

Arch. Antonella Malara
Via Caulonia n.4 - 89128 Reggio Calabria
Cell: 349-3509228
Mail: malara_antonella@libero.it
Pec: amalara@oappc-rc.it
P.IVA 03080780806

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI-

Procedimento R.G.Es. n. 76 /2023

Promosso da: **GROGU SPV S.R.L.**

Contro: Sig.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA E QUESITI

Il Giudice dell'esecuzione, Dr. Stefano Cantone, visti gli atti di causa della procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. 76/2023 promossa da GROGU SPV S.R.L. contro il Sig.

ha ritenuto necessario disporre il pignoramento dei seguenti immobili:

1- Catasto Fabbricati, Comune di Melito Porto Salvo (RC) Via Prunella San Giovanni snc,
Foglio 30, Particella 742 sub 1 e sub 2 cat. A/7 classe 1, rendita Euro 526,79

Dopo l'istanza di rinuncia all'incarico del 26.03.2024 da parte dell'Arch. Stefano Zoccali, il G.E. in data 03.04.2024 nominava la sottoscritta **Arch. Antonella Malara** come consulente tecnico d'ufficio della procedura in epigrafe, per rispondere ai seguenti quesiti:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e

delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso.

. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

8) specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale;

10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del

pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;

12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

14) determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolite ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta, dopo aver proceduto alla disamina degli atti depositati nel fascicolo telematico, acquisiva la documentazione che verrà di seguito elencata, presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria; la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Ufficio Tecnico del Comune di Melito Porto Salvo, l'Archivio Notarile:

- Agenzia del Territorio di Reggio Calabria – Servizi Catastali
- Visura storica per immobile sintetica ed analitica n. T 137861 e T 137556/2024 - catasto Fabbricati Comune di Melito Porto Salvo Sez. - Foglio 30 part. 742 sub 1;

- Visura storica per immobile sintetica ed analitica n. T 138529 e T 135808/2024- catasto Fabbricati Comune di Melito Porto Salvo Sez. – Foglio 30 part. 742 sub 2;

- Visura per soggetto: _____ La situazione dei beni immobili per il Comune di Melito Porto Salvo visura n. T 2854/0/2024

- Elenco immobili fabbricati siti nel Comune di Melito Porto Salvo al foglio 30 part. 742, n. documento T 295796/2024

- Estratto di mappa prot. n. T 170061/2024;

- Elaborato planimetrico n. T 146625/2024

- Planimetria Cat. prot. n. richiesta RC0050684/24 presentazione 05.10.2009

- Planimetria Cat. prot. n. richiesta RC 0050685/24 presentazione 29.05.2009

- Conservatoria dei Registri Immobiliari

- Ispezione Ipotecaria n. RC 26436/4 del 18.04.2024 con relative note

- Ispezione Ipotecaria su terreno n. T 64220

- Ufficio tecnico del Comune di Melito Porto Salvo:

- Certificato di destinazione Urbanistica e dei Vincoli Tutori ed Inibitori Prot. n. 21132 del 07.05.2024

- Progetto originale del fabbricato e titoli abilitativi

- Archivio notarile di Reggio Calabria

- Atto di donazione repertorio n. 41109 raccolta n. 8698 a firma del notaio Dott.ssa Autori Maria Luisa.

La sottoscritta, previo accordo con il Custode Giudiziario Dott.ssa Valentina Rizzo, fissava l'inizio delle operazioni peritali al 22.04.2024, alle ore 10.00, con comunicazione per mezzo di raccomandata postale codice 20066720369-6 ¹. Il giorno e l'ora così come stabiliti, veniva effettuato il primo accesso da parte della sottoscritta presso l'immobile pignorato e veniva fatta una ricognizione dei luoghi con dei rilievi video – fotografici e metrici, e con la riserva

¹ Comunicazioni alle parti– Allegato A della presente relazione

di effettuare un secondo sopralluogo, avvenuto in data 13.05.2024 ore 10.30, al fine di proseguire le operazioni di rilievo e redigere il libretto di impianti, necessario per la registrazione dell'APE. ²

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n. 1 – Verifica della documentazione

Dall'analisi della documentazione presente in atti, in riferimento all'art. 567 co 2° c.p.c il creditore procedente, GROGU SPV S.R.L. per mezzo del notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano produceva il certificato notarile sostitutivo attestante le risultanze catastali e dei registri immobiliari. La certificazione, prende in esame il ventennio, andando a ritroso a partire dalla data del 22.11.2023 e cita correttamente tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che gravano sul bene pignorato. Viene tuttavia riscontrata un'incongruenza tra i dati riportati nel pignoramento, ed analogamente descritti a pag. 1 della certificazione, con i dati estrapolati dalle visure catastali che lo stesso notaio riporta a pag. 2 della predetta. Al sub 1 infatti nell'atto di pignoramento viene attribuita la natura G – GARAGE che invece non è presente nelle visure catastali in quanto, queste ultime, in modo del tutto errato identificano i due sub entrambi nella categoria A/7. (un ulteriore approfondimento sulla questione sarà fatto al quesito n.3- *conformità dei dati catastali*). I dati del pignoramento inoltre risultano incompleti poiché nella descrizione dei beni non vengono specificate la categoria, la classe e la rendita catastale e non viene inoltre prodotto l'estratto di mappa. Il bene in ogni caso può essere facilmente identificato.

- Con ispezione n. RC 26436/4 del 2024 e relative note, eseguita presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Reggio Calabria Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare la sottoscritta ha verificato tutti i dati inseriti nella certificazione notarile. Si è provveduto inoltre ad effettuare un'ulteriore ispezione ipotecaria sulla particella originaria censita al C.T. al foglio 30 part. 535, dalla quale è

² Verbal di accesso al compendio pignorato – Allegato B della presente relazione

poi derivato il bene oggetto della presente procedura. Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:³

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

Iscrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione del 10.11.2007 Registro Particolare 6035 Registro Generale 24826 Pubblico Ufficiale AUTORI MARIA LUISA Rep. 81142/19482 del 09.11.2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO e successivi documenti correlati- Soggetti a favore: BANCA CARIME S.P.A.; Soggetto contro: Sig.
- 1- Annotazione n.23 del 03.01.2008 (ATTO MODIFICATIVO DI PRECEDENTE ATTO)
- 2- Annotazione n. 1898 del 29.09.2008 (EROGAZIONE A SALDO)

Trascrizioni pregiudizievoli:

- Trascrizione contro del 22.11.2023 – Registro Particolare 16756 Registro Generale 22031 Pubblico Uff. UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI REGGIO CALABRIA Rep. 2079 del 31.10.2023- ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – Soggetto a favore GROGU SPV S.R.L.; Soggetto contro Sig.

Quesito n. 2 – Localizzazione ed individuazione del bene pignorato

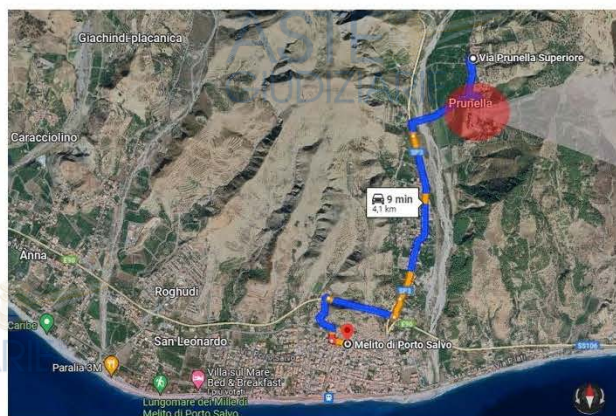
Descrizione della zona in cui insiste il bene

Il bene oggetto di pignoramento si trova nel Comune di Melito Porto Salvo – Fraz. Prunella in Via San Giovanni snc. Questa piccola frazione di circa 800 abitanti si divide in Prunella Inferiore, Media e Superiore ed è caratterizzata per lo più da case popolari, ma vi è anche una piazzetta ed alcuni edifici religiosi come la Chiesa dedicata a Giovanni Battista e quella maggiore dell'Addolorata. La frazione inoltre è conosciuta poiché è uno dei maggiori luoghi in cui si produce il bergamotto, con vaste e rigogliose distese di alberi. La maggior parte dei servizi e delle attività produttive sono invece localizzate al centro di Melito Porto Salvo, che

³ Ispezioni ipotecarie e relative note – Allegato C della presente relazione

dista circa 3,6 km dalla predetta località. Il comune di Melito, posto a sud- est della città metropolitana di Reggio Calabria, sorge su una collina ed è attraversato da più fiumare. Tutto il territorio è suddiviso in tante piccole contrade e frazioni, tra cui appunto Prunella. Il paese è servito dalla Strada Statale 106 e dalla stazione Ferroviaria che distano rispettivamente dal bene pignorato 4,5 km e 4,0 km. Lungo la costa inoltre si sviluppano una serie di attività balneari che nei mesi estivi godono di un elevato afflusso di persone provenienti da tutto il territorio Reggino. Il bene pignorato, nello specifico è ubicato in una zona leggermente in altura rispetto al centro di Melito P.S., ed è circondato per lo più da aree verdi ed edifici residenziali bassi, come villette e case bifamiliari. Inoltre l'abitazione insiste su un lotto di proprietà , dalla forma irregolare, ed il cui accesso avviene attraverso una stradella privata collegata alla Via San Giovanni.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Vista satellitare di Google Maps di Melito Porto Salvo e zone limitrofe
LEGENDA:

■ Distanza da Melito centro a Prunella superiore 4,1 Km



Inquadramento di una porzione di Prunella Superiore



Inquadramento del bene pignorato foglio 30 part 742

Masterplan di inquadramento -Viste da Google Maps⁴

⁴ Masterplan di Inquadramento - Allegato D della presente relazione

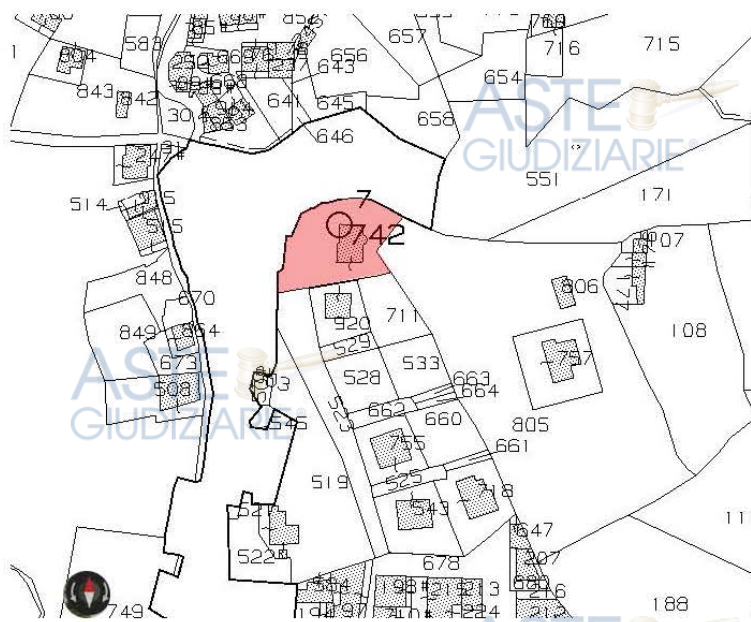
Descrizione dell'immobile

Il bene oggetto della presente procedura, è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano come segue: **Comune di Melito Porto Salvo Foglio 30 part. 742 sub 1 e sub 2 Cat. A/7 classe 1, rendita 526,79 Euro.**⁵

Trattasi di una villetta unifamiliare sviluppata su due elevazioni oltre abbaino superiore per accedere ad una piccola porzione di copertura praticabile.

Sul lotto sul quale insiste il bene, come da elaborati progettuali originali (relazione tecnica e relazione tecnica integrativa del 23.12.04) viene indicata l'esistenza di una strada di piano che lo attraversa, occupando una superficie di 350,00 mq. Tuttavia dai sopralluoghi effettuati e dalle viste aeree di Google Maps sembra che tale strada non sia stata effettivamente realizzata, in quanto tutta l'area circostante sembra essere costituita da aree ricoperte da vegetazione spontanea, i quali costituiscono piccoli dossi e spazi scoscesi.

Il lotto dalla forma irregolare, confina a Nord con la particella n. 646, a Sud con la part. 920 e 711, a Est sul lato che doveva essere attraversato dalla stradella, con la part. 806 e a Ovest, sul quale vi è uno strapiombo delimitato da una staccionata in legno, con la part. 646.



Estratto di mappa ⁶

⁵ Visure– Allegato E della presente relazione

⁶ Estratto di Mappa Prot. n. T 170061/2024 – Allegato F della presente relazione

L'accesso all'immobile non è definito da alcun cancello, ma vi è solo un muretto basso che delimita la proprietà rispetto alla villetta adiacente. Sul prospetto principale, posto ad Ovest è indicato il numero civico 55. Lo spazio di pertinenza circostante utilizzabile come corte esterna, è ridotto rispetto alle dimensioni effettive del lotto, proprio perché come specificato prima, si tratta di un'area a strapiombo che si affaccia su delle abitazioni poste ad una quota più bassa e sul panorama prospiciente. La villetta al piano terra è come divisa in due blocchi, uno più piccolo a Nord e quello maggiore a Sud, uniti da uno spazio centrale con portoncino di ingresso, corridoio e vano scale dalla forma cilindrica. Lo spazio a Nord si configura come un garage con accesso autonomo carrabile dal cortile e accesso pedonale interno con porta dal corridoio; a Sud invece l'altro blocco, è costituito da un'ampia zona giorno con arredi da cucina, wc e sottoscala adibito a ripostiglio. Quasi tutti gli infissi del piano T non sono presenti, e le aperture sono sigillate in modo precario con dei pannelli in plexiglass e montanti in legno. Dalle scale, con forma semi circolare, si accede al piano 1 dove si sviluppa l'abitazione vera e propria. Entrando dal portone al piano 1, immediatamente a sinistra vi è la zona giorno con uno spazio destinato a cucina- soggiorno e delimitato da un muretto basso. In quest'area vi è anche un ripostiglio ed il wc. Dalla cucina si può accedere ad una verandina, che è stata ampliata facendo proseguire il balcone lungo il lato sud. A destra del portone di ingresso invece, (quindi lato Nord) si sviluppa la zona notte con corridoio e tre camere da letto, tutte dotate di balcone.

La superficie calpestabile del piano Terra è pari a 123,5 mq, di cui 32,50 mq adibiti a box auto, quella del piano 1 è di 100,90 mq esclusi balconi e aree esterne di pertinenza esclusiva. La superficie dell'intero lotto appartenente alla ditta (ex particella 535 ed oggi part. 742), come da progetto, supera i 1000 mq, ma vista la conformazione irregolare e la presenza di aree scoscese e avvallamenti, lo spazio esterno effettivamente utilizzabile a servizio dell'abitazione come giardino di pertinenza esclusiva è di circa 360,00 mq e si sviluppa per lo più sul prospetto frontale, a Sud e ad Ovest.

La copertura è a falde inclinate con tegole in terracotta e con altezza media di circa 3,20 m, mentre al piano terra l'altezza del tetto è di 2,90 m. Un ulteriore rampa di scale dal piano 1 porta al piano superiore, dove tramite un abbaino (altezza 2,40 m) si accede ad una piccola

porzione di copertura piana praticabile, ove è collocato il motore dei condizionatori installati in casa. Fatta eccezione del piano 1, che è rifinito, con, mattonelle in ceramica, muri intonacati e infissi in alluminio con persiane verniciate effetto legno, le altre parti dell'abitazione sono in parte incomplete nelle rifiniture. Nel dettaglio le scale di collegamento, con ringhiera in ferro battuto, sono in cemento a vista senza alcun ulteriore rivestimento, così come tutti i prospetti che si presentano con semplice intonacatura grigia. Tutto il cortile circostante non è pavimentato fatta eccezione di una striscia di blocchi di mattonelle da esterno poste lungo il prospetto Sud-Ovest come a formare un marciapiedi. L'abitazione al piano 1 è dotata di scaldacqua a gas, una piccola stufa a pellet nella zona giorno e un gruppo di condizionatori con unico motore installato al piano superiore sulla piccola porzione di copertura piana praticabile. L'impianto elettrico è sottotraccia.

L'immobile al momento del sopralluogo era privo di attestato di prestazione energetica, pertanto la sottoscritta ha provveduto alla redazione dello stesso, previa compilazione dei necessari libretti di impianto, per mezzo del tecnico ausiliario della ditta accreditata "Chisari 1963 srl". Al tal proposito il DPR 74/2013 ha reso obbligatorio il libretto per tutti gli impianti termici per la climatizzazione estiva e invernale, quindi anche per le pompe di calore ed i condizionatori, in quanto definisce impianto qualsiasi sistema fisso in grado di generare calore e/o raffrescamento anche di piccola potenza, (potenza al focolare uguale o maggiore di 5kW) con o senza produzione di acqua calda sanitaria, ed indipendentemente dal tipo di alimentazione utilizzata (elettricità, combustibili gassosi, liquidi e solidi). Dai calcoli effettuati l'immobile è in classe energetica E. Il certificato APE è stato registrato con codice identificativo n. 8005024000167388.

Si allega inoltre alla presente relazione l'elaborato fotografico dell'esterno e di tutti gli ambienti interni, effettuato durante i due sopralluoghi.⁷

⁷ Rilievo fotografico- Allegato G della presente relazione

Quesito n. 3 – Conformità dei dati catastali:

I dati catastali riportati sul pignoramento, come già detto al punto 1 della presente relazione, se pur permettono di individuare il bene correttamente, risultano incompleti in quanto non indicano la categoria catastale corretta, la rendita e la consistenza dei due piani così come segnate in visura. Si precisa tuttavia che probabilmente ciò è dovuto al fatto che le visure estrapolate dall'Agenzia del Territorio presentano degli errori in quanto sia il sub 1 che il sub 2 sono identificati con la categoria A/7 (villini); in realtà al piano terra una delle due UIU si sarebbe dovuta configurare come garage e quindi con categoria C/6.

Quesito n. 4 –Difformità catastali della planimetria:

Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione reperita, si riscontrano diverse difformità sia dal punto di vista catastale che urbanistico. Gli elaborati relativi alle planimetrie, presentati presso il Catasto in data 29 Maggio e 5 Ottobre 2009 ⁸, sono difformi dallo stato dei luoghi e nello specifico:

Per il piano Terra:

- Viene erroneamente inserita nell'elaborato la planimetria corrispondente al piano 1 invece che al piano T;
- Al sub 1 doveva essere attribuita la classe C/6 (box, rimesse e auto rimesse) e non A/7;

Inoltre nell'elaborato planimetrico il sub 1 (Garage) viene rappresentato a Sud mentre è stato realizzato sul blocco Nord; si ha pertanto una diversa divisione e distribuzione degli spazi di tutto il piano T.

Per il piano 1:

Difformità interne:

- La zona giorno non è delimitata da nessuna porta e la cucina è un tutt'uno con il salone;

⁸Visure planimetriche anno 2009 – Allegato H della presente relazione

- Il bagno a servizio dell'abitazione è più grande mentre il ripostiglio adiacente è più piccolo rispetto alla rappresentazione grafica catastale;
- Nel corridoio non c'è la porta che divide la zona notte dalla zona giorno;
- L'altezza dei piani non è = a 2,70 m come indicato ma il tetto è a falde inclinate con altezze variabili;

Difformità sul prospetto:

- Nella zona giorno sul prospetto Ovest non ci sono due porte finestre ma solo una finestra

Tali difformità, comportano un necessario aggiornamento catastale al fine di sistemare sia l'elaborato planimetrico che i dati in visura. La sottoscritta ai fini della vendita ha provveduto ad aggiornare gli atti secondo lo stato di fatto riscontrato, ma dal momento che a livello urbanistico sarà necessaria la rimessa in pristino dei luoghi per quanto riguarda il piano T (come si specificherà di seguito al quesito n. 6), l'aggiornamento catastale dovrà essere nuovamente rieffettuato una volta sistemata la situazione urbanistica.

La denuncia di variazione con i relativi pagamenti dei diritti catastali è stata registrata in data 11.06.2024 n. Prot. RC0072579⁹. (Le spese vive e gli onorari per l'aggiornamento della pratica sono stati conteggiati nella parcella finale).

Quesito n. 5 –Utilizzazione urbanistica:

Il fabbricato in oggetto, come si evince dal certificato urbanistico rilasciato dal Comune di Melito Porto Salvo Prot. n. 21132 del 07.05.2024, ricade nella per la maggior parte in **zona B, sottozona B2** ovvero le aree destinate all'edilizia "*consolidata e di ristrutturazione*". Una piccola parte ricade invece in Viabilità del P.R.G.

L'area inoltre è sottoposta a **Vincolo Sismico** e **Vincolo Paesaggistico ambientale** ai sensi degli articoli 136 e 142 del D.Lgs 42/2004 e ss.mm. e ii.¹⁰

⁹ Aggiornamenti catastali DOCFA- Allegato I della presente relazione

¹⁰ Certificato di destinazione urbanistica e vincoli- Allegato L della presente relazione

Quesito n. 6 –Regolarità edilizia:

Dalla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Melito Porto Salvo, l'immobile è stato costruito con **Permesso di Costruire n. 10138** del 21 Giugno 2006 Pratica n. 39/06, **previa autorizzazione paesaggistica n. 32 del 14 Marzo 2005- nulla osta prot. n. 2204/P del 26 Maggio 2006** e parere sanitario favorevole n. 341 del 06 Giugno 2006. E' inoltre presente presso gli uffici del Genio Civile il collaudo statico delle strutture n. prot. 795 del 20.06.2007. E' stato infine verificato dalla scrivente l'eventuale presenza presso gli uffici Comunali di ulteriori titoli autorizzativi e/o progetti in variante, successivi al Permesso di Costruire n 10138, che tuttavia non sono presenti ¹¹.

Dagli elaborati progettuali reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melito P.S. si evince infatti che le opere realizzate sono difformi dai progetti presentati. Le planimetrie depositate presentano diverse difformità sia interne che esterne, rispetto allo stato di fatto e rispetto agli stessi elaborati catastali. Mentre per alcuni interventi di lieve entità è possibile sanare gli abusi, per altri occorre necessariamente il ripristino dello stato dei luoghi, in vista anche della presenza del vincolo paesaggistico sulla zona in questione.

L'art. 167 comma 4 del D.lgs. 42/2004 preclude infatti il rilascio di autorizzazioni paesaggistiche in sanatoria per tutti i tipi di intervento, fatta eccezione per gli abusi definiti minori che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, per i quali consegue in caso di positiva valutazione, l'applicazione di sanzione pecuniaria.

Si definiscono minori quegli abusi che:

- non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;

Per quanto riguarda l'immobile pignorato, rispetto ai progetti presentati in comune si riscontrano:

¹¹ Titoli abilitativi – Allegato M della presente relazione

Per il piano T:

- 1- Chiusura con muri di tamponamento perimetrali di tutto il lato frontale a Ovest e di parte dei prospetti Nord e Sud; in quanto secondo il progetto originale questi erano configurati come un porticato destinato a posto auto privo di muri perimetrali, con una sostanziale modifica dei prospetti ed un aumento delle superfici e dei volumi.
- 2- Diversa distribuzione interna del piano T, in quanto a Sud -Est era prevista la realizzazione di un garage (sub 1), mentre lo spazio è stato ampliato ed è stato adibito a vano destinato a zona giorno con arredi da cucina, wc e ripostiglio;
- 3- Ampliamento de blocco Nord, originariamente destinato a locale tecnico per centrale termica, invece è stato ricavato un garage più ampio con ingresso carrabile.

Per il piano 1:

- 4- Difformità per diversa distribuzione degli spazi interni in quanto la cucina era separata dal soggiorno; erano previsti due bagni, uno nella zona giorno e uno nella zona notte; dove attualmente c'è il ripostiglio era prevista una camera più ampia mentre al posto della prima cameretta erano previsti un secondo bagno ed un ripostiglio.
- 5- Difformità esterne sui prospetti, nel dettaglio ampliamento del balcone sul lato Sud, difformità di alcune aperture sui prospetti.

Per tutti gli interventi interni è possibile sanare gli abusi per mezzo di CILA in Sanatoria tardiva; per alcuni interventi sui prospetti esterni come la modifica delle aperture e l'ampliamento del balcone è possibile sanare gli abusi in quanto rientranti nell'allegato B del D.P.R. 31/2017 *"Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata"*

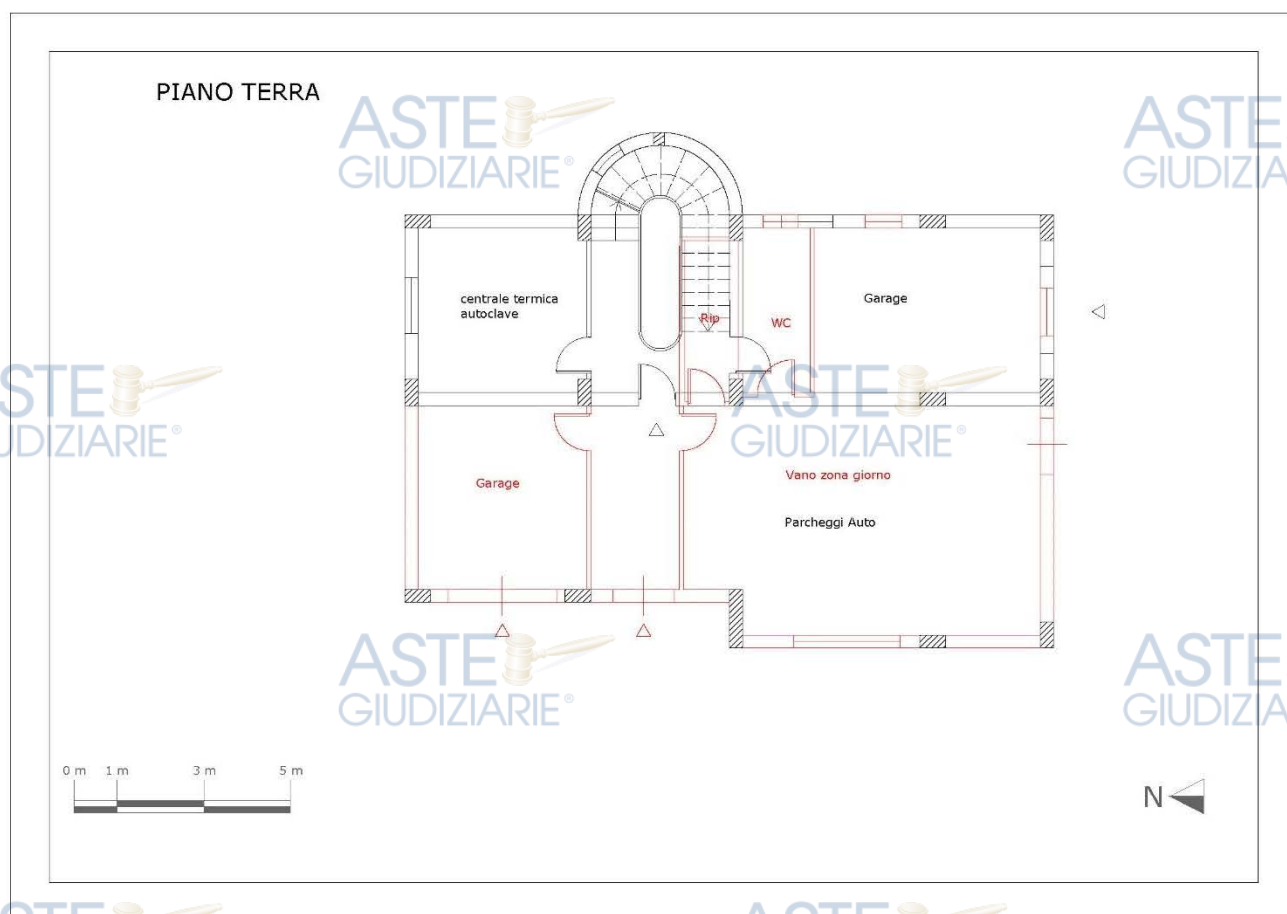
Nello specifico si fa riferimento al punto B.3: interventi sui prospetti, diversi da quelli di cui alla voce B.2, comportanti alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici mediante modifica delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali o delle finiture esistenti, quali: modifica delle facciate mediante realizzazione o riconfigurazione di aperture esterne, ivi comprese vetrine e dispositivi di protezione delle attività economiche, o di manufatti quali cornicioni, ringhiere, parapetti; interventi sulle finiture esterne, con rifacimento di intonaci,

tinteggiature o rivestimenti esterni, modificativi di quelli preesistenti; realizzazione, modifica o chiusura di balconi o terrazze; realizzazione o modifica sostanziale di scale esterne.

Per quanto invece riguarda gli abusi maggiori, come la chiusura perimetrale di parte del piano T con conseguente aumento di volumi e superfici utili occorre il ripristino dello stato dei luoghi.

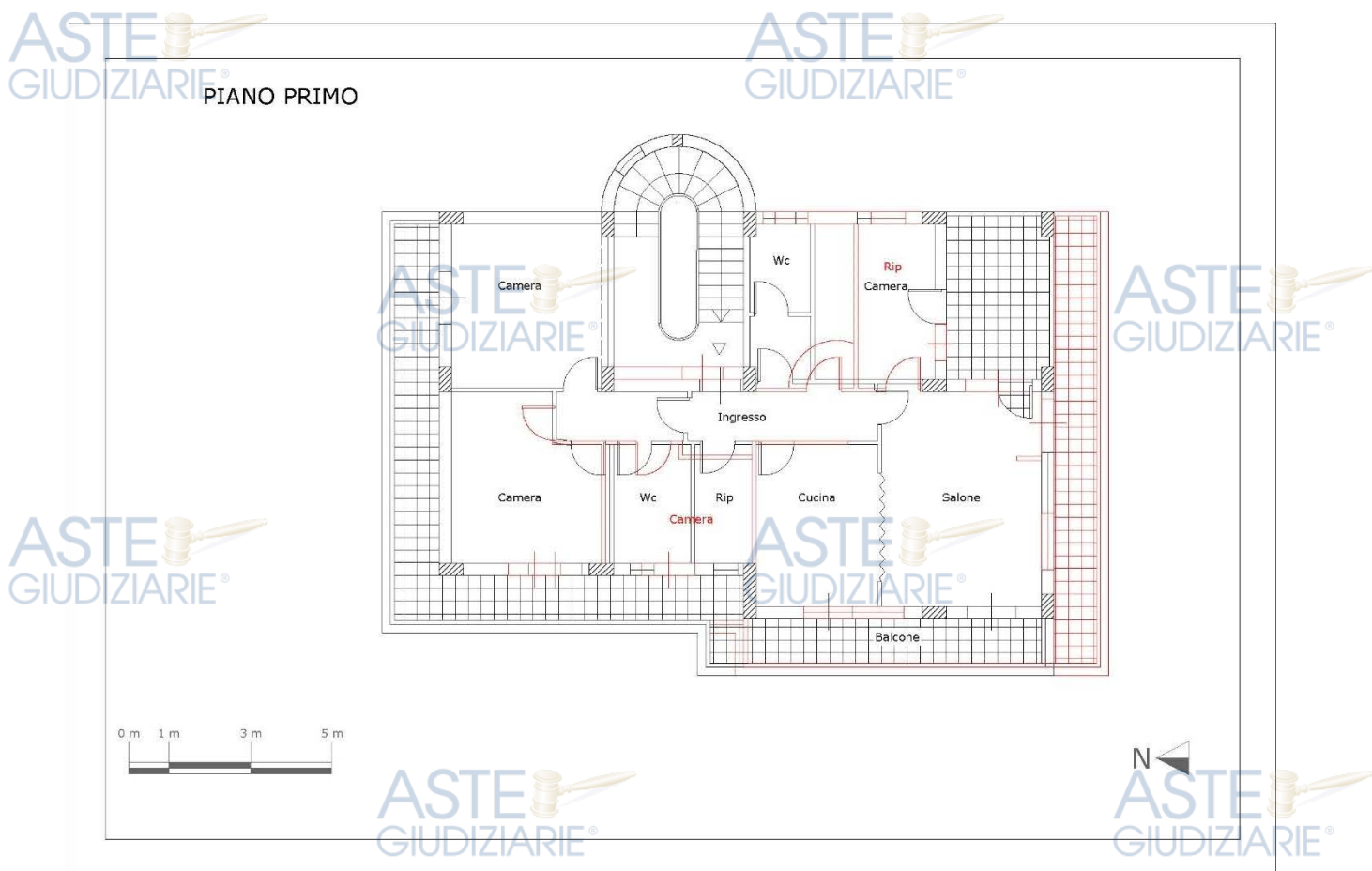
Di seguito si riporta un confronto planimetrico tra lo stato dei luoghi ed i progetti originali presentati in Comune. Sono state sovrapposte le due planimetrie ridisegnate dalla scrivente, ed evidenziate in rosso le parti non conformi al progetto originale. Si

allega inoltre alla presente il rilievo metrico con tutte le misure effettuate durante i sopralluoghi.¹²



*Sovrapposizione tra stato di fatto e stato di progetto piano T
(in rosso vengono evidenziate le difformità)*

¹² Rilievo stato di fatto - Allegato N della presente relazione



*Sovrapposizione tra stato di fatto e stato di progetto piano 1
(in rosso vengono evidenziate le difformità)*

Quesito n. 7 – Presenza di pesi censo o livello sul bene:

Il bene non è gravato da censo o livello e risulta essere di piena proprietà della parte esecutata che ha ricevuto per atto di donazione n. repertorio 41109 n. raccolta 8698 del 14.10.1993, il terreno ai tempi censito al C.T. al foglio 30 part 535 e sul quale successivamente è stato costruito l'immobile in questione.¹³

Quesito n. 8 – Spese fisse di gestione e manutenzione ed eventuali debiti condominiali:

Non vi sono spese fisse di gestione e manutenzione del bene e/o eventuali spese condominiali da sostenere o rimaste insolute in quanto si tratta di un'abitazione unifamiliare dove non è costituito un condominio.

¹³ Atto di donazione- Allegato O della presente relazione

Quesito n. 9 –Vendibilità del bene in uno o più lotti:

Trattasi di un'abitazione unifamiliare con area esterna di pertinenza, pertanto non è possibile dividere il bene in più lotti.

Quesito n. 10 –Pignoramento pro - quota:

Il bene è pignorato nella quota del 100%.

Quesito n. 11 –Stato di occupazione dell'immobile:

Come riscontrato durante i sopralluoghi effettuati all'interno del bene pignorato vive la parte esecutata con la famiglia.

Quesito n. 12 –Assegnazione della casa coniugale:

Non esistono sentenze di separazione.

Quesito n. 13 –Presenza di altri vincoli (alberghiero, demaniale ecc.):

Oltre ai vincoli citati al punto 5 della presente relazione, ovvero quelli attestati dal Certificato rilasciato dal Comune di Melito P.S., sul bene in oggetto non gravano altri tipi di vincoli come quelli demaniali, storici artistici ecc.

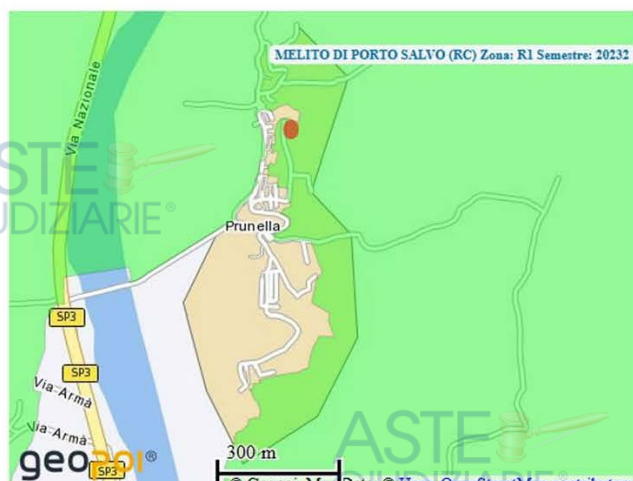
Quesito n. 14 –Determinazione del valore di mercato:

Per la stima del bene pignorato si è proceduto determinando il valore economico dell'immobile considerando le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene ed utilizzando due parametri:

- 1- I prezzi estrapolati dalle Tabelle dell'Osservatorio dei Valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, suddivisi in fasce territoriali (www.agenziaterritorio.it)
- 2- I valori di mercato attuali, di immobili con caratteristiche simili ed ubicati nella stessa zona o in zone limitrofe (metodo sintetico-comparativo), estrapolando i dati dal Borsino immobiliare e da varie agenzie immobiliari, come da tabella.

METODO N. 1 PARAMETRI OMI:

Secondo i bollettini ufficiali OMI, pubblicati con cadenza semestrale per ogni ambito territoriale omogeneo e per ciascuna tipologia immobiliare, la frazione di Prunella ricade in parte nella fascia D/3, zona periferica di Pilati, Prunella Arma, ed in parte nella fascia R1 Zona Rurale Extra-urbana. Nel dettaglio il bene in questione è a ridosso tra le due zone ma si può affermare che ricada nella fascia R1, come indicato in mappa dal puntino rosso.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: MELITO DI PORTO SALVO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	440	650	L	1,6	2,4	L
Box	Normale	320	455	L	1,6	2,3	L
Ville e Villini	Normale	550	820	L	2,4	3,2	L

Suddivisione fasce OMI e tabella dei valori per la zona R1

I range di vendita per gli immobili residenziali di tipo ville e villini in zona R1 vanno da € 550,00 a € 820,00 (tabella OMI).

RANGE 1 AGENZIA DEL TERRITORIO (Euro/mq)	550,00 €
RANGE 2 AGENZIA DEL TERRITORIO (Euro/mq)	820,00 €
VALORE UNITARIO MEDIO (Euro/mq)	685,00 €

In base alla ricerca di mercato effettuata nelle zone limitrofe del comune di Melito P.S., sono stati individuati alcuni beni in vendita con caratteristiche simili di cui si riportano i dati in tabella:

DESCRIZIONE	ZONA	INDIRIZZO	STATO CONSERVATIVO	Sup commerciale (mq)	Valore unitario €/mq	Valore Commerciale tot. (€)
Villa Unifamiliare	Annà di Melito	Via San Giuseppe	Da ristrutturare	650 mq	189.000,00	290,00
Villetta Unifamiliare	Melito P.S.	Lungomare	Condizioni discrete	300 mq	170.000,00	566,00
Casa indipendente	Melito P.S.	Annà di Melito	Da ristrutturare	276 mq	140.000,00	507,00

VALORE UNITARIO MEDIO (Euro/mq)	454,00 €
--	-----------------

Estrapolando una media dei due valori individuati (zone OMI e comparazione di altri beni) si può dire che il più probabile valore di mercato da attribuire per EURO/MQ è pari a Euro 569,50 che si arrotonda a **Euro 570,00**

Per la valutazione dell'immobile in questione occorre calcolare la superficie commerciale, come previsto dalla normativa 138/1998 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo" ed in particolare l'allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria".

Secondo la predetta normativa la sup. commerciale è data dalla somma:

A) Del 100% della superficie coperta (ove i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nel caso di appartamenti confinanti tra loro nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri) dei locali aventi funzione principale e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

B) Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, computata nella misura:

- del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

- del 25 % qualora non comunicanti;

C) Della superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliari, computata nella misura:

- del 30 %, fino a metri quadrati 25, e del 10 % per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a) ;

- del 15 %, fino a metri quadrati 25, e del 5 % per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Ed inoltre:

D) Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 %, fino al quintuplo della superficie definita nella lettera a), e del 2 % per superfici eccedenti detto limite.

La superficie dei vani principali e degli accessori di altezza utile inferiore a 1,50 metri non entra nel computo della superficie catastale.

Secondo tale criterio di misurazione si riporta la tabella con il calcolo della sup. commerciale:

Ambienti	Superficie netta mq	Superficie Lorda mq	Coeff. Di ragg.	Sup. Com. ragg. mq
Piano T Garage	32,50	37,90	0,50	18,95
Piano T Abitazione	91,00	109,45	1,00	109,45
Piano 1 Abitazione	100,90	118,95	1,00	118,95
Balconi /Verande	49,70	55,11	0,30 (fino a 25 mq) 0,10 (quota ecced.)	10,51
Giardino	360,00	360,00	0,10	36,00
Altra area esterna (lotto)	742,00	742,00	0,10	62,44
Totali	634,10	681,20	-	356,30

Come si evince dalla tabella allegata, la consistenza commerciale dell'intero immobile, arrotondata sarà pari a **356 mq.**

Per una stima più corretta la sottoscritta CTU ha tenuto conto di alcuni coefficienti di differenziazione, utili per ricavare il più probabile valore effettivo da attribuire al bene in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Nel dettaglio qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso, maggiore di 1 un rialzo della quotazione. Dalla somma dei vari coefficienti si otterrà un valore globale unico riferito all'immobile preso in esame.

La scrivente riporta pertanto nella tabella di seguito i vari coefficienti, evidenziando in grigio quelli da attribuire al bene in questione.

VILLETTA UNIFAMILIARE CAT A/7 (con annesso GARAGE)

1-TIPOLOGIA

Edificio in condominio di oltre tre piani f.t.	0,98
Edificio in condominio fino a tre piani f.t.	1,00
Villino a schiera	1,02
Villa unifamiliare	1,04

2-LOCATION

Scarso pregio	0,90
Normale	1,00
Di pregio	1,10

3- PARCHEGGI

Privo di posto auto	0,98
Posto auto inf al n. di unità imm.	1,00
Posto auto uguale al n. di unità imm	1,03

4-IMPIANTI DI VIDEOSORVEGLIANZA

Senza citofono	0,98
Citofono semplice	1,00
Videocitofono	1,01

5 - TIPOLOGIA INFISSI per il piano T

Senza schermature (persiane- tapparelle)	0,85
Con persiane o tapparelle scadenti	0,95
Con persiane o tapparelle buone	1,00

6-- TIPOLOGIA INFISSI per il piano 1

Senza schermature (persiane- tapparelle)	0,85
Con persiane o tapparelle scadenti	0,95
Con persiane o tapparelle buone	1,00

7-RIFINITURE

Di pregio	1,10
Buone	1,00
Mediocri	0,95
Da rifare	0,85

8- RISCALDAMENTO per il piano T

Assente	0,90
Centralizzato	1,00
Autonomo	1,01

9- RISCALDAMENTO per il piano 1

Assente	0,90
Centralizzato	1,00
Autonomo	1,01

10- RAFFRESCAMENTO per il piano T

Assente	0,90
Aria condizionata autonoma	1,00
Aria condizionata centralizzata	1,05

11- RAFFRESCAMENTO per il piano 1

Assente	0,90
Aria condizionata autonoma	1,00
Aria condizionata centralizzata	1,05

12- BALCONI

Doppio/più o grande	1,05
Un balcone	1,00
Nessuno	0,90

13-VERANDE

Doppie o più	1,10
Una	1,00
Nessuna	0,90

14-SERVIZI ESTERNI

Con giardino esclusivo	1,05
Con giardino comune	1,00
Senza cortile	0,95

15- ESTETICA

Buona	1,05
Media	1,00
Pessima	0,90

16-VETUSTA'

Meno di 10 anni	1,20
Tra 10 e 40 anni	1,00
Oltre 40 anni	0,95

17- STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato dall'esecutato	0,95
Locato	0,90
Libero	1,00

TOTALE

0,97

Considerato che il piano T è in parte completamente privo di infissi si ritiene opportuno applicare un ulteriore fattore di riduzione del 10% e quindi il coefficiente di deprezzamento finale sarà pari a 0,87

Calcolo del valore dell'unità immobiliare:

Si è proceduto quindi al calcolo finale moltiplicando la superficie commerciale per il valore unitario medio pari ad euro 570,00 per il coefficiente di riduzione pari a 0,87:

$$\text{Valore} = 356 \text{ mq} \times \text{Euro } 570,00 \times 0,87 = \text{Euro } 176.540,04$$

Al valore sopra ricavato vanno sottratte le seguenti spese per la regolarizzazione:

-Cila in Sanatoria (DPR 380/01 art. 6 bis) per difformità interne:

"La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori di cui al comma (omissis), ovvero la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 4, comportano la sanzione pecuniaria di Euro 1.000,00" per le opere già ultimate e non autorizzate sarà pari a€ 1.000,00;

-Diritti di segreteria€ 100,00;

-Spese tecniche professionali per il tecnico che regolarizzerà la difformità con la presentazione della CILA€ 1.000,00;

Ai sensi dell'art. 167 del D.lgs 42/2004 segue la sanzione pecuniaria e/o la remissione in pristino delle opere eseguite in assenza o in totale difformità dell'autorizzazione paesaggistica. Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima ed è comunque non inferiore a 500,00 Euro.

-Sanzione pecuniaria per opere che superano l'accertamento di compatibilità paesaggistica€ 500,00;

-Diritti di segreteria€ 100,00;

-Spese tecniche professionali per il tecnico€ 1.500,00

Per tutte le opere che hanno determinato aumento di volume e di superficie è necessario la rimessa in pristino dei luoghi. Prendendo come riferimento i prezzi regionali (regione Calabria) anno 2024, e quindi il costo al metro cubo per lavori di :

- Demolizione e smaltimento eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, entro 10 km di distanza, compresi gli oneri di discarica si considera una spesa di circa.....€ 2.000,00
- Realizzazione della muratura non portante con blocchi di laterizio per la tamponatura delle pareti secondo il progetto originale sul prospetto principale lato Ovest considerano l'incidenza della manodopera per la loro realizzazione, le spese generali (15%) e l'incidenza degli oneri di sicurezza€ 3.800,00

Alla regolarizzazione paesaggistica e urbanistica segue l'aggiornamento catastale successivo alle opere di cui sopra:

- Redazione nuova pratica DOFCA piano T.....€ 1.200,00
- Spese vive DOFCA.....€ 100,00

Alla luce delle spese specificate sopra la somma totale per regolarizzare l'immobile è circa pari a€ 11.300,00

Il prezzo finale dell'immobile ammonterà pertanto a:

Euro 176.540,04 – Euro 11.300,00 = Euro 165.240,04

Al più probabile valore di mercato, si deve però considerare una riduzione percentuale del 5% per assenza di garanzia per vizi e quindi:

Il più probabile valore del LOTTO 1 costituito dal bene censito al C.F. del Comune di Melito Porto Salvo al Foglio 30 part. 742 sub 3 (C/6) e sub 4 (A/7) Sarà pari a 156.978,038 che si arrotonda a 156.978,00 Euro.

LOTTO 1 : Censito al C.F., Comune di Melito Porto Salvo, Via San Giovanni Prunella snc (RC) Sez – Foglio 30 part 742 sub 3 (Cat. C/6) e sub 4 (Cat. A/7) con corte esterna di pertinenza

= EURO 156.978,00

Con la seguente relazione che si compone di 27 pagine oltre n. 15 allegati, la sottoscritta nel ringraziare l'Ill.mo G.E. per la fiducia accordata, rimane a disposizione per qualsiasi altro chiarimento e/o integrazione.

Reggio Calabria , addì

Arch. Antonella Malara

ELENCO ALLEGATI:

Allegato A: Comunicazioni tra le parti

Allegato B: Verbali di sopralluogo

Allegato C: Ispezioni Ipotecarie

Allegato D: Masterplan di inquadramento

Allegato E: Visure

Allegato F: Estratto di Mappa

Allegato G: Rilievo Fotografico

Allegato H: Visure Planimetriche ed Elaborato Planimetrico anno 2009

Allegato I: Aggiornamento Catastale

Allegato L: Certificato di Destinazione Urbanistica

Allegato M: Titoli Autorizzativi

Allegato N: Rilievo metrico stato di fatto

Allegato O: Atto Notarile

Allegato P: Attestato di prestazione energetica

Allegato Q: Ricevute dei pagamenti