

TRIBUNALE DI PALMI

Procedura esecutiva n° 13/2020 **R.R.G.E.**

Promossa da UBI BANCA S.P.A.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

contro



Giudice dell'esecuzione: *Dr.ssa Marta Caineri*

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto Estimatore

Ing. Saverio Foti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PALMI

Procedura Esecutiva n° 13/2020 R.R.G.E.

promossa dal Creditore

Ubi Banca s.p.a.

contro

[REDACTED]

Ordinanza nomina C.T.U. : 4.08.2020

Accettazione incarico e giuramento CTU : 2.09.2020

L'incarico conferito dal G.E., dr.ssa Marta Caineri, suddivide l'espletamento dell'incarico conferito in due fasi distinte. Anzitutto una verifica preliminare della documentazione ipocatastale consegnata allo scrivente, con risposta ai quesiti posti dal G.E., attraverso delle apposite schede. Una Prima fase della Relazione Generale contenente la descrizione del bene. La seconda parte riguarderà tutti i quesiti posti dal G.E. con la stima degli immobili sottoposti a pignoramento da porre in vendita, composti da locali laboratorio (utilizzato in precedenza come Officina e garage) posti al piano terra e appartamento residenziale posto al 1° Piano (2° fuori terra) della palazzina.

RELAZIONE TECNICA GENERALE

Prima fase

Svolgimento delle operazioni peritali

Accettato l'incarico ed eseguita una preliminare disamina della documentazione degli atti di causa in possesso, si è proceduto ad effettuare n.2 sopralluoghi in Laureana di Borrello, in Via Bologna, snc, dove è posto l'ingresso principale dei beni pignorati. Il primo sopralluogo in sito in data 20 Ottobre 2020 è stato fatto unitamente al Custode dell'esecuzione, Avv. Antonella Anastasi, su convocazione della stessa. Il secondo sopralluogo è stato effettuato il 27 Gennaio 2023, dopo avere concordato telefonicamente con l'esecutata il giorno e l'ora, la distanza del tempo intercorso tra il primo ed il secondo sopralluogo è dovuta al fatto che il Comune di Laureana di Borrello non era in

possesso dei titoli abilitativi rilasciati, in quanto andati distrutti a seguito di un incendio come dichiarato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Arch. Pelle in sede di udienza e di cui si dirà nel prosieguo.



Descrizione operazioni peritali in loco

Come detto in precedenza, il primo sopralluogo in loco si è svolto il 20 Ottobre 2020 unitamente al Custode dell'esecuzione, Avv. Antonella Anastasi, in via Via Bologna, snc, per effettuare apposita visita della palazzina a cui era presente l'esecutata, Signora [REDACTED], al fine di individuare i beni oggetto del pignoramento che si precisa non riguardano l'intera palazzina, ma riguardano il piano terra dove vi sono i locali magazzino e il 1° piano (2°f.t.) dove vi è l'appartamento di proprietà e il cortile annesso (come meglio si evince dal servizio fotografico allegato –all. n.1 foto n.1,2 e 3). Le operazioni sono consistite in una ricognizione generale degli immobili, sia del piano terra dello stabile, sia del primo piano (secondo f.t.) e del cortile retrostante di proprietà sulla scorta delle planimetrie catastali reperite dallo scrivente, effettuando sia rilievi di dettaglio, sia il servizio fotografico. Il piano terra della palazzina risulta seminterrato su tre lati (unico lato aperto risulta quello di Via Bologna) dove sono ubicati i locali magazzino, il primo si trova a destra rispetto all'ingresso principale di Via Bologna ed è costituito da un ampio locale munito di due saracinesche ed ingresso carrabile, detto ampio locale era utilizzato in precedenza ad officina meccanica di riparazione auto, camion, etc.. Infatti, sono ancora presenti nel locale varie attrezzature, quali il ponte sollevatore elettromeccanico a 2 colonne, cassettiere e pannelli portautensili, banco di lavoro, compressore, chiavi e utensileria manuale, pinze, rivetti, etc., attrezzi utili alla riparazione e manutenzione delle auto, dei camion, etc., maggiori particolari delle attrezzature presenti si evincono dal servizio fotografico allegato (all.n.1 foto n.4). Inoltre, sempre in detto locale è stato ricavato un piano rialzato a circa mt.1,95 dove sono ubicati un locale ufficio ed un WC, essendo il piano alto (pavimento soffitto) circa mt.3,95, come meglio si evince, sia dalla planimetria allegata (all.n.8), sia dal servizio fotografico all.n.1 foto n.4). A sinistra rispetto

all'ingresso principale sono ubicati gli altri due locali, uno facente parte dei beni sottoposti a pignoramento immobiliare e l'altro di altra proprietà; a quello facente parte del bene oggetto di pignoramento si accede, sia dall'esterno di Via Bologna attraverso la saracinesca con ingresso carrabile dietro la quale vi è una porta vetrata in alluminio, il locale viene utilizzato come deposito di vari oggetti (come meglio si evince dal servizio fotografico all. n. foto n.5). Nella parte retrostante (cortile di proprietà) vi sono due locali realizzati abusivamente a quota 0,00 del piano terra, atteso che il cortile di proprietà si trova ad una quota di circa + mt.2,50 (il comune ne ha ordinato la demolizione, di cui si dirà nel prosieguo), ricavati attraverso ampia apertura praticata sul muro interno del locale (cortile di proprietà) apertura posta a sinistra dell'ingresso principale. Uno dei locali viene utilizzato come vano tecnico e risulta separato dal secondo locale da una porta vetrata in alluminio e misura circa mq.26,00, il secondo locale misura circa mq. 64,48, la copertura dei due locali ad una falda inclinata risulta realizzata con struttura portante costituita da una capriata in ferro e manto di copertura in lamiera che poggia su muri di contenimento del cortile soprastante (come meglio si evince, sia dalla planimetria allegata - all. n. 7 dal servizio fotografico all.n.1 foto n.8).

Successivamente, ci si è recati attraverso il corpo scala condominiale realizzato con struttura portante in c.a. al piano superiore dell'edificio dove è posto l'appartamento abitato dell'esecutata e dalla sua famiglia (bene facente parte del procedimento esecutivo), il quale risultava completo nelle rifiniture interne ed arredato. L'appartamento risulta suddiviso in maniera razionale come distribuzione interna degli spazi ed è diviso in due zone distinte, a destra rispetto all'ingresso principale vi è la zona giorno ed a sinistra vi è la zona notte. L'appartamento, essendo di grande dimensione, dispone di un ampio atrio d'ingresso (che funge anche da disimpegno) che comunica (verso l'esterno) mediante apposita porta finestra con il cortile posteriore, a sinistra di detta porta finestra vi è un terrazzo continuo per tutta la parte della zona notte, mentre a sinistra vi è una rampa di scala che consente di accedere al cortile di proprietà posto ad una quota più bassa (di cui si dirà

nel prosieguo), come meglio si evince, sia dalla planimetria allegata (all. n.9) sia dal servizio fotografico (all.n.1 foto n.7). Come detto in precedenza a destra dell'ampio ingresso (zona giorno) che comunica con un secondo disimpegno attraverso un piccolo arco in legno vi sono i seguenti locali: la cucina con angolo cottura e sala da pranzo ed accanto la sala da pranzo che comunica direttamente con il salotto-soggiorno che costituiscono un unico ambiente in quanto è stato realizzato un'ampia apertura con un arco in muratura. Ancora, la cucina-pranzo risulta dotata di una porta finestra che conduce al terrazzo prospiciente su Via Bologna; mentre nel salotto vi è una finestra che prospetta sul cortile, inoltre vi è un camera dispensa a fianco al salotto, mentre a fianco alla cucina-pranzo vi è una camera (attualmente utilizzata come ripostiglio) dotata di una porta finestra che porta al medesimo terrazzo della cucina e prospetta su Via Bologna, il tutto si evince sia dalla planimetria allegata (all.n.9) sia dal servizio fotografico (all.n.1 foto n.1 e n.2). A sinistra, come detto in precedenza, vi è la zona notte, composta: da n.3 ampie camere da letto, di cui due prospettano su Via Bologna e sono dotate di un terrazzo in comune, l'altra camera da letto si trova sul lato posteriore (cortile di proprietà) e come descritto in precedenza sono dotate di porta finestra sul un terrazzo continuo; due WC uno grande ed uno più piccolo, un ripostiglio e l'ampio corridoio di disimpegno in continuità dell'atrio d'ingresso. Dalla verifica eseguita delle planimetrie del progetto approvato e planimetria dell'accatastamento, si è riscontrato che due camere prospicienti su via Bologna sono lievemente più piccole, avendo preferito in fase di realizzazione allargare il terrazzo (o balcone); inoltre, nella parte retrostante prospiciente sul cortile di proprietà sono state fatte delle lievi modifiche per consentire di avere l'ingresso diretto dall'appartamento al terrazzo ed al cortile di proprietà (come meglio si evince, sia dal confronto delle due planimetrie allegata – all. n.9 e all.n.5 – progetto ex genio civile piano tipo, sia dall'allegato n.1 foto n.1). Subito dopo si è ispezionato il cortile di proprietà posto sulla parte posteriore del fabbricato occupato per una parte dai vani abusivi, mentre la parte rimanente risulta asfaltata e viene utilizzata quale parcheggio, al cortile di proprietà (posto ad una quota superiore rispetto a Via Bologna)

annesso al fabbricato si accede dall'esterno da apposita porta in ferro scorrevole su binario carrabile, mentre dall'interno si accede dalla rampa di scala in cemento armato descritta in precedenza, come meglio si evince sia dalla planimetria allegata (all. n.9 sia dal servizio fotografico (all.n.1 foto n.3 e 7). Infine, la copertura a terrazzo della palazzina risulta piana - lastrico solare calpestabile utilizzando come isolamento termico della copertura una guaina bituminosa poggiata sul massetto in cls (come meglio si evince dal servizio fotografico all.n.1 foto n.8),dotato di abbaino posto in posizione centrale e si raggiunge dal corpo scala comune all'edificio, è diviso in due parti uguali con l'appartamento di altra ditta posto al 2° Piano (3°f.t.) da un muro in cls (come meglio si evince dal servizio fotografico all.n.1 foto n.8) ciascun terrazzo(lastrico solare) risulta avere un proprio ingresso indipendente; inoltre, si evidenzia che il lastrico solare risulta sprovvisto dei parapetti di protezione, entrambi i due terrazzi sono prospiciente, sia su via Bologna, sia sul cortile sul cortile di proprietà.

Successivamente si è proceduto, previo accordo telefonico con l'esecutata, al secondo sopralluogo (come detto in precedenza) in Laureana di Borrello il 27 Gennaio 2023, a seguito delle lunghe e complesse indagini svolte dallo scrivente per reperire i titoli edilizi abilitativi della palazzina rilasciati dall'Ente Comune (di cui si dirà nel prosieguo). Le operazioni peritali sono state finalizzate all'individuazione delle parti abusive realizzate rispetto ai titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Laureana di Borrello, in particolare nella circostanza si è proceduto sulla scorta dei disegni redatti dallo scrivente ad effettuare delle misure di dettaglio di controllo e ad effettuare apposito servizio fotografico, concludendo di fatto le operazioni in loco. Durante le visite di sopralluogo, si sono potuti identificare ed accertare in loco (mediante dei rilievi di dettaglio e fotografici) i beni medesimi, le loro caratteristiche generali intrinseche ed estrinseche, la consistenza e lo stato di conservazione.

Per la loro (identificazione catastale) destinazione urbanistica, come detto in precedenza, lo scrivente ha fatto apposita richiesta agli Uffici competenti: Agenzia del Territorio di Reggio

Calabria, ed il Comune di Laureana di Borrello. Per quanto riguarda il Comune di Laureana di Borrello, emerge dalla corrispondenza intercorsa (agli atti anche del G.E.) che lo stesso Ente dichiarava di non essere in possesso dei titoli abilitativi rilasciati, atteso che la suddetta documentazione era andata distrutta unitamente ad altre pratiche a causa di un incendio della sede comunale di Laureana, per cui l'Ufficio non era nelle condizioni di ricostruire i titoli abilitativi del fabbricato posto in Via Bologna dell'esecutata Sig.ra [REDACTED] e, per tale motivo, non poteva essere rilasciata la certificazione urbanistica richiesta dallo scrivente del fabbricato (dichiarazione resa anche in sede di udienza da parte del Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Laureana di Borrello Arch. Marilena Pelle). Il sottoscritto Ctu preso atto di quanto dichiarato dall'arch. Pelle e che la stessa, per come ammesso davanti al G.E., non era in grado di ricostruire la pratica edilizia, procedeva per conto proprio ad effettuare apposita ricerca laboriosa presso gli uffici competenti per ricostruire i titoli abilitativi della pratica de quo. Infatti, la ricostruzione della documentazione degli atti comunali veniva fatta procedendo preliminarmente dalla consultazione del fascicolo depositato (e riportato nelle schede preliminari redatte dallo scrivente di verifica della documentazione notarile presente nei fascicoli depositati), in particolare dallo studio fatto dell'atto di provenienza del bene (fabbricato) all'esecutata che lo aveva ricevuto con atto di donazione (donazione accettata) dei genitori – [REDACTED]

[REDACTED], con rogito notarile del Notaio Vicario Patrizia del 27/12/1996 Rep. N. 60317 (che si allega alla presente- all.n.2). Infatti lo scrivente, sulla scorta dei dati riportati nel rogito notarile, si recava presso l'Ufficio dell'Archivio Notarile di Palmi dove, da una mera consultazione dell'atto notarile, è emerso in particolare che nell'atto di donazione venivano citati a corredo, la regolarità del fabbricato costruito con i titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Laureana di Borrello, consistenti nei seguenti documenti:

■ Concessione edilizia in sanatoria n.12 del 20/11/1985 rilasciata dal Comune di Laureana di Borrello, su parere espresso dalla Commissione edilizia nella seduta del 20/11/1985 - Ditta

■
- Nulla Osta ex Genio Civile di Reggio Calabria n.6833 del 25/10/1979 (che si allega alla presente – all.n.5 unitamente al progetto depositato);

- Autorizzazione rilasciata dal Sindaco Pro-tempore del 21/12/1995 su parere espresso dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 19/12/1995 (ed in conformità alle stesse) ad eseguire lavori di frazionamento ed accorpamento.

Infine, nell'atto notarile stipulato la parte donante dichiarava “.. dichiara, infine, che i lavori di costruzione di quanto donato sono iniziati in data 10/12/1982 ed ultimati il 20/09/1983, salvo per i lavori, di piccola entità, di cui alla citata autorizzazione del 22/12/1995 sono stati ultimati il 28/12/1995....”.

Partendo dai dati certi riportati nell'atto notarile, lo scrivente ha potuto reperire ulteriore documentazione (utile all'espletamento dell'incarico conferito) presso l'Ufficio ex Genio Civile di Reggio Calabria, che riguarda i seguenti documenti che si allegano alla presente:

- Autorizzazione inizio Lavori;
- Schema utilizzo;
- Relazione Tecnica completa dei disegni tecnici;
- Relazione sulle fondazioni.

Lo scrivente informava sia il Comune di Laureana di Borrello, sia il G.E. dr.ssa Marta Caineri della documentazione reperita che avrebbe consentito all'Ufficio Tecnico di ricostruire la pratica edilizia del fabbricato posto su Via Bologna di proprietà dell'esecutata ■■■■■ ■■■■■ con i titoli abilitativi rilasciati dall'Ente e quindi vi erano nelle condizioni di potere rilasciare da parte dell'Ufficio Tecnico la Certificazione Urbanistica richiesta del fabbricato e

dell'area di pertinenza, sito in Laureana di Borrello, Via Bologna, snc identificato catastalmente foglio 27 part.293 sub. 2 sub.4 e sub.7.

Pertanto risulta evidente che la documentazione reperita dallo scrivente (si ribadisce, dopo apposita ricerca laboriosa presso gli uffici competenti per ricostruire i titoli abilitativi del fabbricato), nonché la ulteriore documentazione fornita da parte dell'esecutata (atto notarile, DIA, etc., che si allegano alla presente - all.n.2), ha consentito di potere stabilire la regolarità di legge del bene sottoposto a pignoramento (che non risulta nel suo complesso realizzato abusivamente) per poterlo porre in vendita e quindi espletare l'incarico conferito.

Espletamento Incarico II° fase - quesiti G.E.

Descrizione del bene

Descrizione locali magazzino - Piano Terra

Il bene sottoposto a pignoramento si trova nel centro urbano del Comune di Laureana di Borrello precisamente in Via Bologna, snc, consiste in locali posti al piano terra e un appartamento residenziale posto al 1° piano (2°f.t.) di un fabbricato di maggiore consistenza a tre piani fuori terra e copertura a terrazzo praticabile, ricadente in zona “B” (completamento edilizio) ” Z.T.O. - *Completamento: Residenza, Servizi e Attività Sociali, Attività Commerciali e Artigianali compatibili con la residenza ,non inquinanti, non rumorose, non nocive e non moleste..”* dello strumento urbanistico vigente Programma di Fabbricazione (P.di F.) e successiva Variante approvata con Decreto del Dirigente del Dipartimento Urbanistica della Regione Calabria n.°2490 del 17.03.2004,P.S.C., come meglio si evince dalla certificazione urbanistica rilasciata dall'Ente Comune (all.n.3). La palazzina da un punto di vista architettonico rispetta la classica tipologia di

edificio residenziale multipiano, costruita su un lotto di terreno di proprietà dell'esecutata (come meglio si evince dalla planimetria redatta dallo scrivente allegata – all.n.6) ed è composta da n. 3 piani fuori terra con struttura portante in cemento armato, costituita da travi e pilastri solidali tra di loro, sia in fondazione che in elevazione, con solai in latero-cemento, con copertura piana a terrazzo praticabile (lastrico solare) le tamponature esterne sono del tipo a intercapedine in laterizio con rivestimento in intonaco civile (le facciate esterne sono prive tinteggiatura) come meglio si evince dal servizio fotografico (all.n.-1 foto 1 e 2). I lavori di costruzione dell'edificio risultano essere iniziati il 10/12/1982 ed ultimati 20/09/1983, con il rilascio della Concessione edilizia in sanatoria n.12 del 20/11/1985 rilasciata dal Comune di Laureana di Borrello (parere espresso dalla Commissione edilizia del 20/11/1985 - Ditta [REDACTED] – padre dell'esecutata)- altri titoli abilitativi riguardano l'Autorizzazione sindacale del 21/12/1995 (Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 19/12/1995) ad eseguire lavori di "frazionamento ed accorpamento", DIA n.8581 del 5/11/1998 – rilascio Agibilità (locali piano terra) del 3/06/1999, SCIA in sanatoria opere abusive presentata dall'esecutata del 16/12/2022, parere sulla Scia rilasciato dall'Ente Comune del 2/03/2023; la copia dei titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Laureana vengono allegati alla presente in un unico allegato (all.n.3) Il lotto di terreno a forma irregolare trapezoidale (come meglio si evince dalle planimetrie allegata – all.n.6) su cui è stato realizzato il fabbricato risulta a giacitura quasi pianeggiante, mentre il cortile di proprietà annesso al fabbricato posto nella parte retrostante risulta ad una quota superiore di circa + mt.2,50 rispetto al piano terra e risulta in parte pavimentata in cemento e viene utilizzata come parcheggio a cui si accede attraverso cancello carrabile, mentre nella restante parte vi è la copertura dei vani abusivi realizzati, come meglio si evince dal servizio fotografico – all. n.1 foto n.6); inoltre il cortile risulta su un lato recintato (come si evince dal servizio fotografico – all. n.1 foto n.7), lo stesso misura complessivamente (fabbricato + cortile) circa mq. 379,00. Il lotto di proprietà confina su due lati con Via Bologna, su lato sinistro rispetto all'ingresso principale con il fabbricato di altra Ditta identificato dalla particella 784, sulla

parte retrostante con il cortile identificato con la particella 292 (come meglio si evince dallo stralcio planimetrico catastale allegato – all.n.4). Il piano terra oggetto del pignoramento risulta identificato alla Particella 293 sub 2, Cat. C/3 – Classe 2, Consistenza mq.168,00, Superficie Catastale – Totale mq.212,00, Rendita catastale €373,09; l'appartamento posto al 1° piano (2° f.t.) risulta identificato dal sub 4, Cat. A/2 – Classe 2, Consistenza Totale 8 vani, Superficie Catastale – Totale mq.218,00 - escluse aree scoperte mq.207,00 Rendita catastale €475,14; la copertura piana della palazzina risulta identificata dal sub 7, Cat. Lastrico solare – Consistenza mq.134,00, come si evince dalla Visura catastale (all.n.4). La palazzina risulta di proprietà dell'esecutata, per quanto riguarda la superficie del piano terra che ospita i locali che venivano utilizzati per attività commerciale (officina meccanica), l'appartamento posto al 1° Piano (2°f.t.) e il cortile retrostante, nonché parte della copertura piana (lastrico solare) condominiale, mentre l'appartamento posto al 2° Piano (escluso dal pignoramento) risulta di proprietà di altra ditta, così come la parte della copertura piana (lastrico solare) condominiale. I locali posti al piano terra e sottoposti a procedura esecutiva risultano seminterrati su tre lati (unico lato aperto risulta quello di Via Bologna) e si trovano: uno posto a sinistra dell'ingresso principale, costituito da ampio locale munito di due saracinesche ed ingresso carrabile, detto ampio locale (come detto in precedenza) era utilizzato in precedenza ad officina meccanica di riparazione auto, camion, etc.(di cui è stata rilasciata l'agibilità), all'interno di detto locale (lato destro) è stato ricavato un locale tecnico (a forma triangolare) di circa mq. 6,76 ed un'altezza $h = \text{mt.}2,30$, sempre sul medesimo lato è stato ricavato ad un'altezza $h = \text{circa mt.}2,05$ un locale ufficio che misura circa mq.10,40 ed un'un'altezza $h = 1,95$ (come meglio si evince sia dalla planimetria all.n.8, sia dalla foto n.4), il resto dell'ampio locale misura circa mq.95,00, in totale il piano terra al netto dei muri misura come superficie utile circa mq. 150,00 (escluso il soppalco e il vano tecnico che porterebbe ad una superficie utile pari a mq.167,16 ed una superficie commerciale al lordo (compresi i muri) pari a circa mq.180,00 ed un'altezza utile (pavimento soffitto) $h = \text{mt.}3,95$). I locali piano terra risultano pavimentati (anche se la pavimentazione non è in un ottimo

stato conservativo) ed imbiancati le pareti e i soffitti (anche qui la pitturazione non si presenta in buon stato conservativo, come meglio si evince dalla foto n.4), l'impianto elettrico risulta sotto traccia (parte in canaline), così come l'impianto idrico sanitario). Come detto in precedenza, la maggior parte del piano terra era utilizzato in precedenza ad officina meccanica di riparazione auto, camion, etc., infatti, sono ancora presenti nel locale varie attrezzature, quali il ponte sollevatore elettromeccanico a 2 colonne, cassettiere e pannelli portautensili, banco di lavoro, compressore, chiavi e utensileria manuale, pinze, rivetti, etc., attrezzi utili alla riparazione e manutenzione delle auto, dei camion, etc., maggiori particolari delle attrezzature presenti si evincono dal servizio fotografico allegato (all.n.1 foto n.4). Lo stato di conservazione e manutenzione dei locali piano terra si possono definire mediocri, facendo riferimento all'art.21 Legge n.392/1978 e s.m.i. - Infine i locali magazzino vengono indicati quale Lotto n.1, a cui vanno abbinati i due locali abusivi (di cui permane l'ordine di demolizione della copertura) costruiti nel cortile di proprietà comunicanti con i locali magazzino, il primo locale completamente interrato (h=mt.2,65 come riportato nell'allegato n.8) misura circa mq.26,00, il secondo locale coperto dalla capriata da demolire (h max =mt 3,25 come riportato nell'allegato n.8) misura circa mq.38,48 (superficie commerciale) complessivamente i due locali abusivi misurano circa mq.64,48 considerando la superficie libera (intercapedine).

Descrizione Appartamento – Primo Piano (2°f.t.)

All'appartamento dell'esecutata (come indicato in precedenza) si accede dall'ingresso principale condominiale del piano terra di Via Bologna (posto in posizione centrale della palazzina), all'interno vi è piccolo atrio d'ingresso dove è posto il corpo scala condominiale, allo stato rustico (privo della pavimentazione e del rivestimento dei gradini della scala, di pitturazione dell'intero corpo scala) che collega il piano terra ai due piani degli appartamenti residenziali posti al 1° e 2° piano ed al terrazzo condominiale (come meglio si evince dal servizio fotografico all.n.1 foto n.9).

Al primo piano (2°f.t.) vi è l'appartamento sottoposto a procedura esecutiva, come descritto in precedenza la distribuzione interna dell'appartamento risulta suddivisa in zona giorno e zona notte ed è composta dai seguenti locali: un ampio atrio d'ingresso (che funge anche da disimpegno) che misura circa mq.6,72 , che comunica da apposita porta finestra con il cortile posteriore, a sinistra di detta porta finestra vi è un terrazzo (o balcone) coperto continuo pavimentato che misura circa mq.17,11, mentre a sinistra vi è una rampa di scala (allo stato rustico) che consente di accedere al cortile di proprietà posto ad una quota più bassa rispetto al terrazzo di circa - mt.1,65 che misura circa mq.64,00, come meglio si evince, sia dalla planimetria allegata (all. n.9) sia dal servizio fotografico (all.n.1 foto n.7); a destra dell'ingresso (zona giorno) comunica a sua volta con un secondo disimpegno attraverso un piccolo arco in legno che misura circa mq.8,96 che consente l'accesso attraverso porta in vetro-legno con arco in legno a due battenti al salotto dotato di caminetto e di finestra che prospetta sul cortile di proprietà e misura circa mq.22,27, il salotto comunica direttamente con la cucina – pranzo che costituiscono un unico ambiente in quanto è stata realizzata un'ampia apertura con un arco in muratura (come meglio si evince, sia dalla planimetria – all.n.9, sia dalla foto n.10), la cucina (dotata di angolo cottura) – pranzo misura circa mq.26,88; ancora, la cucina-pranzo (o tinello) risulta dotata di una porta finestra che conduce al terrazzo coperto pavimentato che misura circa mq.27,76 e prospetta su Via Bologna; inoltre vi è una camera (attualmente utilizzata come ripostiglio) che misura circa mq.25,00 dotata di una porta finestra che conduce al medesimo terrazzo della cucina- pranzo, dal lato opposto vi è una cameretta che funge da dispensa che misura circa mq.5,88, il tutto si evince sia dalla planimetria allegata (all. n.9) sia dal servizio fotografico (all.n.1 foto n.11, n.12, n.13 ,14), infine, si evidenzia che tutti i locali della zona giorno risultano ben soleggiati da luce naturale ed areati da infissi porta finestre. Sul lato sinistro dell'atrio d'ingresso (come detto in precedenza) vi è la zona notte, composta: da n.3 ampie camere da letto di cui due prospettano su Via Bologna e sono dotate di un terrazzo coperto in comune e misurano rispettivamente, camera da letto n.1 circa mq.11,70; camera da letto n.2 circa mq.19,31,

mentre il terrazzo coperto pavimentato comune misura complessivamente mq.22,62, l'altra camera da letto prospetta sul lato posteriore (cortile di proprietà) e misura circa mq.19,90 dotata di porta finestra che conduce al un terrazzo continuo (come meglio si evince dalla planimetria allegata – all.n.9); sempre nella zona notte vi sono due bagni uno più piccolo (senza finestra) posto sulla parete a confine con altro fabbricato di circa mq.4,11, il secondo bagno che possiamo considerare bagno principale (bagno padronale) dotato di finestra (che prospetta sul cortile di proprietà), misura circa mq.7,70, infine vi è un ripostiglio che misura circa mq.5,50 e l'ampio corridoio di disimpegno in continuità dell'atrio d'ingresso che misura circa mq.6,98, il tutto meglio si evince dalla planimetria o pianta allegata (all.n.9), l'intero appartamento misura complessivamente come superficie utile circa mq.162,00 ed una superficie commerciale al lordo (compresi i muri) pari a circa mq.202,00 ed ha un'altezza utile pavimento soffitto $h = \text{mt.}3,00$.

L'appartamento risulta arredato e rifinito completo in ogni sua parte, gli elementi di finitura dell'appartamento sono del tipo medio per civile abitazione, pavimenti salone, cucina ripostiglio e bagni in ceramica, così rivestimenti in piastrelle di ceramica; gli infissi esterni delle finestre e porta finestra sono in alluminio con persiana esterna, mentre gli infissi interni con porte in legno (portoncino d'ingresso appartamento in legno); le pareti risultano tinteggiate (pareti e soffitti) con pittura normale del tipo Ducatone; gli impianti elettrico, idrico-sanitario sono sotto traccia e realizzati nel rispetto della normativa vigente, mentre il riscaldamento e il raffrescamento vengono garantiti dagli split da parete muniti di inverter inverno-estate. Pertanto, si può concludere che l'appartamento risulta essere bene distribuito e lo stato manutentivo (stato di conservazione) dell'appartamento, nonostante l'anno di costruzione risulta normal (discreto). Infine, l'appartamento viene indicato quale Lotto n.2, a cui vanno abbinati porzione del cortile di proprietà e parte del terrazzo condominiale di cui si dirà dettagliatamente nel prosieguo.

Descrizione porzione cortile di proprietà (porzione abbinato per la vendita al Lotto n.1 e Lotto n.2)

Il cortile di proprietà posto sulla parte posteriore del fabbricato occupato per una parte dai vani abusivi del piano terra misurano circa mq.64,48 che verrà abbinato per la vendita al Lotto n.1 (atteso che, a parere dello scrivente si potrà demolire tecnicamente senza arrecare danni alle strutture, solo la copertura ad esclusione dei muri di contenimento). Mentre l'altra porzione del cortile che risulta asfaltato e viene utilizzato probabilmente quale parcheggio a servizio dell'appartamento dell'esecutata verrà abbinato per la vendita al Lotto n.2 dell'appartamento, detto cortile risulta ad una quota superiore mt.+2,50 rispetto a Via Bologna, si accede dall'esterno da apposita porta in ferro scorrevole su binario carrabile, mentre dall'interno si accede dalla rampa di scala in cemento armato descritta in precedenza, come meglio si evince sia dalla planimetria allegata (all. n.9) sia dal servizio fotografico (all.n.1 foto n.7) lo stesso misura circa mq.61,00. L'intero cortile risulta recintato su un lato con cortile di altra proprietà come descritto in precedenza.

Descrizione terrazzo condominiale (lastrico solare) di proprietà (abbinato per la vendita al Lotto n.2).

Al terrazzo condominiale lastrico solare calpestabile che funge di copertura piana, è stato utilizzato come isolamento termico della copertura sul massetto in cls dove è stata poggiata una guaina bituminosa, a protezione dalle infiltrazioni delle acque piovane degli appartamenti posti ai piani inferiori, lo stesso sporge al di fuori della sagoma del fabbricato (come meglio si evince dal servizio fotografico all.n.1 foto n.9), come descritto in precedenza si accede dal corpo scala condominiale posto in posizione centrale che conduce al locale abbaino che divide in due parti uguali distinte e separate da un muro in cls il lastrico solare (con l'appartamento posto al 2° piano della palazzina di altra proprietà) che risulta privo dei parapetti di protezione. Entrambi i due terrazzi (o lastrico solare) sono prospicienti, sia su via Bologna, sia sul cortile di proprietà, al lastrico solare di proprietà dell'esecutata si accede dalla porta posta a sinistra dell'abbaino e misura circa

mq.134,00,(come meglio si evince dalla planimetria catastale allegata all. n.4 e dalle foto n.8). Dalla visura catastale in ditta all'esecutata, emerge che la copertura piana, lastrico solare della palazzina risulta identificata dal sub 7, Cat. Lastrico solare – Consistenza mq.134,00.



Risposta ai quesiti posti dal G.E. in maniera cronologica



Risposta Quesito n. 2- diritto di vendita

Dalla verifica fatta della documentazione agli atti, dalla verifica ventennale certificata dal notaio e riportata dallo scrivente nelle relazioni preliminari, nonché dalla documentazione Agenzia del Territorio, atto di notifica del pignoramento, etc., è emerso che i beni risultano di esclusiva proprietà dell'esecutata [REDACTED] (beni ricevuti per donazione accettata e diritti pari ad 1/1), gli stessi non risultano gravati da censo, livello uso civico o affrancazione. Pertanto, si può concludere che per sussiste il diritto di vendita in quanto di piena proprietà dell'esecutata.



Risposta Quesito n. 3- possesso del bene

I locali al piano terra, l'appartamento e il cortile di pertinenza, come accertato durante i sopralluoghi (anche alla presenza del custode), risultano nello stato di possesso dell'esecutata e della sua famiglia, in particolare l'appartamento è utilizzato quale abitazione della famiglia dell'esecutato.

Risposta Quesito n. 4- iscrizione e trascrizioni di natura condominiale

Da quanto si è potuto accertare non esistono iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli anche di natura condominiale sul bene de quo, in quanto non risulta formalmente costituito il condominio.



Risposta Quesito n. 5 – sussistenza di servitù, diritto di usufrutto, espropri

Da quanto si è potuto accertare (dalla disamina certificazioni rese dal Notaio e facenti parte integrante dell'esecuzione) dalle indagini compiute dallo scrivente, dalle certificazioni rese dall'Ufficio tecnico comunale del Comune di Laureana di Borrello non esistono iscrizioni o trascrizioni di domande giudiziali relative al bene pignorato, diritti di usufrutto, né risulta che il lotto dell'esecutata (compresi i locali piano terra, appartamento e cortile di proprietà) siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Risposta Quesito n. 6 – sussistenza di vincoli condominiali e vincolo storico artistico

Da quanto si è potuto accertare (dalla disamina delle certificazioni rese dal Notaio e facenti parte integrante dell'esecuzione) non esistono vincoli ed oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, né risulta che sui locali al piano terra, l'appartamento e il cortile di pertinenza o sull'intero fabbricato vi siano dei vincoli (Soprintendenza) di carattere storico-artistico.

Risposta Quesito n. 7 – spese fisse di gestione e rate condominiali non pagate

Da quanto si è potuto accertare non risulta regolarmente costituito il condominio, né la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate ed inerenti le parti comuni del fabbricato, né di rate arretrate condominiali.

Risposta Quesito n. 8 – identificativi catastali attuali

I dati catastali identificativi dei locali magazzino (ex officina meccanica), dell'appartamento e del cortile, da vendere all'asta, ed i confini sono rimasti immutati rispetto alla data di accatastamento dell'immobile risalente al 30/08/1989, vi sono come sopra relazionato solo i due locali seminterrati abusivi costruiti sul cortile di proprietà posti a piano terra (area comune a servizio della palazzina) i quali non possono essere condonati, per cui va demolita la copertura per come certificato da parte dell'U.T.C. del Comune di Laureana, per cui lo stesso può essere frazionato ed accatastato nelle due porzioni indicati in precedenza. Si precisa inoltre, che il frazionamento va approvato e depositato prima di essere accettato da parte dell'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, da parte dell'Ente Comune.

Risposta Quesito n. 9 – planimetrie catastali e difformità

Avendo riscontrato delle difformità, tra il piano terra dei locali magazzino (realizzati abusivamente costruiti sul cortile di l'appartamento (sopra evidenziati, due camere sono leggermente più piccole

avendo allargato il terrazzo) rispetto alle planimetrie catastali(modificate dopo l'approvazione del progetto), si è resa necessaria la redazione di apposite planimetrie dello stato di fatto che confrontandole con le planimetrie catastali evidenziano quanto rilevato sulle difformità riscontrate ed allegate (all.n.5 e all.n.8, n.9).

Risposta Quesito n. 10 – Certificato urbanistico art.18 legge n.47/1985

Trattandosi dei locali magazzino (ex officina meccanica), dell'appartamento e del cortile di pertinenza (come da certificazione rilasciata dall'ente Comune),i beni non rientrano tra le certificazioni previste dall'ex art.18 (lottizzazione) legge 47/1985 (abrogato dall'art.136 del D.P.R n.380/2001 e sostituito dall'art.30 dello stesso D.P.R.)

Risposta Quesito n. 11 – costruzione iniziate anteriormente al 2 Settembre 1967

Come indicato in precedenza, i lavori per la costruzione della palazzina sono stati iniziati 10/12/1982 ed ultimati il 20/09/1983, salvo per i lavori, di piccola entità, autorizzati dall'Ente Comune il 22/12/1995 sono stati ultimati il 28/12/1995.

Risposta Quesito n. 12 – costruzione iniziate successivamente al 2 Settembre 1967

Per quanto riguarda la data dell'inizio della costruzione del fabbricato 10/12/1982 ed ultimati 28/12/1995 (come risposto al quesito precedente) quindi successivamente al 2 Settembre 1967, i titoli abilitativi rilasciati dal comune di Laureana di Borrello e dall'ex Genio Civile di R.C. (allegati alla presente relazione) consistono:

- 1) Nulla Osta ex Genio Civile n.6833 del 25/10/1979;
- 2) Concessione Edilizia in Sanatoria del 20/11/1985;
- 3) Autorizzazione Comune Lavori frazionamento ed accorpamento rilasciata il 22/12/1995;
- 4) DIA (locali piano terra – Officina) n. 8581 del 5/11/1998 (prot.n.1164);
- 5) Agibilità (locali piano terra – Officina) n.3/06/1999;
- 6) Scia – Istanza Sanatoria – Pratica n.546 del 20/10/2022;
- 7) Risposta Istanza Scia in Sanatoria n.54/2022 – Uff. Tecnico del 2/03/2023 – Demolizione copertura locali abusivi piano terra.

Come attestato dall'Ufficio Tecnico per quanto riguarda la possibilità del condono edilizio e la possibilità della sanatoria inerente i locali realizzati al piano terra sulla porzione del cortile di pertinenza, l'ufficio che ha accolto la domanda della Istanza Sanatoria – Pratica n.546 del

20/10/2022, obbligando l'esecutata alla demolizione della copertura dei due locali abusivi realizzati al pertinenza, per cui l'acquirente se non ha provveduto l'esecutata dovrà provvedere alla suddetta demolizione, per cui in sede di stima si procederà ad una diminuzione congrua dei due locali pari al 30% del suo valore per compensare le somme occorrenti alla demolizione della copertura (salva diversa valutazione del G.E.).

Risposta Ouesito n. 12 – Criteri di stima - Valore di mercato al mq dell'immobile e la riduzione per gli abusi connessi non condonabili

Criteri di stima dei beni

Preliminarmente, si evidenzia che, in generale, la valutazione di un bene immobile (trattasi di appartamento, terreno agricolo terreno, edificatorio, etc.) è un'operazione complessa, in quanto si tratta di andare ad attribuire un valore di mercato ad un determinato bene, con una delle varie metodologie previste dalla disciplina dell'estimo. Ancora, il valore commerciale di un immobile non è un dato certo, ottenuto o ottenibile con criteri scientifici esatti, ma un'indagine statistica probabilistica che tiene conto di numerosi fattori, tra i quali i soggetti coinvolti, l'estensione, la posizione, la destinazione urbanistica dei terreni, la qualità, l'orografia, ecc. Tale indagine statistica può essere eseguita comparando i dati di vendita di immobili simili ubicati in zone limitrofe o, qualora non sia possibile, ubicati in zone con caratteristiche simili. Per valore si intende il prezzo, espresso in quantità di moneta, che la pluralità di acquirenti e venditori sarebbe rispettivamente disposta a corrispondere per la cessione ed acquisto di un bene in una libera contrattazione, condotta nei tempi ordinari in cui i beni simili sono offerti sul mercato locale. La dottrina estimale indica per la determinazione del più probabile valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale):

il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici e pluriparametrici);
- metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta; è basata sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento.

Il metodo diretto può trovare applicazione secondo diversi procedimenti estimali tra i quali si può utilizzare quello del “confronto” con prezzi unitari di beni assimilabili a quello oggetto di stima. Per poter adottare questo procedimento è condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili siano gli stessi di quelli attuali;
- che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona;
- che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
- che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione.

Il procedimento indiretto invece può trovare pratica e razionale applicazione nella determinazione del valore per capitalizzazione dei redditi, in base al costo di produzione, al costo di trasformazione e al costo di surrogazione.

Appare evidente che le metodologie di stima prevedono diversi approcci che consentono di risolvere tutte le possibili situazioni che possono presentarsi in rapporto allo stato specifico del bene, alla presenza o meno di un mercato immobiliare più o meno dinamico, nonché alla finalità della stima. Tutte le metodologie, però in sostanza, si basano sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili, dei quali si dovrebbe conoscere anche il prezzo di cessione in una recente compravendita. Per la scelta del criterio di stima da adottare è necessario premettere che si tratta di determinare il più probabile valore venale in comune commercio del compendio immobiliare in esame, cioè quel valore che, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore possibilità di segnare l'incontro tra domanda e offerta. Gli aspetti economici attraverso i quali può essere stimato un determinato bene sono connessi allo scopo per il quale la valutazione viene effettuata e, nel caso in esame, risulta evidente che questo è individuato "nel più probabile valore di mercato" riferito all'attualità. I fattori determinanti che influenzano e determinano il valore dell'immobile, nel caso di specie, sono riferibili solo alla stima dei locali commerciali posti al piano terra, all'appartamento posto al 1° Piano (2° f.t.) della palazzina e al cortile di pertinenza. Il carattere intrinseco (per quanto riguarda il fabbricato) risulta legato alla presenza di spazi esterni, come il cortile di pertinenza asfaltato; ma quello che possiamo definire il più importante che può incidere nella stima del fabbricato riguarda le finiture interne, come per esempio i pavimenti, i rivestimenti, gli infissi, architetture particolari (se esistenti), oppure come nel caso de quo se è stata realizzato con l'utilizzo di materiali del tipo medio per civile abitazione; inoltre, va tenuto in conto l'anno di costruzione e lo stato manutentorio del fabbricato. Infine, con l'introduzione della nuova normativa degli immobili vengono classificati in relazione alla loro classe energetica

di appartenenza (negli atti di compravendita e nei contratti di affitto viene inserita la classe energetica di appartenenza): più basso è il consumo energetico dell'immobile, dovuto a mero esempio ad isolanti termici, fonti alternative di energia come pannelli solari, migliore sarà la classe energetica e quindi il valore dell'immobile (chiaramente quanto indicato in via generale sulla metodologia seguita non riguarda il caso de quo nello stato attuale in cui si trova il fabbricato).

Ai fini della presente valutazione si sottolinea che altro elemento importante risulta la piena ed esclusiva proprietà del cespite in capo agli intestatari del bene, nonché l'assenza su di esso di vincoli, servitù apparenti e non apparenti, nonché di modeste opere abusive (non condonabili momentaneamente nel caso de quo, atteso che occorre procedere alla demolizione della copertura dei due locali realizzati nel cortile di proprietà).

In conclusione, la dottrina estimale che si intende seguire (1° diretto sintetico; 2° indiretto o analitico) consentono la determinazione del più probabile valore di mercato, il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

La metodologia diretta (si ribadisce) si attua attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici e pluriparametrici).

La metodologia indiretta si attua attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta; è basata sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento.

Il metodo diretto può trovare applicazione secondo diversi procedimenti estimali tra i quali si può utilizzare quello del "confronto" con prezzi unitari di beni assimilabili a quello oggetto di stima. Per poter adottare questo procedimento è condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca recente.

Infine, nel caso de quo per la valutazione dei locali commerciali posti al piano terra, dell'appartamento posto al 1° Piano (2° f.t.) della palazzina e al cortile di pertinenza si procederà per la stima, metodo comparativo diretto, partendo dal costo di ricostruzione. Nello specifico si prenderanno in considerazione i seguenti elementi costitutivi la valutazione: valore dell'area, cui corrisponde il costo dell'area che, in assenza di riferimenti attendibili, viene calcolato con l'individuazione di un rapporto di complementarietà fra il valore del suolo e quello del manufatto riedificato.

Pertanto, lo scopo della presente relazione estimale è l'attribuzione di un valore che rappresenti il più probabile valore di mercato del bene, all'attualità, al fine di una vendita. Questi sono alcuni dei fattori che occorre tenere presente per la stima, inoltre, occorre esperire degli accertamenti per pervenire al valore di stima dell'immobile che consistono: indagine presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, borsino immobiliare, O.M.I., società che operano a livello nazionale come "Immobiliare.it, Tecnico Casa, Gabbetti, Casa.it", etc. (come mera consultazione), le quali hanno il polso costante mensile dell'oscillazione del mercato della domanda e dell'offerta e delle relative vendite (sia mensili che annuali); infine, la consultazione degli operatori del settore che operano nel mercato locale. Da ultimo, occorre tenere presente la crisi economica degli ultimi anni, che ha colpito in particolare modo il settore edilizio con un calo notevole dei prezzi degli immobili, anche se sembra ci si siano dei segnali di ripresa del settore immobiliare.

Partendo da ciò e dalle considerazioni sopra espresse si è proceduto, come sopra evidenziato, con l'applicazione del **metodo sintetico-comparativo** tenendo presente le sopra descritte caratteristiche del bene (intrinseche ed estrinseche illustrate in precedenza) ed, in particolare, le caratteristiche

urbanistico-ambientali, peculiari della zona in cui è ubicato l'immobile. Ancora, si è considerato l'aspetto di natura tecnica ed economica, in comparazione all'andamento dei prezzi di mercato che si registrano ordinariamente presso il mercato locale per beni simili, pervenendo ad individuare **i valori accertati e non quelli concordati**, atteso che detto tipo di riferimento risponda, a parere dello scrivente, meglio alle finalità dell'indagine sui valori di mercato dei beni. Da tutto ciò è emerso, a parere dello scrivente, il prezzo di mercato al mq. ritenuto più congruo al fine della stima.



Calcolo e stima delle superfici appartamento delle pertinenze e del manufatto abusivo

UNITA' IMMOBILIARE N.1 - LOTTO N.1

Unità immobiliare N.1 composta dai locali magazzino e locali abusivi realizzati su corte di pertinenza. I locali magazzino (ex officina meccanica) posti al Piano Terra della palazzina a 3 piani fuori terra e copertura piana - Individuazione catastale - Particella 293 sub 2, Cat. C/3 - Classe 2, Consistenza mq.168.00, Superficie Catastale - Totale mq.212.00, Rendita catastale €.373,09; porzione del cortile di proprietà pari a mq.64.48 (dove insistono i due locali abusivi di cui occorre demolire la copertura) quale pertinenza esclusiva dei locali magazzino - Comune di Laureana di Borrello, Via Bologna, snc- proprietà 1/1.

Il valore medio di mercato dei locali magazzino (categoria C/3) e delle sue pertinenze (considerando anche i due locali abusivi risultano a servizio dei locali magazzino dell'esecutata) attualmente non utilizzati (come verificato in sede di sopralluogo), si calcola partendo dal costo di costruzione (quanto occorrerebbe oggi ricostruirlo) dalla superficie commerciale (comprensiva dei muri perimetrali) pari a circa mq.180,00, pertinenza locali abusivi, il primo locale completamente interrato (h=mt.2,65 come riportato nell'allegato n.8) misura circa mq.26,00, il secondo locale coperto dalla capriata da demolire (h max =mt 3,25 come riportato nell'allegato n.8) misura circa mq.38,48 (superficie commerciale) complessivamente i due locali abusivi misurano



circa mq.64,48 (su cui pende l'ordinanza di demolizione del tetto) considerando la superficie libera (intercapedine).

Si evidenzia che l'immobile ricade in zona semicentrale del centro abitato del Comune di Laureana di Borrello, che trattasi di locali magazzino posti al Piano Terra della palazzina e di una parte del cortile di pertinenza dove insistono i due locali abusivi che vengono abbinati ai locali magazzino ,che l'immobile risulta non esserci le spese condominiali, etc., per cui nel valore medio di mercato si sono tenuti presenti: le finiture interne sopra illustrate, nonché la condizione delle facciate esterne dell'edificio (che non sono pitturate); il coefficiente correttivo di vetustà in considerazione dell'anno di costruzione e dello stato di conservazione. Infine, verrà applicato dopo la stima complessiva dei beni de quo l'abbattimento del 30% sul valore determinato inerente i locali abusivi realizzati nel cortile posteriore di pertinenza, considerando sia il deprezzamento dovuto alle opere abusive che la spesa necessaria per la demolizione della copertura dei manufatti abusivi descritti in precedenza. Pertanto, tendendo presente i fattori sopra illustrati si è giunti che il valore medio più probabile di mercato per quanto riguarda i locali magazzino, che risulta notorio generalmente valgono di più rispetto agli appartamenti residenziali, risulta pari ad **€/mq.1.000,00**

$\text{€/mq } 1.000,00 \times 0,90 \times 0,90 = \text{€/mq } 810,00$ ed in c.t. € 800,00

$\text{€/mq } 800,00 \times \text{mq.180,00} = \text{€} 144.000,00$ ed in c.t. € 144.000,00

Valore di mercato dei 2 locali abusivi realizzati nel cortile di pertinenza (posti a quota 0,00) pari ad 1/3 del valore di mercato della superficie coperta dei locali magazzini a cui verrà applicato un ulteriore abbattimento del 30% sul valore stimato (deprezzamento, spesa di demolizione , etc.) risulta di €/mq 266,66 **ed in c.t € /mq.260,00**

Manufatti abusivi

$\text{€/mq } 260,00 \times \text{mq } 64,48 (\text{n.2 locali abusivi}) = \text{€} 16.764,80$ – abbattimento del 30% = € 11.735,36 ed in c.t. € 11.000,00

Riepilogo totale il valore complessivo



- Locali Magazzino	€.	144.000,00
- manufatti abusivi (n. 2 locali)	€.	11.000,00
Sommano Complessivamente	€.	155.000,00
ed in c.t.	€.	160.000,00



Il valore da porre in vendita dei locali magazzino risulta pari ad €.160.000,00

UNITA' IMMOBILIARE N.2 - LOTTO N.2

Unità immobiliare – composta da un appartamento residenziale (con più terrazzi) posto al 1° Piano (2°f.t) di circa mq.202,00, porzione di cortile di proprietà di circa mq 61,00 e da copertura lastrico solare esclusivo di circa mq.134,00 – Individuazione catastale- Particella 293 sub 4, Cat. A/2 – Classe 2, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale – Totale mq.218,00, Totale escluse aree scoperte mq.207,00, Rendita catastale €475,14; Comune di Laureana di Borrello, Via Bologna, snc- proprietà 1/1.

Il valore medio di mercato dell'appartamento residenziale (categoria A/2) e delle sue pertinenze verande coperte, porzione cortile di proprietà, e lastrico solare, appartamento attualmente utilizzato dall'esecutata e dalla sua famiglia (come verificato in sede di sopralluogo), si calcola partendo dal costo di costruzione dell'appartamento dalla sua superficie commerciale (comprensiva dei muri perimetrali) pari a circa mq.202,00, mentre per i terrazzi si stimano generalmente (dato consolidato in quasi tutte le stime) pari ad 1/3 per il terrazzo coperto, poco meno per le superficie scoperte (porzione cortile di proprietà e lastrico solare).

Si evidenzia altresì che l'immobile ricade in zona semicentrale del centro abitato del Comune di Laureana di Borrello, che trattasi di appartamento residenziale posto al Primo Piano della palazzina, di una porzione del cortile di pertinenza e del lastrico solare, che vengono abbinati all'appartamento, senza spese condominiali, etc., per cui nella stima valore medio di mercato si sono tenuti presenti: la mancanza di un ascensore (anche se l'appartamento si trova al 1° Piano) le finiture interne sopra illustrate che sono del tipo medio per civile abitazione, nonché la condizione

delle facciate esterne dell'edificio (che non sono pitturate); per cui si è applicato il coefficiente correttivo di vetustà in considerazione dell'anno di costruzione e dello stato di conservazione. Pertanto, tendendo presente i fattori sopra illustrati si è giunti che il valore medio più probabile di mercato per quanto riguarda l'appartamento residenziale dell'esecutata risulta pari ad **€/mq.800,00**

€/mq 800,00 x 0,90 x 0,90 = €/mq 648,00 ed in c.t. €/mq 650,00

€/mq 650,00 x mq.202,00 = €.131.300,00 ed in c.t. **€.132.000,00**

Valore di mercato delle pertinenze inerente i terrazzi coperti pari ad 1/3 del valore di mercato della superficie coperta dell'appartamento valore stimato risulta di €/mq 216,66 **ed in c.t €217,00**

Verande o Terrazzi coperti

€/mq 217,00x mq 68,00(n.3 terrazzi) = €.14.756,00 ed in c.t. €. 15.000,00

Verande scoperte pavimentate

€/mq 180,00x mq 61,00 = €.10.980,00 ed in c.t. €. 11.000,00

Lastrico Solare (proprietà esclusiva)

€/mq 150,00x mq 134,00 = €.20.100,00 ed in c.t. €. 20.000,00

Sommano complessivamente **€. 46.000,00**

Riepilogo totale il valore complessivo

- Appartamento €.132.000,00

- Pertinenze €. 46.000,00

Sommano Complessivamente € . 178.000,00

ed in c.t. €. 180.000,00

Il valore da porre in vendita dei locali magazzino risulta pari ad €.180.000,00

Unitamente alle stime sopra indicate, occorre stimare anche l'area di sedime del terreno su cui sorge il fabbricato al quale viene dato un valore €/mq 100,00

Per cui abbiamo

€/mq 100,00 x mq.220,00 = **€.22.000,00**



Risposta Ouesito n. 14 – se l'appartamento e le pertinenze poste in vendite sia soggetta ad I.V.A. ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/1972

In via generale il trasferimento di un immobile pignorato se il debitore non è soggetto a IVA il decreto di trasferimento non è soggetto ad IVA, in base all'art. 10, comma 1, n. 8-bis del D.P.R. 633/72 e s.m.i.



Tanto in adempimento all'incarico conferito

Palmi, 8 Maggio 2023

L'Esperto Stimatore
Ing. Saverio Foti



FOTO N.1 e N.2

Vista frontale del prospetto principale della palazzina su Via Bologna



Vista prospetto laterale palazzina sempre su Via Bologna



FOTO N.3

Vista prospetto posteriore palazzina dotato d'ingresso carrabile nel cortile di proprietà



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ingresso carrabile al cortile
pavimentato retrostante di
proprietà che comunica tramite
corpo scala con l'appartamento
dell'esecutata posto al 1°Piano

FOTO N.4

Vista interna di uno dei locali commerciali (ex officina) piano terra prospiciente su Via Bologna

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vista interna delle
attrezzature presenti
all'interno dei locali
utilizzati un tempo ad uso
officina meccanica

Locale ufficio posto
ad una quota di
mt.1,95 a servizio
dell'officina



ASTE
GIUDIZIARIE.it

FOTO N.5

**Vista interna di uno dei locali commerciali (ex officina) utilizzato come deposito-
piano terra prospiciente su Via Bologna**



Vista interna della
porta vetrata in
alluminio, posta dietro
la saracinesca carrabile
prospiciente su Via
Bologna

FOTO N.6

**Vista interna di dei due locali abusivi realizzati nella parte retrostante del cortile
di proprietà a quota 0,00 e comunicanti con i locali officina. Manto di copertura
con struttura portante in capriate in ferro e manto di copertura in lamiera che
poggia sui muri di contenimento**



Vista capriate in
ferro e manto di
copertura in lamiera
che poggia sui muri di
contenimento

Vista porta vetrata
del locale abusivo n.1
che comunica con il
locale abusivo n.2

FOTO N.7

Vista dall'interno del cortile di proprietà comunicante con il corpo scala con l'appartamento dell'esecutata. Inoltre, si evince la copertura dei locali abusivi realizzati al piano terra del cortile di proprietà dell'esecutata

Vista rampa copertura dei locali abusivi realizzati al piano terra del cortile di proprietà dell'esecutata

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vista muro con soprastante rete metallica di confine con cortile di altra ditta

Vista rampa di scala di comunicazione con l'appartamento dell'esecutata e cortile pavimentato a cui si accede dalla porte carrabile indicata nella foto n.3



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FOTO N.9

Vista interna del corpo scala condominiale allo stato rustico (privo della pavimentazione e del rivestimento dei gradini della scala, di pitturazione dell'intero corpo scala)



FOTO N.10

Vista interna appartamento apertura collegamento locale salotto -soggiorno- cucina



FOTO N.11

Vista interna ampio ingresso e corridoio di disimpegno



FOTO N.12

Vista interna salotto



ASTE
GIUDIZIARIE.it

FOTO N.13

Vista interna appartamento di una delle camere da letto



FOTO N.14

Vista interna appartamento del bagno grande

