetria stato reale e rilevato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

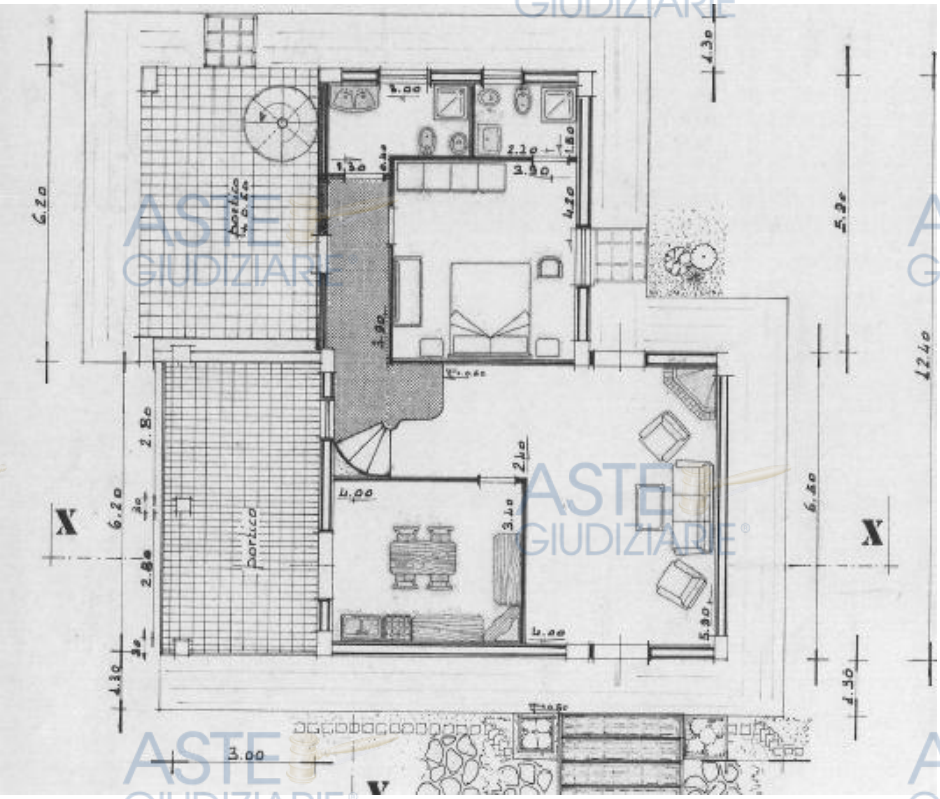
Quesito n. 10

"Possibilità di sanatoria opere"

---- ---- ---- ---- ----

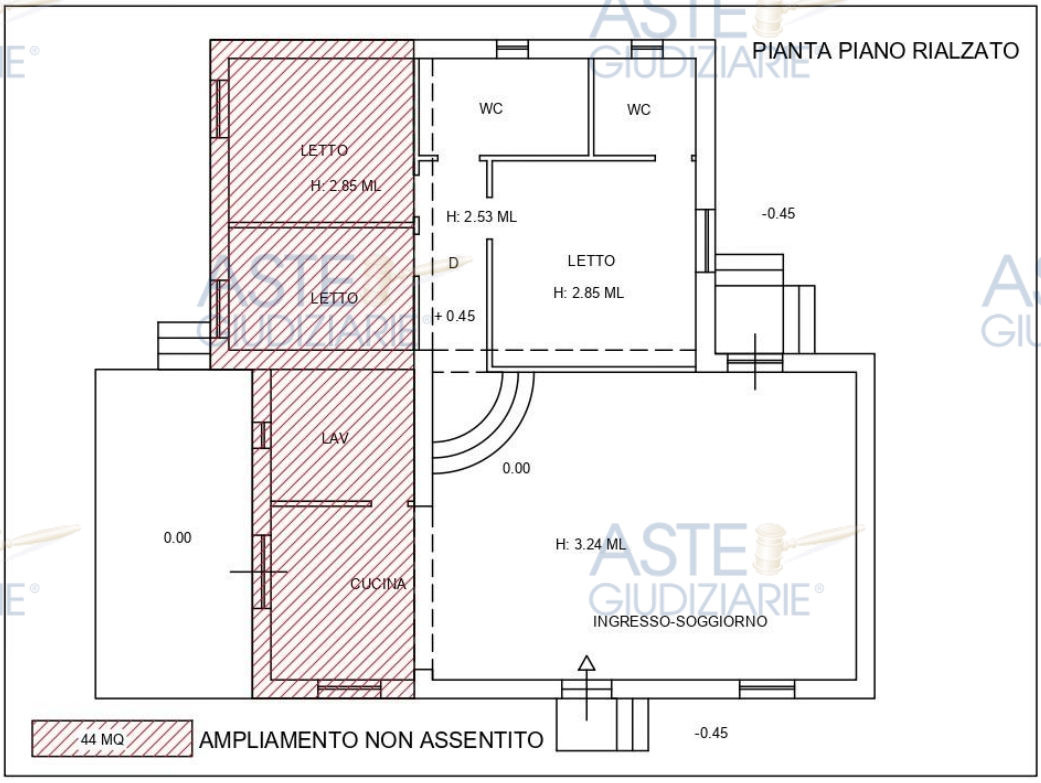
All'esito delle ricerche effettuate e come già relazionato, l'unità immobiliare, realizzata con CONCESSIONE EDILIZIA N.1548/1992 **[ALL. 3A]** che prevedeva la costruzione di un fabbricato a un piano terra da destinare ad abitazione con strutture in c.a. comprendente una stanza da letto, cucina, soggiorno, doppi servizi e portico, più parziale piano cantinato, presenta difformità dalla planimetria assentita **(Fig. 11)** allo stato di fatto e rilevato **(Fig. 12)** dal punto di vista urbanistico – edilizio e catastale, il tutto rappresentato anche negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie assentite; successivamente la stessa è stata oggetto di C.I.L.A. SUPERBONUS N.173217/2022 **[ALL. 3B]** per efficientamento energetico dell'edificio unifamiliare, anche se quest'ultima non richiede di indicare lo stato legittimo degli immobili, si precisa che l'attività assoggettata a Cila è "un atto privato di mera comunicazione, a fronte del quale l'Amministrazione conserva il potere-dovere di esercitare, in ogni tempo, i poteri di vigilanza e sanzionatori" previsti dall'articolo 27 del Testo Unico dell'Edilizia (Dpr 380/2023), pertanto non può essere oggetto della presente.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



SOPRA Figura 11 : Stralcio Plan. Concessione Edilizia n. 1548 del 26.08.1992 (ALL.3A)

SOTTO Figura 12 : Difformità riscontrate a Concessione Edilizia di cui sopra



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Riguardo le difformità riscontrate è necessario ripristinare lo stato iniziale dei luoghi attraverso la demolizione della parete in muratura realizzata senza permessi ufficiali e il rifacimento della stessa per come assentito nella concessione edilizia; successivamente ripristinato il portico con la sua funzione originaria e ammessa la relativa copertura perché assentita a differenza delle pareti perimetrali, si potrebbe procedere, soluzione puramente indicativa per la valutazione di possibili soluzioni, con l'installazione di vetrate, grazie al decreto Aiuti bis, purché le vetrate siano rimovibili, per un migliore utilizzo dello stesso.

In conclusione, al fine di sanare le opere presenti all'interno dell'unità immobiliare, i costi da sostenere saranno i seguenti:

- Oblazione per rimozione superficie non assentita circa € 516,00;
- Istanza S.C.I.A. in sanatoria per ripristino stato dei luoghi € 100,00;
- Onorario del Professionista per la redazione del progetto architettonico in sanatoria e direzione lavori circa € 3.000,00;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Accatastamento e Tributi catastali per variazione circa € 500,00;
- Opere murarie per la reale perimetrazione dell'unità immobiliare (a corpo) e il ripristino di parte del soffitto interno ammalorato, compresi oneri di smaltimento rifiuti circa € 16.000,00.

Il totale dei costi da sostenere sono pari a circa **€ 20.116,00**.

Quesito n. 11

"Impianti esistenti e situazione energetica"

---- ---- ---- ---- ----

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico sotto traccia e d'impianto idrico sotto traccia che nonostante i lavori di efficientamento energetico giusta C.I.L.A. SUPERBONUS N.173217/2022 (ALL. 3B), potrebbero necessitare entrambi di controllo e verifiche per eventuale conferma della dichiarazione di conformità.

Non è stata esibita alla sottoscritta, in fase di sopralluogo, alcuna dichiarazione di conformità alla regola dell'arte ai sensi del D.M.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

37/2008, tuttavia ai fini della prestazione energetica, l'unità immobiliare ricade in **CLASSE ENERGETICA "A1"** così come da Attestato di Prestazione Energetica Codice Identificativo : 7901125000208068 - del 31/03/2025 allegato alla presente [**ALL. 10**] e trasmesso al sistema informativo della Regione Calabria, con validità limitata al 31/12 dell' anno successivo all'emissione della stessa, per assenza di libretto caldaia e irregolarità dei controlli di manutenzione impianti.

Riepilogo Valutazione

---- ---- ---- ---- ----

- **Lotto Unico** formato da un immobile individuato al N.C.E.U. al foglio **32** particella **5034** subalterno **4** del Comune di Borgia in Provincia di Catanzaro:

€ <u>110.265,00.</u>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009