

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 55/2021.



ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 001

Comune di Rizziconi, c.da Margi – Fabbricato con più unità immobiliari, identificate nel Catasto

Fabbricati al foglio 21 con le particelle 493 sub.3 - 493 sub.4 - 493 sub.5.

INDICE

Descrizione.....	1
01. Diritto da vendere.....	3
02. Stato di possesso.....	3
03. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	3
04. Esistenza di trascrizioni di domande giudiziali.....	4
07. Identificazione catastale.....	4
08. Planimetria catastale e confini.....	4
09. Conformità catastale.....	4
10. Vincoli urbanistici.....	4
11. Conformità urbanistico-edilizia.....	4
12. Valutazione.....	7
14. Documentazione fotografica.....	10
15. Allegati.....	11

Descrizione: *Comune di Rizziconi, contrada Margi – Piena proprietà di un fabbricato a due piani fuori terra comprendente due abitazioni (una al piano terra, di circa 134 mq, e una al primo piano, di circa 159 mq + balconi), due locali accessori (deposito e tettoia), un locale garage (categoria C6) e locale sottotetto non praticabile (categoria C7), oltre la corte esterna. Sul fabbricato sono state realizzate opere abusive non sanabili.*

L'intero compendio è identificato al Catasto Fabbricati al foglio n.21, particella 493, sub. 3, cat. C6 classe 3, consistenza 20 mq, superficie catastale 25 mq (garage); particella 493 sub.4, categoria A2 classe 2, consistenza 12,5 vani, superficie catastale 269 mq; particella 493 sub.5, categoria C7 classe U, consistenza 112 mq.

Il fabbricato che costituisce il lotto si compone, di fatto, di due abitazioni più locali accessori.

Abitazione al piano terra



L'abitazione a piano terra ha accesso indipendente dalla corte del fabbricato. Essa è composta da una ampia stanza adibita a soggiorno, una cucina, una camera da letto, un bagno, un locale servizio e un deposito.

I pavimenti e i rivestimenti interni ed esterni sono in materiale ceramico, gli infissi sono in alluminio con persiane.

Oltre agli impianti, sottotraccia, idrico-fognario ed elettrico, c'è l'impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio.

Abitazione al primo piano

L'abitazione al piano primo ha accesso indipendente mediante scala accessibile dalla corte. Essa è composta da una ampia stanza adibita a soggiorno, una cucina, camera da letto con cabina armadio e bagno, due camere, un bagno, un locale servizio.

I pavimenti e i rivestimenti interni ed esterni sono in materiale ceramico, gli infissi sono in alluminio con persiane. I balconi sono protetti da ringhiere in muratura.

All'esterno, nella veranda, è stato realizzato un ulteriore vano, abusivo, non sanabile, che dovrà essere demolito.

La pertinenza esterna è stata ampliata sulla copertura dell'adiacente locale di sgombero: è stata realizzata una terrazza parzialmente coperta da una tettoia in legno. Anche questo ampliamento risulta abusivo e non sanabile per cui si dovrà ripristinare lo stato originario.

Oltre agli impianti, sottotraccia, idrico-fognario ed elettrico, c'è l'impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio.

Garage

L'interno del garage è allo stato rustico, esso ha un solo posto macchina. L'accesso è serrato da una saracinesca in ferro.

Locale di sgombero



Il locale di sgombero consiste in una struttura aperta allo stato rustico, in esso sono stati chiusi due vani, uno di questi è stato parzialmente realizzato al di fuori del perimetro preesistente: la parte eccedente tale perimetro dovrà essere demolita.

Tettoia

La tettoia consiste in una struttura in acciaio coperta con lamiera. All'incirca metà di essa è stata chiusa abusivamente. L'abuso non è sanabile e pertanto dovrà essere demolito.

È stato separatamente dichiarato in catasto il sottotetto (sub.5, cat. C7), ma esso non ha alcuna funzionalità economica in quanto ha un'altezza media di 1,30 m e un'altezza minima di 0,00 m.

Il fabbricato è raggiungibile da strada consortile C. Via Russo-C. via Napolano.

01. **Diritto da vendere:** piena proprietà.
02. **Stato di possesso:** il bene è parzialmente in possesso della debitrice (abitazione, garage, locale di sgombero e tettoia al piano terra), ed è l'abitazione principale del suo nucleo familiare. Il piano primo è in possesso della figlia della debitrice che la usa, con il proprio nucleo familiare, come abitazione principale.

03. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** dal certificato notarile risulta una

Ipoteca Volontaria, derivante da contratto di mutuo fondiario a rogito Notaio xxxxxxxxxxxxxx in data 04/08/2014 Repertorio 10520/6642, registrata il 05/08/2014 ai numeri 892 RP e 14535 RG,
Capitale € 100.00,00 – Durata 15 – Totale 180.000,00

A favore: Banca di Credito Cooperativo di Cittanova - Società Cooperativa con sede in
Cittanova, C.F. 00087180808

Contro: xxxxxxxxxxxxxx, nata a Rizziconi il 23/06/1970, C.F. xxxxxxxxxxxxxx, per la piena proprietà
dei beni

Debitore non datore: xxxxxxxxxxxxxx nato a Rizziconi il 16/01/1965,

C.F. xxxxxxxxxxxxxx.

04. **Esistenza di trascrizioni di domande giudiziali:** dagli atti non risultano non risultano domande giudiziali relative al bene pignorato.
05. **Verifica esistenza di vincoli o oneri a carico dell'acquirente:** dagli atti non risultano non risultano vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.
06. **Spese di gestione o di manutenzione :** Non risulta costituito alcun condominio.
07. **Identificazione catastale:**
- I. Catasto Urbano di Rizziconi, bene personale intestato a xxxxxxxxxxxxxx, per i diritti pari a 1/1, **Foglio 21 particella 493 sub.3**, Categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq. Rendita € 23,76. Contrada Margi. Piano T.
- II. Catasto Urbano di Rizziconi, bene personale intestato a xxxxxxxxxxxxxx, per i diritti pari a 1/1, **Foglio 21 particella 493 sub.4**, Categoria A/2, classe 2, consistenza 12,5 vani. Rendita € 677,85. Contrada Margi. Piano T-1.
- III. Catasto Urbano di Rizziconi, bene personale intestato a xxxxxxxxxxxxxx, per i diritti pari a 1/1, **Foglio 21 particella 493 sub.5**, Categoria C/7, classe U, consistenza 112 mq. Rendita € 63,63. Contrada Margi. Piano 2.
08. **Planimetria catastale e confini:** Alla presente sono allegate le planimetrie catastali. L'immobile confina: a ovest con strada consortile C. Russo, a nord, sud ed est con proprietà private edificate (p.lla 711 a nord, p.lle 484, 485 a sud e p.lla 660 a est).
09. **Conformità catastale:** La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto.
10. **Vincoli urbanistici:** non sussistono vincoli urbanistici.
11. **Conformità urbanistico-edilizia:** Al comune di Rizziconi, a seguito di formale richiesta di accesso agli atti, per il fabbricato individuato al Foglio 23 part.lla 493 sub.3-4-5 non è stato reperito alcun titolo edilizio (Licenza edilizia, Concessione Edilizia, Permesso di Costruire) autorizzante la sua costruzione. L'unica pratica edilizia fornita dal comune è stata una Denuncia di Attività del 11/12/2006, prot. 12627,



per opere di manutenzione della copertura; la stessa faceva riferimento ad una costruzione esistente sulla particella 207 del foglio 21 di Rizziconi. Alla pratica non era allegato alcun elaborato grafico.

Nell'atto di donazione, per Notaio xxxxxxxxxxxx, repertorio n. 94462/22785 del 24/04/2013, trascritto in data 14/05/2013 ai numeri 6382 R.P. e 9207 R.G, i donanti hanno dichiarato "che il fabbricato in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, secondo gli strumenti urbanistici allora vigenti", allegando le planimetrie catastali in atti dal 09/04/2013, pratica catastale n. RC0088986.

Planimetrie catastali che non sono state variate fino a oggi.

Lo stato di fatto rilevato presenta delle variazioni planimetriche interne alle unità immobiliari e degli ampliamenti rispetto a quanto presentato in catasto il 09/04/2013. Tali variazioni non sono state autorizzate da alcun titolo edilizio, per cui sono state realizzate abusivamente.

Gli ampliamenti del fabbricato consistono in:

1. chiusura di circa 23 mq della tettoia aperta al piano terra;
2. chiusura di una porzione di veranda, di circa 9 mq, sul lato ovest del fabbricato;
3. ampliamento di circa 1 mq del locale di sgombero a piano terra.
4. ampliamento della superficie utile esterna consistente nell'aver reso calpestabile la copertura del locale di sgombero, sulla quale è stata realizzata una tettoia di circa 21 mq.

All'interno è stata variata la disposizione planimetrica e, di fatto, l'originaria abitazione è stata divisa in due abitazioni: una al piano terra e una al primo piano.

L'accertamento delle sopra elencate opere abusive è riconducibile ad una data successiva al 24/04/2013, data di stipula dell'atto di donazione.

Il mappale 493 del foglio 21 ricade in zona territoriale omogenea B1 del Programma di Fabbricazione del comune di Rizziconi.

Per la zona B1, il lotto minimo per nuove costruzioni è di 500 mq. Per cui, essendo il lotto 493 di 480 mq, non è consentito alcun ampliamento della costruzione che è classificabile come nuova costruzione

ai sensi dell'art. 3 della legge 380/2001, comma 1, lettera e1.

Per quanto sopra, tutti gli ampliamenti realizzati non sono sanabili ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, perché non rispettano le Norme Urbanistiche vigenti.

L'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47: gli abusi non sono sanabili in quanto, dagli atti formali esistenti, non si può provare che essi siano avvenuti prima del 31 marzo 2003 (data prevista dalla legge di sanatoria n.326/2003).

Le modifiche all'interno delle unità immobiliari esistenti, compreso il frazionamento di fatto di una unità immobiliare in due abitazioni sono classificabili come opere di manutenzione straordinaria (art. 3 della legge 380/2001, comma 1, lettera b). Queste opere sono regolarizzabili mediante presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, dopo l'effettuazione dei lavori, pagando la sanzione pecuniaria di 1.000,00 € (art.6 bis della legge 380/2001).

Costi per eliminare gli abusi rilevati

Il volume complessivo, vuoto per pieno, di tutte le porzioni di fabbricato da demolire si aggira intorno ai 150 metri cubi. Il materiale da smaltire in discarica si stima nel 10% del volume complessivo vuoto per pieno: 10% di 150 mc= 15 mc, per un peso all'incirca di 22 tonnellate.

Riguardo alla demolizione e allo smaltimento dei materiali di risulta, è stata fatta una ricerca di mercato per determinare il più probabile costo; da questa analisi si sono ricavati i seguenti prezzi unitari:

Demolizione di fabbricati con strutture verticali in legno, muratura e ferro: 10,00 €/mc (misure vuoto per pieno).

Conferimento in discarica di materiali misti di costruzione e demolizione: 50 €/tonn.

Stima costo di demolizione fabbricati e trasporto a discarica: $150 \text{ mc} \cdot 10,00 \text{ €/mc} = 1.500 \text{ €}$

Stima costi per il conferimento dei materiali in discarica: $22 \text{ t} \cdot 50,00 \text{ €/tonn} = 1.100 \text{ €}$.

Per regolarizzare i lavori interni mediante presentazione di C.I.L.A. tardiva, sommariamente si dovranno sostenere i seguenti costi:

sanzione pecuniaria (art.6 bis della legge 380/2001)	1.000,00 €
diritti di segreteria + bolli	200,00 €
competenze tecniche (comprese imposte) per C.I.L.A. e DOCFA	<u>3.000,00 €</u>
TOTALE	4.200,00 €

12. Valutazione

LOTTO 001 - diritto da vendere: piena proprietà. Abitazioni con locali accessori + garage. Immobile con opere abusive da demolire e variazioni interne da regolarizzare.

Superficie commerciale

Considerato che le variazioni in ampliamento rispetto all'ultima dichiarazione catastale sono tutte da demolire, per la superficie commerciale si fa riferimento alla superficie catastale in atti dall'anno 2013.

Pertanto, le superfici commerciali sono:

abitazione, sub.4 (uguale alla superficie catastale)	269 mq
garage, sub.3 (uguale al 60% della superficie catastale)	0,60 x 25 mq = 15 mq
tettoia chiusa, sub.5 (altezza minima 0 m, altezza media 1,3 m)	0,00 mq
Totale superficie commerciale	284,00 mq

13.01. Criterio di stima

Il metodo di stima adottato nella presente è quello sintetico-comparativo il cui criterio si basa sulla ricerca di valori di mercato noti per immobili presentanti caratteristiche di qualità e posizione analoghe rispetto all'immobile oggetto del pignoramento. Il parametro tecnico per il confronto è la **superficie commerciale** (tale superficie, anche se è oggetto di inevitabili arrotondamenti, rappresenta uno strumento di calcolo per giungere ad una quantificazione di valore che è sempre da intendersi riferita "a corpo", nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.).

E' stata svolta una indagine di mercato ricercando informazioni su libere e recenti contrattazioni di vendita di immobili analoghi per ubicazione, tipologia costruttiva ed epoca di edificazione.

Si sono altresì consultati:

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) sul sito dell' Agenzia del Territorio;
- le banche dati presenti sul sito di aste giudiziarie di immobili.

Sono stati stabiliti due parametri di confronto indicanti lo stato dell'immobile oggetto di stima; essi sono:

- a) il parametro posizionale che misura la qualità urbana ed ambientale;
- b) il parametro edilizio che esprime le caratteristiche edilizie.

Il parametro posizionale (estrinseco) è il parametro rappresentativo dei caratteri della microzona, intesa come la porzione del territorio comunale dove insiste il fabbricato, nonché del contesto ambientale ed economico sociale con particolare riferimento all'assetto urbanistico, ai servizi, ai collegamenti (sia come viabilità privata, sia come servizi di trasporto pubblico), alla microcriminalità ecc.

Il parametro edilizio (intrinseco) invece rappresenta i caratteri distintivi del fabbricato e dell'unità immobiliare, ad esempio: epoca di costruzione, stato di conservazione e manutenzione, livello estetico e qualità architettonica, livello di piano, esposizione e luminosità, servizi ed impianti tecnologici.

13.02. Valore di stima dell'immobile pignorato

Caratteristiche dell'immobile.

Immobile sito in Rizziconi, strada consortile C. Via Russo-C. via Nespolino, zona B1.

Destinazione: abitazione.

Fabbricato: a 2 piani fuori terra con più unità immobiliari.

Livello: piano terra e 1° piano.

Superficie commerciale: 284 mq.

Età della costruzione: >40 anni.



Qualità della costruzione: media.

Stato di manutenzione: buono.

Libertà dell'immobile: parzialmente occupato per comodato verbale da un nucleo familiare.

Rendita catastale complessiva: 765,24 €.

Servizi e impianti individuali: impianti elettrico, impianto idrico, impianto di riscaldamento.

Regolarità urbanistica: no.

Valore di riferimento per la stima, quotazione media a nuovo del mercato immobiliare per mq commerciale: € 450,00.

Determinazione del valore più probabile.

Quotazione di mercato al nuovo e al mq commerciale	€ 450,00 X
Superficie commerciale	mq 284 =
Valore dell'immobile al nuovo	€ 127.800,00
A detrarre:	
Costi e oneri per la demolizione dei fabbricati esistenti:	-2.600,00 €
Costi e oneri per la regolarizzazione dei lavori interni non autorizzati:	<u>-4.200,00 €</u>
Valore netto	€ 121.000,00.

Pertanto per l'immobile è determinato il seguente

Prezzo base d'asta _____ € 121.000,00.

13.03. Valore più attendibile del bene pignorato

Si può concludere che il più probabile valore del bene pignorato

LOTTO N.001 - Comune di Rizziconi, contrada Margi – Piena proprietà di un fabbricato a due piani

fuori terra comprendente due abitazioni (una al piano terra, di circa 134 mq, e una al primo piano, di circa 159 mq + balconi), due locali accessori (deposito e tettoia), un locale garage (categoria C6) e locale sottotetto non praticabile (categoria C7), oltre la corte esterna. Sul fabbricato sono state realizzate opere abusive non sanabili.

*L'intero compendio è identificato al Catasto Fabbricati al foglio n.21, particella 493, sub. 3, cat. C6 classe 3, consistenza 20 mq, superficie catastale 25 mq (garage); particella 493 sub.4, categoria A2 classe 2, consistenza 12,5 vani, superficie catastale 269 mq; particella 493 sub.5, categoria C7 classe U, consistenza 112 mq, è di **€ 121.000,00 (centoventomila/00).***

13. Assoggettabilità ad IVA: la vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A., art. 10 del D.P.R. 633/1972, comma 8bis.

14. Documentazione fotografica: si allegano n.9 fotografie.

Il ctu

ing. Rocco Surace

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



15. Allegati

- n° 9 fotografie
- ALL. 001_1 mappa catastale
- ALL. 001_2 elaborato planimetrico 2010
- ALL. 001_3 elaborato planimetrico 2013
- ALL. 001_4 planimetria catastale sub.3
- ALL. 001_5 planimetria catastale sub.4
- ALL. 001_6 planimetria catastale sub.5
- ALL. 001_7 planimetria stato di fatto
- ALL. 001_8 visura storica catastale terreni p.lla 493
- ALL. 001_9 visura storica catastale sub.3
- ALL. 001_10 visura storica catastale sub.4
- ALL. 001_11 visura storica catastale sub.5
-

