

Sezione civile – esecuzione immobiliare

All'Ill. mo Sig. Giudice dott. Aniello Maria De Piano

Descrizione delle operazioni da compiere e dei relativi costi per la regolarizzazione del bene
ai fini della vendita

Procedimento n° 68/2021 R.G.Esec.

Con la presente si descrivono le operazioni da compiere ed i relativi costi per la regolarizzazione dei beni oggetto del procedimento indicato in epigrafe, ai fini della vendita, così come disposto dal Giudice dell'Esecuzione nell'udienza del 6 febbraio 2024.

Il LOTTO UNICO definito nel corso della relazione già depositata comprende i beni ubicati nel Comune di Lauria, in Contrada Pecorone o San Giuseppe, censiti nel Catasto Fabbricati dello stesso Comune come di seguito:

1. Foglio 83, p.lla 1549, sub. 1, Categoria C/3 (piano seminterrato);
2. Foglio 83, p.lla 1549, sub.2, Categoria F/3 (piano terra);
3. appezzamento di terreno della superficie di 38 are e 45 ca, riportato nel Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 83, p.lla 1548.

Descrizione delle difformità riscontrate

Le difformità, emerse in occasione del sopralluogo effettuato, afferiscono i beni sopra definiti al punto 1 ed al punto 2 e si riferiscono alla mancata rispondenza tra stato dei luoghi e la concessione n. 2Q001 del 3 gennaio 2002, rilasciata dal Comune di Lauria per la costruzione di un fabbricato ad uso artigianale.

Relativamente al piano seminterrato si rileva la realizzazione di un vano aggiuntivo, indicato come Vano 2, oltreché una diversa distribuzione degli spazi interni e degli accessi al locale. Si veda Figura n.1. Relativamente al piano terra, si rileva da un lato una diversa destinazione d'uso del bene, il quale avrebbe dovuto ospitare uffici e servizi ed in parte esposizione e deposito, mentre difatti viene adibito interamente a civile abitazione, dall'altra, si rileva una variazione dei volumi



assentiti, delle superfici e di conseguenza l'alterazione dell'aspetto esterno del fabbricato. Si veda Figura n.2.

Si ricorda che la zona in cui sorge l'edificio è Verde Agricolo (E1), caratterizzata da un indice di fabbricabilità pari a 0,03 mc/mq per il residenziale e a 0,07 mc/mq per le pertinenze agricole.



Figura 1- Confronto tra Concessione n. 02Q001 del 3 gennaio 2002 e stato reale dei luoghi - locale sub. 1 piano seminterrato

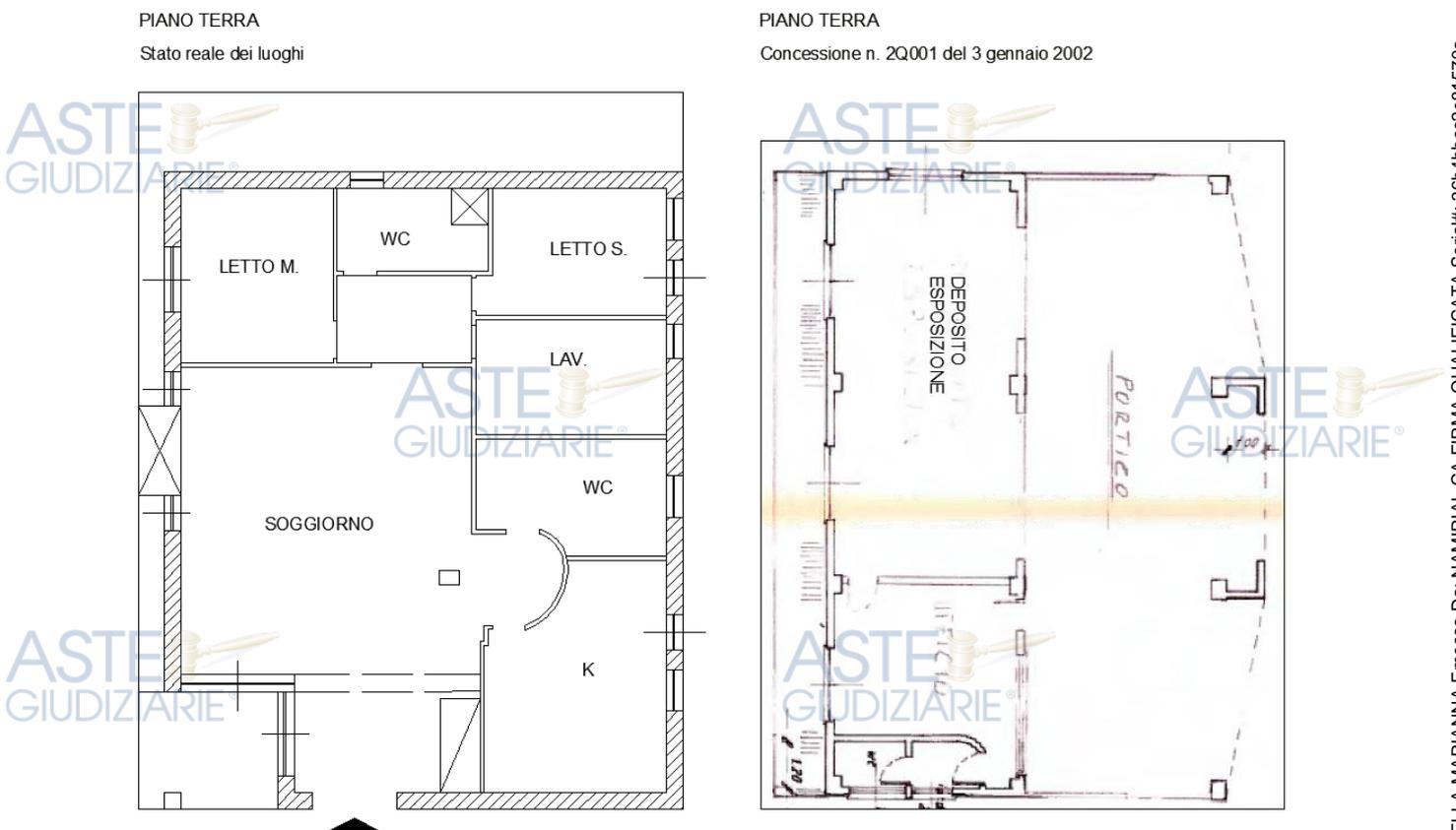


Figura 2- Confronto tra Concessione n. 02Q001 del 3 gennaio 2002 e stato reale dei luoghi - sub. 2 piano terra



Rispetto a tali indici la volumetria realizzata NON è conforme alla disciplina urbanistica vigente poiché NON rispetta gli indici di fabbricabilità: il rapporto tra il volume costruito e la superficie fondiaria è superiore al limite consentito.

Altre difformità riguardano l'aspetto catastale, queste riguardano il bene sopra definito al punto 2. Tale immobile, difatti, è censito con la categoria catastale F/3 ovvero fabbricati in corso di costruzione, anche se l'immobile è ultimato.

Descrizione delle operazioni da compiere e dei relativi costi per la regolarizzazione del bene ai fini della vendita

Relativamente all'aspetto urbanistico è necessario procedere al ripristino dello stato dei luoghi nel rispetto dell'ultima concessione rilasciata dal Comune di Lauria, NON essendo sufficiente l'area di intervento utilizzata ai fini edificatori, (Foglio 83, p.lla 1548 e p.lla 1549 per complessivi 4.017 m²) per autorizzare la volumetria aggiuntiva realizzata. Sarà poi necessario procedere alla verifica statica e sismica della porzione di fabbricato residua.

Nello specifico i volumi e le superfici approvate con pratica autorizzata con concessione n. 2Q001 del 3 gennaio 2002 dal Comune di Lauria sono le seguenti:

- superficie coperta assentita al piano seminterrato è di 147,00 m²;
- superficie coperta assentita al piano terra è di 77,00 m²;
- superficie assentita balcone 16,80 m²;
- superficie assentita portico 70,00 m²;
- superficie assentita oggetto 5,00 m².

Le quali corrispondono alla distribuzione degli spazi riportata in figura 3.

Pertanto, il costo necessario per la demolizione di tutte le opere realizzate in difformità alla Concessione n. 2Q001 del 3 gennaio 2002, del rifacimento di tutte le opere occorrenti a rendere il bene finito e vivibile, in aggiunta alle spese per la progettazione dell'intervento, per la direzione dei lavori e collaudo (computata complessivamente con una percentuale variabile in relazione all'importo dei lavori da eseguire) è pari ad euro 36.825.

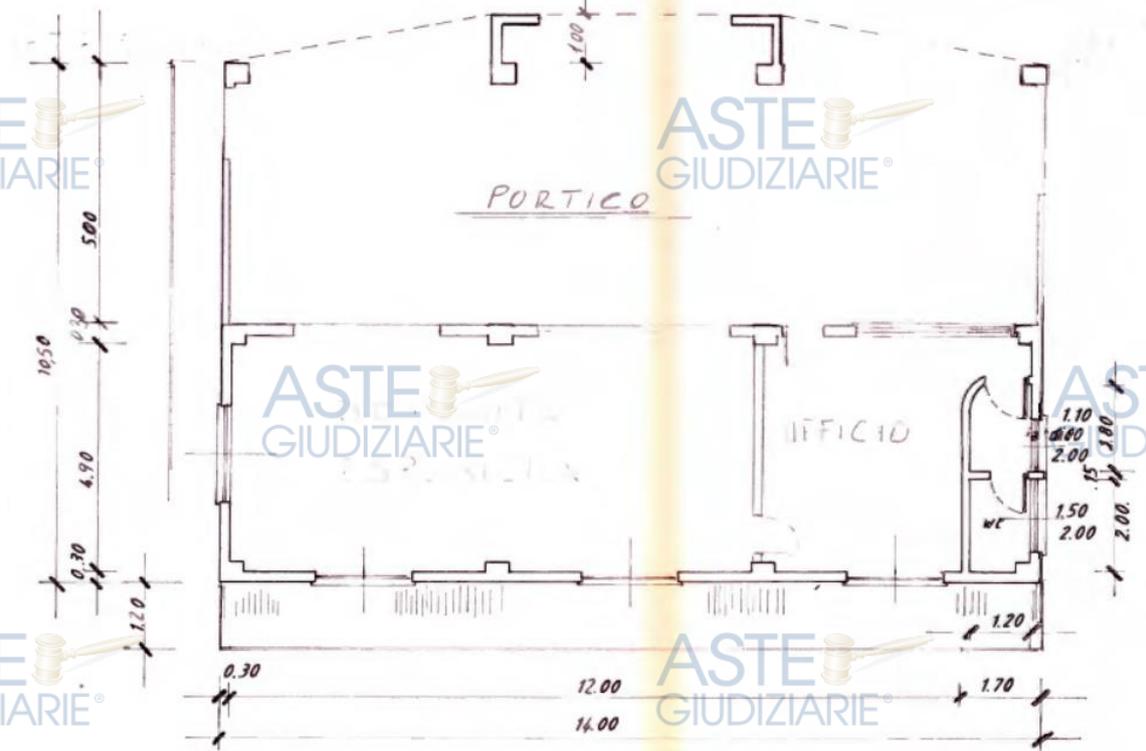
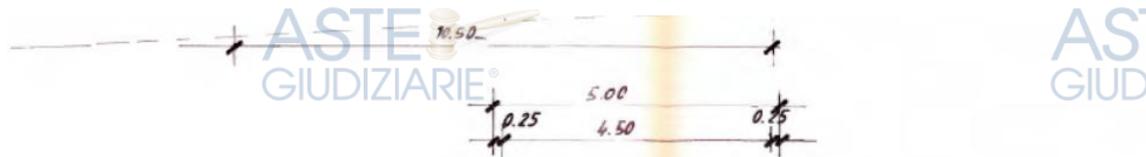
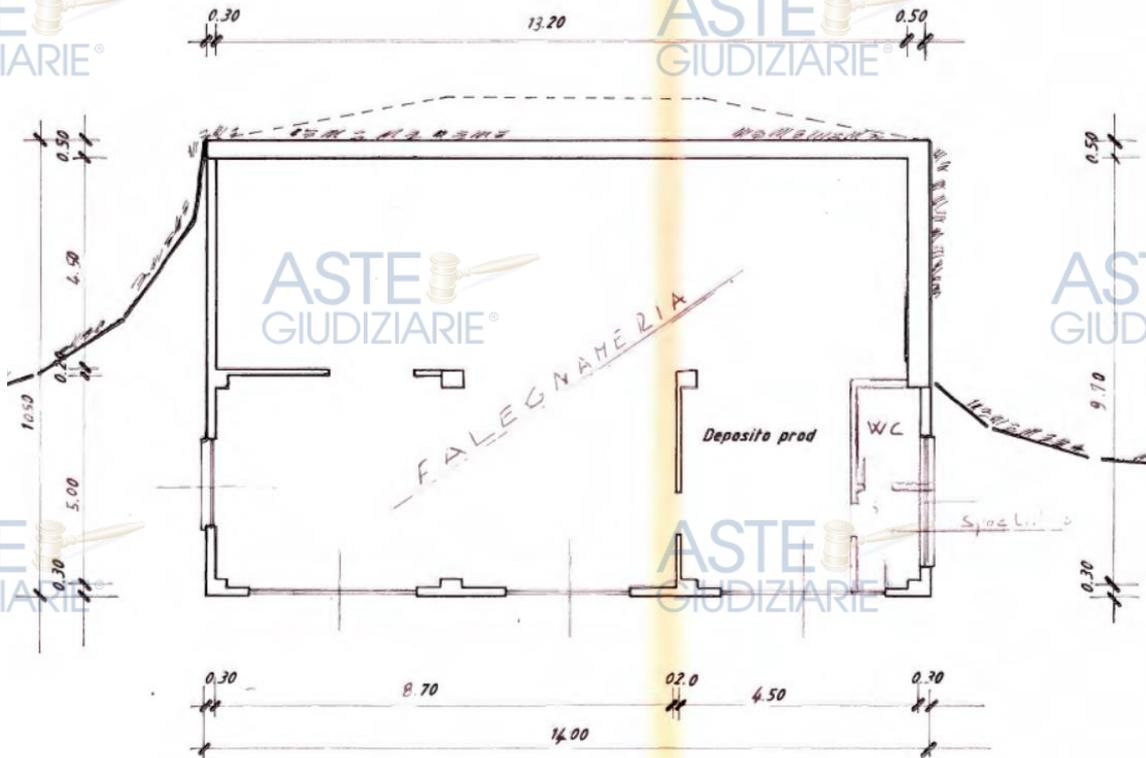


Figura 3- Pianta piano seminterrato e piano terra Concessione n. 02Q001 del 3 gennaio 2002



Considerando le difformità urbanistiche appena descritte è necessario procedere anche alla relativa variazione catastale, nello specifico, per il bene censito al Catasto Fabbricati al foglio 83, particella 1549, sub, 1 (piano seminterrato) si procederà mediante un aggiornamento della planimetria catastale tramite la procedura DOCFA, mentre, per il bene censito al Catasto Fabbricati al foglio 83, particella 1549, sub, 2 (piano terra) si procederà mediante la presentazione dell'elaborato planimetrico che permetta di rappresentare l'immobile così come è stato concepito, modificandone la consistenza, la rendita ed il classamento.

Il costo medio dei diritti di segreteria per singola variazione è di circa 50,00 euro al quale sarà necessario aggiungere il compenso del tecnico abilitato, per il quale è possibile riportare dei valori indicativi: aggiornamento della planimetria catastale circa 300 euro, presentazione elaborato con attribuzione della rendita catastale tra i 800 – 1.000 euro.

Infine, come emerso dalla documentazione e per quanto appurato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Lauria gli immobili ricadenti al Foglio 83, particella 1548 e 1549 (tutte ex 318 di impianto) in agro del Comune di Lauria, sono da ritenersi di natura allodiale, in quanto antiche quote del 1812.

Quindi è necessario versare annualmente il relativo canone. Diversamente è possibile procedere con l'affrancazione. Per quest'ultima è necessario versare un capitale di affrancazione - dato da quindici volte il canone - (62,25 euro) in aggiunta ai canoni pregressi - cinque anni + anno in corso- (24,90 euro) si precisa che per tale importo non sono stati considerati eventuali interessi legali. Alla pratica dovrà essere aggiunto anche il pagamento degli oneri di affrancazione (minimo previsto per pratica 51,65 euro).

Pertanto, l'importo totale di affrancazione è pari a 138,80 euro.

Conclusioni

Per quanto sino a qui detto, il valore di mercato dei beni oggetto della presente procedura sarà stimato attraverso un deprezzamento, pari al valore dell'unità immobiliare già determinato, detratto i costi necessari per la regolarizzazione ai fini della vendita.

Pertanto, il prezzo di mercato del LOTTO UNICO prima definito è il seguente:

Valore di mercato = Valore immobile – totale costi di regolarizzazione

Valore di mercato = 117.225 – 38.225 = 79.000 euro

A questo dovrà aggiungersi il costo relativo al terreno censito al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 83, p.lla 1548.



In conclusione, si asserisce che il prezzo di mercato del LOTTO UNICO prima definito è il seguente: 82.800 € (Euro ottantaduemilaottocento/00).



A questo va aggiunto il costo della pratica di affrancazione pari a 138,80 euro.

Con osservanza.

Lagonegro, 05 aprile 2024



Il Consulente

Ing. Marianna Sabella

