



# TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

## Sezione Esecuzioni Immobiliari

**G. E. Dott. Francesco Maria Antonio Buggè**

**Procedimento R.G. Es. n. 93/2024**

## RELAZIONE DI STIMA

<b>REGGIO CALABRIA:</b>  05.05.2024	<b>IL C.T.U.</b> <b>Dott. Arch. Vincenzo F. L. Lucisano</b> <i>(Documento firmato digitalmente)</i> 	<b>NOTE:</b>
<b>PROSSIMA UDIENZA:</b>		

**ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO**

C/da dei Bergamotti, 40 – 89134 Reggio Calabria

Mobile: 380.9068098

e-mail: [vincenzo.lucisano@gmail.com](mailto:vincenzo.lucisano@gmail.com) - p.e.c: [vflucisano@oappc-rc.it](mailto:vflucisano@oappc-rc.it)

**Premessa:**

Nella Procedura Esecutiva Immobiliare in epigrafe, instaurata dalla società Prisma SPV S.r.l. (P.I. 05028250263) e per essa quale mandataria, doValue S.p.A. (P.I. 02659940239), di seguito nominata creditore procedente, rappresentata e difesa dall'Avv. XXXXXXXXXXX XXXXXXXX, del Foro di Cosenza, nei confronti del sig. XXXXXXXX XXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), nato a XXXXXX XX XXXXX XXXXX il xx/xx/xxxx, di seguito nominato debitore esecutato; il Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco M. A. Buggè, esaminata l'istanza di vendita del compendio pignorato, formulata dal creditore procedente; nominava il sottoscritto Arch. Vincenzo F. L. Lucisano, con studio in Reggio Calabria, C/da dei Bergamotti n. 40; iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Reggio Calabria al n. 1466 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n. 443, quale esperto per la stima e per l'espletamento degli altri incumbenti, di cui all'art. 173 bis disp. att., demandandogli i 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;***

A seguito di verifica della documentazione, di cui all'Art. 567, 2° comma C.P.C., depositata nel fascicolo telematico dal creditore procedente, si è evidenziato che:

- il creditore procedente, ha optato per il deposito del certificato notarile, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.
- la certificazione notarile depositata, fa risalire la titolarità del bene ad un atto di compravendita a rogito del Notaio Autuori Maria Luisa, del 11/02/2009 rep. 82646/20363, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 13/02/2009 al n.1727 di formalità, a favore di XXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXX XX XXXXX XXXXX il xx/xx/xxxx, per la piena proprietà in separazione dei beni; contro XXXXXXXX XXXXX nata a XXXXX il xx/xx/xxxx, per la piena proprietà.
- L'unità immobiliare, è pervenuta a XXXXXXXX XXXXXXX per Atto Notarile pubblico di Compravendita, a rogito del Notaio Pietro Marrapodi, del 14/06/1977 rep. 1180, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 20/06/1977 al n. 3864 di formalità.
- I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati, sono indicati nella predetta certificazione notarile sostitutiva. Nella stessa certificazione è allegata la mappa catastale attuale (10/12/2024).

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria. Tel/ Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oappc-rc.it

Pagina 2 di 20

***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 e, 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.***

Si riporta di seguito, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei debitori eseguiti e sull'immobile staggito, predisposto sulla base della certificazione notarile depositata, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari:

- Ipoteca della riscossione n. 2195 del 24/12/2019 favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Via Demetrio Tripepi N.92 – Reggio Calabria) e contro: Xxxxx Xxxxxxxx nato a Xxxxxx xx Xxxxx Xxxxx il xx/xx/xxxx; per Euro 1.661.539,58 di cui Euro 830.769,79 per capitale, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, Pubblico Ufficiale: Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma, in data 20/12/2019 rep. 4237/9419.
- Pignoramento Immobiliare n. 17968 del 14/12/2023, a favore di Xxxx Xxxxxxxx nato a Xxxxxxxx il xx/xx/xxxx, contro Xxxxx Xxxxxxxx nato a Xxxxxx xx Xxxxx Xxxxx il xx/xx/xxxx, Pubblico Ufficiale: Ufficiale giudiziario presso il Tribunale di Reggio Calabria in data 04/12/2023 rep. 2482/2023.
- Pignoramento Immobiliare n. 17930 del 06/12/2024 favore: PRISMA SPV SRL, con sede in Roma, contro: Xxxxx Xxxxxxxx nato a Xxxxxx xx Xxxxx Xxxxx il xx/xx/xxxx, Pubblico Ufficiale: UNEP C/O Corte D'Appello di Reggio Calabria, in data 24/10/2024 rep. 2689.

***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;***

L'unità immobiliare staggita, è sita nel Comune di Condofuri - località Rossetta, in via Duca d'Aosta

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria. Tel/ Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oappc-rc.it

Pagina 3 di 20

s.n.c., piano terra. Il corpo di fabbrica, originariamente a due piani fuori terra, è oggi sopraelevato di un ulteriore piano, a seguito dell'ampliamento del corpo di fabbrica.

L'edificio ricomprendente l'unità immobiliare staggiata, è costruito con struttura in cemento armato, solai in laterizio e tamponature di mattoni forati e risulta in buono stato di conservazione.

All'appartamento, si accede mediante un ampio portone di ingresso in legno tamburato di colore chiaro, ad un'anta e ½, che immette direttamente in un lungo corridoio centrale di distribuzione, lungo il quale sono collocati nell'ordine, cucina, soggiorno, bagno, tre ampie camere e un ripostiglio in fondo al corridoio.

Tutti gli infissi esterni, sono in alluminio anodizzato di colore oro, con vetro a camera singola, tutti gli infissi interni, sono di legno tamburato color legno scuro.

L'unità immobiliare, non ha pertinenze esterne, non è dotata di balconi o verande, tutti gli ambienti sono finestrati e non vi sono porte comunicanti con gli spazi esterni.

- L'ingresso, è pavimentato in lastre di marmo venato tendente al beige, le pareti ed il tetto sono tinteggiati con pittura muraria di colore bianco.
- Il soggiorno, è anch'esso pavimentato con lo stesso marmo del corridoio e consta di un'unica finestra, collocata lungo la parete lato ovest, opposta a quella in cui è collocata la porta. Le pareti ed il tetto sono tinteggiati con pittura muraria di colore bianco.
- La cucina, collocata appena a destra del portone di ingresso, è pavimentata in ceramica di colore marrone chiaro, lungo la parete arredata con la cucina, vi è posato un rivestimento di piastrelle color beige, mentre nelle pareti opposte, vi è sistemata una pannellatura a tutt'altezza, in laminato color legno. Nell'angolo nord della parete lato est, contrapposta all'ingresso del vano, proprio sopra la finestra che dà sul prospetto principale, è posizionata una pompa di calore con potenza termica utile inferiore a 5 kW, risultata alla data del sopralluogo, priva di allacciamento alla rete elettrica.
- Il bagno, collocato appena dopo la cucina, è pavimentato e rivestito in ceramica di color beige, con i sanitari di medesimo colore. Le pareti ed il tetto sono tinteggiati con pittura muraria di colore bianco. All'interno, appena a sinistra della porta di ingresso, vi è collocato lo scaldabagno elettrico.
- Il bagno infine, è risultato vetusto ed in pessimo stato di conservazione e manutenzione, con evidenti macchie di umidità sulla parete del prospetto principale, appena sopra la finestra ed il pavimento in ceramica consunto e scolorito.

Le tre camere rimanenti, hanno tutte lo stesso pavimento in marmo del corridoio e presentano tutte delle finestre aventi le medesime dimensioni, che affacciano sui due prospetti principali e

secondario (est – ovest).

- Non è presente infine alcun impianto di riscaldamento autonomo.
- L'impianto elettrico dell'appartamento è posto sotto traccia, con cassette presa e derivazioni di vecchia fattura, complete di placchette di color ottone.

L'appartamento staggito, a seguito della variazione effettuata dallo scrivente per diversa distribuzione interna, è identificato presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Reggio Calabria, catasto fabbricati, al foglio n. 64 del Comune di Condofuri (RC), particella n. 194, subalterno n. 1, categoria catastale A/3, casse 2<sup>a</sup>, consistenza n. 6 vani, rendita € 278,89, superficie catastale mq 112 totali; superficie escluse aree scoperte mq 112; Via Duca d'Aosta n. SNC, Piano Terra.

L'unità immobiliare confina a nord con la particella n. 969, a est - con la strada, a sud e ad ovest con la particella 1039, corte e sedime del corpo di fabbrica adiacente, costruito in ampliamento di quello esistente in particella 194.

La superficie calpestabile per l'unità immobiliare, dalle misurazioni effettuate durante i sopralluoghi, è risultata essere di mq 96,04.

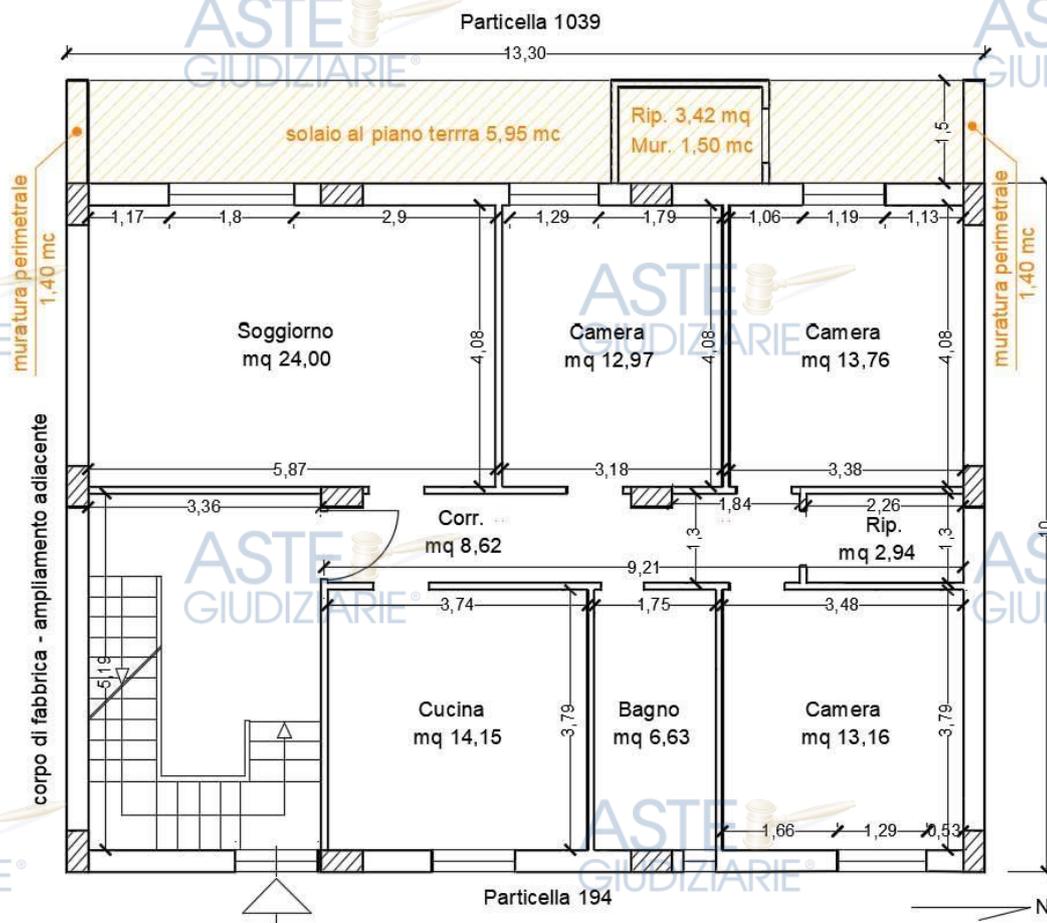


Fig. n. 1: rilievo metrico dell'immobile staggito

L'unità immobiliare, dista 2,1 KM dal centro cittadino di Condofuri, 1,4 Km dalla locale stazione ferroviaria e 600 mt dallo svincolo della statale 106 Jonica/E90. All'interno del Paese di Condofuri, a soli 1,4 Km inoltre, vi è il Centro Commerciale Conad, mentre tutti i servizi pubblici più importanti e le farmacie, sono distribuiti nel centro cittadino di Condofuri. L'unità immobiliare infine, dista 11 Km dall'Ospedale di Melito Porto Salvo.

**3) *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.***

Per l'unità immobiliare staggita, è stata redatta una variazione catastale per diversa distribuzione interna e una nuova attestazione di prestazione energetica, che si produce in allegato; l'edificio all'attualità, ricade in classe energetica "G".

**4) *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.***

**Descrizione attuale del bene – dati catastali:**

Alla data del pignoramento immobiliare, l'appartamento staggito veniva identificato:

In visura catastale fabbricati, al foglio n. 64 del Comune di Condofuri, particella n. 194, subalterno n. 1, categoria catastale A/3, casse 2, consistenza n. 6 vani, rendita € 278,89, superficie catastale mq 113 totali; superficie escluse aree scoperte mq 113; Via Duca d'Aosta n. SNC, Piano Terra.

Nell'elaborato planimetrico prot. n. RC0122716 del 21/05/2010, depositato presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria, l'unità immobiliare staggita, viene ubicata in prospicienza alla via Rossetta;

Nel relativo elenco dei subalterni (Numero Pratica: T421612), l'immobile risulta prospettante la via Rossetti.

**Dati contenuti nel pignoramento:**

I dati riportati nel pignoramento immobiliare, sono risultati identici a quelli catastali. A Pag. 5 dell'Atto di Pignoramento Immobiliare, per Prisma SPV S.r.l., si riporta il pignoramento, ai danni del sig. Xxxxxxxx Xxxxx (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX), nato a Xxxxxx xx Xxxxx Xxxxx (XX) il xx.xx.xxxx, dell'appartamento sito

in Comune di Condofuri (RC) alla Via Duca D'Aosta, censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio n. 64, p.la 194, sub. 1, p. T., cat. A/3, classe 2, vani 6, rendita di Euro 278,89, per l'intero

**Dati contenuti certificato notarile:**

I dati contenuti nella certificazione notarile sostitutiva del Certificato Ipotecale, sono risultati identici a quelli catastali: Pignoramento trascritto il 06/12/2024 al n. 17930 di formalità; Comune di Condofuri, Via Duca D'Aosta, Foglio 64 particella 194 sub 1; p. T., cat. A/3, cl. 2, di vani 6, rendita di Euro 278,89.

**Dati contenuti nell'ispezione ipotecaria depositata (n. T1 253098 del 09/12/2024):**

I dati contenuti nell'ispezione ipotecaria del pignoramento immobiliare (n. T1 253098 del 09/12/2024), sono risultati identici a quelli catastali: Comune di Condofuri, Via Duca D'Aosta, Foglio 64 particella 194 sub 1; p. T., cat. A/3, cl. 2, di vani 6, rendita di Euro 278,89.

**Confini attuali:**

Dalle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio, l'unità immobiliare risulta oggi confinare a nord con la particella 969 dello stesso foglio di mappa n. 64, intestata a Xxxxx Xxxxxxxx; a ovest e a sud, con la particella 1039 dello stesso foglio di mappa, risultata essere ente urbano di are 06 e ca 60 (mq 660) e infine a est, con la via Duca d'Aosta (dato presente in tutte le visure catastali, estratte per le verifiche di rito).

**Confini contenuti nell'atto Notarile di Compravendita:**

Dall'atto di compravendita, n. 82646 di repertorio e n. 20363 di raccolta, del 11/02/2009, a rogito del Notaio Maria Luisa Autuori di Bova Marina (RC) è emerso che l'unità immobiliare, confinava con la via Rossetta, senza numero civico (già in precedenza Via Alfiero Spinelli n. 6), con la proprietà di Xxxxxxxx Xxxxxx per due lati e con la proprietà Xxxxx.

**Osservazioni**

I dati indicati nel pignoramento, sono corrispondenti a quelli attuali contenuti nei documenti esaminati. Dall'analisi delle visure catastali, delle unità immobiliari nelle particelle 194 e 1039, non è riscontrabile il precedente toponimo (Via Rossetta snc, già Alfiero Spinelli n. 6), contenuto nell'Atto di Compravendita dell'Immobile.

Nella più recente documentazione, afferente all'ampliamento dell'edificio, meglio descritta di seguito, l'edificio viene collocato in Via Rossetta n. 5

**5) 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;**

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria. Tel/ Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oappc-rc.it

Pagina 7 di 20

La planimetria catastale redatta in data 17/07/2007, è stata variata per diversa distribuzione interna, per renderla graficamente conforme all'unità immobiliare rinvenuta durante i sopralluoghi esperiti. Nella variazione catastale sono state omesse le superfetazioni abusive presenti nel prospetto posteriore, in quanto abusive e da demolire.

Il toponimo "Via Duca D'Aosta snc", presente in tutti i subalterni dello stabile, è rimasto invariato.

**6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**

Il fabbricato nella sua interezza, risulta dalla documentazione urbanistica reperita, ricadere in zona omogenea "B" dell'attuale P.R.G., con specifica di "zone di intervento di recupero e riequilibrio urbanistico". In tali zone il P.R.G. si attua mediante l'autorizzazione di singole concessioni edilizie; nell'art. 38 delle N.T.A. del Piano Regolatore sono prescritti i seguenti indici e parametri:

*Iff* = 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per funzioni residenziali, di iniziativa e gestione privata;

*RC* = 40%(relativo al sedime del fabbricato con caratteristiche residenziali);

*H* = 10,50 ml;

*PK* = 1 m<sup>2</sup>/20 m<sup>3</sup> di volume residenziale;

*Dc* = 5,00 ml.

**7) 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;**

Per l'unità immobiliare in esame, presso gli Uffici Urbanistica del Comune di Condofuri marina, è stato reperito un primo progetto, afferente al Permesso di Costruire in Sanatoria, reg. prog. N. 28/S – 2008, prot. com. n. 0807950 del 30.09.2008, rilasciato ai sensi della Legge 47/1985, per la costruzione di un fabbricato in c.a. a due piani f.t., sul terreno in particella 194 del foglio di mappa 64, prospiciente la via Duca d'Aosta, località Rossetta.

Successivamente, in data 01/07/2009, il fabbricato condonato, è stato oggetto di una variazione, richiesta per l'ampliamento dell'edificato, in orizzontale mediante costruzione di un nuovo corpo di

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria. Tel/ Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oappc-rc.it

Pagina 8 di 20



Dalla comparazione del progetto architettonico, depositato con la prima richiesta di permesso di costruire in sanatoria, Prot. n. 0807950 del 30.09.2008, l'unità immobiliare staggita, per via del differente spessore della muratura esterna del vano soggiorno, che dà sulla scala di ingresso, è risultata essere di superficie lorda sostanzialmente analoga (mq 112,26) a quella della pianta di progetto (mq 113). I rilievi eseguiti all'interno dell'unità immobiliare, hanno evidenziato una sostanziale coincidenza dimensionale del costruito rispetto al progettato, con tolleranze contenute entro il 2% sulle principali misure osservate (va considerato altresì che, in una richiesta di permesso di costruire in sanatoria, stilata ai sensi della legge 47/85, il progetto viene redatto sempre ex post, rispetto all'edificato). Va evidenziato infine come la planimetria catastale attuale, presenti una diversa distribuzione interna rispetto al costruito, che è invece sostanzialmente identico al progetto afferente al Permesso di Costruire in Sanatoria, N. 28/S – 2008, prot. n. 0807950 del 30.09.2008, rilasciato ai sensi della Legge 47/1985.

All'esterno, in aderenza al prospetto secondario o posteriore, che volge sulla corte in particella 1039 adiacente verso ovest, vi sono edificate delle superfetazioni nella proiezione dei balconi al piano superiore (raffigurate nuovamente nella planimetria seguente, ed evidenziate con un tratteggio di colore giallo), consistenti in un piccolo vano adibito verosimilmente a ripostiglio ed un solaio in cls al piano terra, che funge da pavimentazione, nonché due muri laterali in prossimità di quelli perimetrali ciechi verso nord e sud. Il vano e le murature laterali hanno un'altezza utile che va dall'estradosso del solaio al piano terra, all'intradosso del solaio del balcone al piano primo.

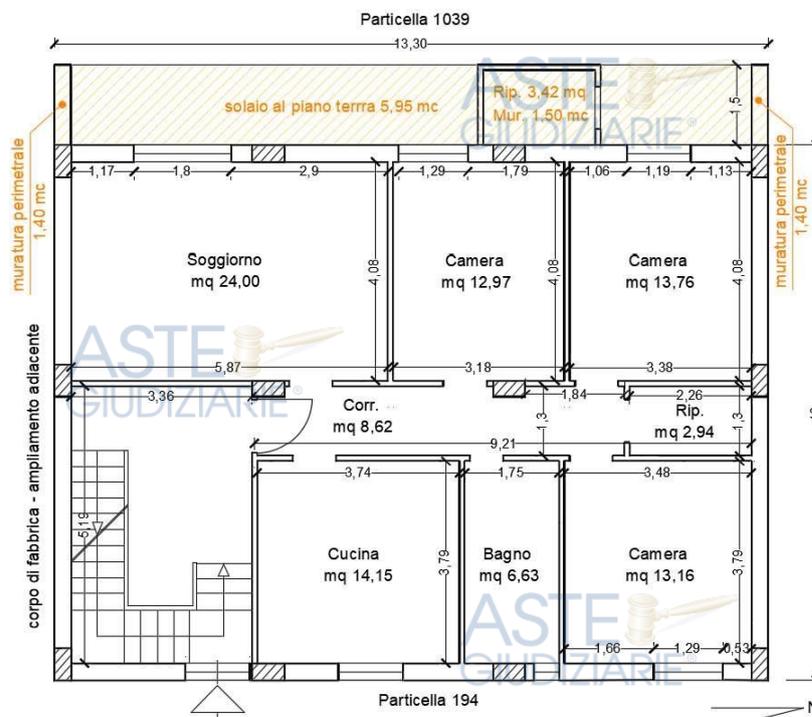


Fig. 2: superfetazioni (evidenziate in giallo) – vista in pianta

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria. Tel/ Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oapcc-rc.it

Pagina 10 di 20



Fig. 3: superfetazioni – vista fotografica dal terreno adiacente

Dalle indagini eseguite in merito alla regolarità costruttiva delle superfetazioni ed alla loro proprietà in capo al debitore esecutato, si è appurato quanto segue:

Le superfetazioni, rientrano per come predetto, nella proiezione dei balconi edificati ai piani superiori.

I balconi, da un rilievo topografico, eseguito dallo scrivente con strumentazione GPS, sporgono sul terreno in particella 1039 adiacente, risultato di proprietà di terzi estranei al procedimento.



Foto 4 – 5, sovrapposizione del rilievo topografico, con la mappa catasta e la carta tecnica regionale

Alle superfetazioni, non si accede direttamente dall'appartamento staggito, ma dall'esterno, attraverso la corte adiacente il fabbricato limitrofo, costruito in ampliamento, edificato in particella

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria. Tel/ Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oappc-rc.it

Pagina 11 di 20

1039; per l'appartamento difatti, non sono previste nel primo progetto, afferente il permesso di costruire in sanatoria, aperture verso la corte adiacente, mentre le aperture dei garages che si dovrebbero affacciare direttamente nel cortile retrostante, previste nel successivo permesso di costruire, non sono state realizzate.



Foto 6, le finestre esterne dell'appartamento staggito verso il cortile in particella 1039



Foto 7, le finestre esterne dell'appartamento staggito verso il cortile in particella 1039

Per le opere abusive prima elencate (non contemplate in nessun progetto), ricavate nel sottobalcone del piano primo e ricadenti nella corte adiacente (particella 1039), consistenti in un ripostiglio con accesso esterno, una platea in cls e le due estensioni dei muri perimetrali ciechi, essendo l'immobile assoggettato a ben due permessi a Costruire, di cui uno in sanatoria e l'altro per l'ampliamento,

scaduto e non uniformato al D.M. 14.01.2008, con cambio di destinazione d'uso al p. t. da abitazione a garage (oltre al rilascio dei due corrispondenti Nulla Osta di Beni Ambientali e Paesaggistici), non vi è possibilità di sanatoria, ai sensi dell'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Va altresì evidenziato, sulla scorta della documentazione reperita, che ai fini dell'applicabilità del condono edilizio straordinario, le difformità riscontrate sull'unità immobiliare, non possono essere sanate in base al combinato disposto degli art. 46, 5° comma del D.P.R. 6 Giugno 2001 N.380 e art. 40, 6° comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47, essendo le ragioni del credito, per il quale è stato richiesto il pignoramento immobiliare, (Ipoteca volontaria n. 254 del 13/02/2009 a favore: Unicredit Consumer), posteriori la data di presentazione dell'ultimo condono edilizio (31 marzo 2003).

Va ancora rilevato che l'abuso, ricade formalmente su di un terreno che non è di proprietà del debitore esecutato, ma di terzi non coinvolti nel presente procedimento.

Considerando che, le opere abusive prima individuate, realizzate in difformità rispetto ai permessi di Costruire ed alle autorizzazioni paesaggistiche, hanno determinato la creazione, su suolo di terzi, di nuove superfici utili e volumi, ovvero l'aumento di quelli legittimamente assentiti, si ritiene che gli stessi dovranno essere demoliti e l'unità immobiliare dovrà essere ripristinata allo stato di progetto, afferente al Permesso di Costruire in Sanatoria, reg. prog. N. 28/S – 2008, prot. com. n. 0807950 del 30.09.2008, rilasciato ai sensi della Legge 47/1985, per la costruzione di un fabbricato in c.a. a due piani f.t.

Per quanto concerne invece la sopraelevazione del secondo piano dello stabile primigenio, essa risulta facente parte del progetto di ampliamento verticale, tramite sopraelevazione al piano secondo del primo fabbricato e orizzontale, mediante l'edificazione del nuovo corpo di fabbrica adiacente, variazioni assentite con il secondo permesso di costruire prot. n. 0905952 del 01.07.2009, risultato di fatto scaduto, non uniformato al D.M. 14.01.2008 e con lavori non ancora completati, tra i quali ricordiamo il cambio di destinazione d'uso del piano terra staggito, da abitazione a garage condominiale.

L'unità immobiliare quindi, risulta al contempo conforme al primo permesso di costruire in sanatoria e difforme rispetto al secondo permesso, rilasciato per l'ampliamento, risultato scaduto e non uniformato. La stessa unità immobiliare, è quindi sostanzialmente priva di Certificazione di Agibilità, poiché allo stato attuale, per le difformità precedentemente indicate, appare evidente come sia subordinata alla verifica urbanistica del progetto ed a successivi riscontri.

**8) *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;***

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente per verifica ed accertamento, presso L'Agenzia del

Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare della Provincia di Reggio Calabria, nonché dalle informazioni acquisite dall'amministrazione comunale, per l'immobile oggetto di pignoramento non è stato riscontrato alcun aggravio derivante da censo, livello o uso civico.

Il diritto sul bene del debitore esecutato, deriva da atto di compravendita a rogito del Notaio Autuori Maria Luisa, del 11/02/2009 rep. 82646/20363, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 13/02/2009 al n.1727 di formalità, a favore del debitore esecutato, per la piena proprietà in separazione dei beni.

- 9) *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;***

Dalla documentazione analizzata risulta che l'immobile attualmente non è costituito in condominio, non vi sono quindi, spese straordinarie deliberate.

Non sono altresì stati rilevati, procedimenti giudiziari riguardanti l'appartamento staggito.

- 10) *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;***

Trattandosi di U.I.U. priva di pertinenze, il bene è vendibile in un unico singolo lotto, comprensivo dei diritti sulle parti comuni.

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

Alla data del sopralluogo, effettuato unitamente al Custode Giudiziario, il debitore esecutato ha dichiarato che l'unità immobiliare è libera da qualunque occupante, a qualunque titolo.

Dall'interrogazione eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, per l'unità immobiliare non è risultato alcun contratto di affitto in essere o estinto.

**12) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;**

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici preposti, per l'unità immobiliare staggita, non sono stati riscontrati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né diritti demaniali o usi civici. Non sono stati riscontrati altresì oneri di natura condominiale. Non sono stati rilevati procedimenti giudiziari riguardanti l'appartamento staggito.

**13) 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 insolute 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.**

La stima dell'unità immobiliare, è stata effettuata mediante il metodo per punti di merito, nella sua variante moltiplicativa, con riscontro del valore ottenuto, mediante confronto diretto con i valori di compravendita, desunti dalle maggiori agenzie del settore.

Ai fini del calcolo della consistenza, le superfici sono state ricavate dai rilievi metrici diretti, eseguiti durante i sopralluoghi.

Sono state inoltre:

- Specificate le destinazioni d'uso ed il numero dei vani;
- calcolate le superfici calpestabili, al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne;
- consultate e utilizzate le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) curato dall'Agenzia del territorio della Provincia di Reggio Calabria.

Per quanto concerne la valutazione dell'immobile, si è individuato un riferimento di prezzo al valore di mercato, in considerazione delle principali caratteristiche:

- **ESTRINSECHE GENERALI:** quali la prossimità alle infrastrutture, la prossimità al centro urbano,

l'accessibilità ai servizi pubblici e al trasporto pubblico, la presenza in zona di servizi commerciali di base.

- **ESTRINSECHE AMBIENTALI:** quali la salubrità della zona, il contesto sociale, l'assenza di rumori, la densità edilizia.
- **ESTRINSECHE POSIZIONALI:** legate espressamente alla posizione dell'edificio.
- **ESTRINSECHE ESTETICHE:** legate alla qualità architettonica del manufatto.
- **ESTRINSECHE GIURIDICHE:** Esistenza di pesi, vincoli urbanistici.
- **INTRINSECHE TIPOLOGICHE:** tipologia dell'edificio, età, stato di conservazione, superficie, livello di piano, numero di vani e ampiezza, distribuzione degli spazi interni, salubrità dei vani.
- **INTRINSECHE TECNOLOGICHE:** caratteristiche delle strutture portanti, grado di finiture, ultimazione lavori, presenza di ascensore, dotazioni accessorie, qualità degli infissi interni ed esterni, accorgimenti tecnologici, condizioni degli impianti.
- **INTRINSECHE PRODUTTIVE:** spese di manutenzione, locazione, condizioni delle parti comuni.

Si è provveduto a variare la planimetria catastale per errata rappresentazione grafica. Per la corretta raffigurazione della stessa, si sono utilizzate le misurazioni effettuate durante i sopralluoghi.

**A seguito della suddetta variazione, l'appartamento, è nuovamente identificato presso L'Agenzia del Territorio della provincia di Reggio Calabria, catasto fabbricati, al foglio n. 64 del Comune di Condofuri (RC), particella n. 194, subalterno n. 1, categoria catastale A/3, casse 2<sup>a</sup>, consistenza n. 6 vani, rendita € 278,89, superficie catastale mq 112 totali; superficie escluse aree scoperte mq 112; Via Duca d'Aosta n. SNC, Piano Terra.**

Per il calcolo della superficie commerciale, si sono desunti dal rilievo eseguito, i seguenti valori:

Superficie	Totale	Commerciale
Vani principali e accessori diretti	112,26 mq	112 mq
Pertinenze, balconi comunicanti	--	--
Totale immobile	112,26 mq	112 mq

L'unità immobiliare, è vendibile in un unico lotto di mq 112 commerciali.

Si è scelto come valore base per la stima, quello medio delle compravendite registrate (nella zona OMI Periferica, località Grappida, Rossetti, Puzzaraci, Trearie, Rodinò) secondo criteri oggettivi di domanda, utilità e fornitura di immobili, con caratteristiche e destinazioni simili (val. OMI min. 495 €/mq – max 710 €/mq – val. med. 602,50 €/mq – confronto per stima diretta: val. da 490 €/mq a 700 €/mq – **val med. 595 €/mq**; confronto con Borsino Immobiliare: **val. medio 566 €/mq**), per il prodotto dei singoli coefficienti attribuiti agli specifici caratteri dell'immobile, ottenendo per ogni singola condizione prima elencata, i seguenti valori tabellati:

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria. Tel/ Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oapcc-rc.it

Pagina 16 di 20

<b>ESTRINSECHE GENERALI</b>	<b>ottimo</b>	<b>buono</b>	<b>neutro</b>	<b>medioc.</b>	<b>pessimo</b>
individuazione dell'immobile				0,99	
prossimità alle infrastrutture			1,00		
prossimità al centro urbano				0,99	
prossimità ad aree di interesse commerciale			1,00		
Prossimità ad impianti di stoccaggio				0,99	
accessibilità ai servizi pubblici				0,99	
accessibilità al trasporto pubblico				0,99	
presenza di altri servizi				0,99	
<b>ESTRINSECHE AMBIENTALI</b>	<b>ottimo</b>	<b>buono</b>	<b>neutro</b>	<b>medioc.</b>	<b>pessimo</b>
salubrità della zona		1,01			
contesto economico				0,99	
assenza di inquinanti		1,01			
densità edilizia		1,01			
elemento naturale predominante		1,01			
<b>INTRINSECHE POSIZIONALI</b>	<b>ottimo</b>	<b>buono</b>	<b>neutro</b>	<b>medioc.</b>	<b>pessimo</b>
Esposizione		1,01			
panoramicità				0,99	
orientamento		1,01			
soleggiamento		1,01			
luminosità		1,01			
ventilazione		1,01			
<b>INTRINSECHE ESTETICHE</b>	<b>ottimo</b>	<b>buono</b>	<b>neutro</b>	<b>medioc.</b>	<b>pessimo</b>
Tipologia dell'edificio		1,01			
Età			1,00		
Stato di conservazione		1,01			
Facciata - Prospetto principale		1,01			
Atrio			1,00		
Scale				0,99	
Portone d'ingresso				0,99	
parcheggi - pertinenze esterna			1,00		
condizioni delle parti comuni				0,99	
aree morte			1,00		
<b>CONDIZIONI GIURIDICHE</b>	<b>ottimo</b>	<b>buono</b>	<b>neutro</b>	<b>medioc.</b>	<b>pessimo</b>
Vincoli urbanistici				0,99	
Presenza di opere abusive					0,98

PRODOTTO dei coefficienti	0,97882464658
Prezzo medio OMI	603,00
Prezzo medio per prodotto dei coefficienti - quadro I	590,23

<b>INTRINSECHE TIPOLOGICHE</b>	<b>ottimo</b>	<b>buono</b>	<b>neutro</b>	<b>medioc.</b>	<b>pessimo</b>
Numero di piani		1,01			
destinazione d'uso				0,99	
superficie complessiva		1,01			
Divisibilità in U. I. U.				0,99	
Distribuzione degli spazi interni		1,01			
Numero di vani e ampiezza		1,01			
salubrità dei vani		1,01			
salubrità dei servizi igienici				0,99	

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria. Tel/ Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oappc-rc.it

Pagina 17 di 20

INTRINSECHE TECNOLOGICHE	ottimo	buono	neutro	medioc.	pessimo
caratteristiche delle strutture portanti		1,01			
grado di rifinitura, ultimazione lavori				0,99	
presenza di ascensore			1,00		
dotazioni accessorie			1,00		
infissi esterni				0,99	
infissi interni				0,99	
accorgimenti tecnologici				0,99	
impianti elettrici				0,99	
impianti idrici				0,99	
impianti di condizionamento				0,99	
pavimenti				0,99	
rivestimenti				0,99	
soffitti - controsoffitti			1,00		
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE	ottimo	buono	neutro	medioc.	pessimo
spese manutenzione					0,98
disponibilità - locazione				0,99	

PRODOTTO dei coefficienti	0,912876124
Prezzo medio per prodotto dei coefficienti - quadro I	590,23 €
Prezzo medio per prodotto dei coefficienti - quadro II	538,81 €
Superficie commerciale	112
TOTALE (p. m. x K x sup. comm)	60.346,50 €

**Il valore di stima così ottenuto, è di € 60.346,50 per mq 112 commerciali (538,81 €/mq).**

**Si rappresenta come tale valore di stima, considerate le condizioni dell'immobile, risulti in linea, sia con quello medio desunto dal borsino immobiliare (566 €/mq), che con i valori medi derivanti dalla stima diretta del mercato immobiliare (595 €/mq).**

Alla somma sopra determinata dovranno essere sottratte, stante la documentazione effettivamente reperita, le spese necessarie per:

- La garanzia per evizione dei rischi del 20%, derivanti da eventuali problemi occulti di natura urbanistico edilizia, (quali ad es. l'impossibilità di mantenere l'attuale destinazione d'uso come abitazione di tipo economico A/3 o il ripristino dello stabile al progetto 47/85, adeguamenti, collaudi, etc.).
- Accertamento di conformità urbanistico edilizia, finalizzata alla determinazione della destinazione d'uso dell'unità immobiliare.
- Scia in sanatoria per la demolizione delle superfetazioni esterne e il ripristino della facciata lato corte.
- Cila per ristrutturazione interna - ripristino impianti elettrico ed idrico.
- Segnalazione Certificata di Agibilità, Verifica impianti a norma.

Il rilascio o diniego delle conformità urbanistica, della compatibilità ambientale, delle segnalazioni certificate, anche in sanatoria, precedentemente elencate, è subordinato all'esito dei pareri vincolanti, emessi a seguito delle relative istruttorie, effettuate dai pubblici uffici coinvolti (Beni Ambientali, Urbanistica, Genio Civile etc.), sia sull'unità immobiliare che sull'intero corpo di fabbrica. Data l'alea riscontrata, tenuto conto dell'effettiva documentazione reperita ed esaminata, dei sopralluoghi esperiti e delle informazioni attinte presso gli uffici competenti, unicamente per la singola unità immobiliare staggita, lo scrivente, non può in questa sede presupporre pienamente l'esito positivo o le eventuali diverse determinazioni risultanti.

Il rilascio o diniego delle autorizzazioni, derivanti degli accertamenti e delle verifiche precedentemente elencate, così come i loro reali costi ed oneri, oltre la stima che segue, verranno quindi esattamente valutate dalle amministrazioni competenti e validate, positivamente o negativamente, secondo le decisioni effettivamente adottate, sia sull'unità immobiliare che sull'intero corpo di fabbrica.

**Stima degli accertamenti, verifiche e regolarizzazioni:**

**Importo a garanzia dei vizi:**

20% di € 60.346,50 : € 12.069,30

**Accertamento di conformità urbanistico edilizia:**

Spese tecniche e presentazione pratica: € 3.600,00 (costo medio per u.i.u.)

**Scia in sanatoria per la demolizione delle superfetazioni esterne:**

Sanatoria Ambientale: € 1.500,00 (costo medio per u.i.u.);

Spese tecniche e presentazione pratica: € 1.700,00 (costo medio per u.i.u.);

Sanatoria urbanistica: € 1000,00 (costo medio per u.i.u.);

Lavori edili demolizione e trasporto a discarica: € 1.700,00 (costo medio per u.i.u.);

**Cila per ristrutturazione interna - ripristino impianti elettrico ed idrico.**

Spese Tecniche e presentazione pratica: € 2.700,00 (costo medio)

Lavori Edili ripristino impianti: € 2.960,00 (costo medio);

**Segnalazione Certificata di Agibilità, Verifica impianti a norma: € 2.700,00 (costo medio per u.i.u.)**

**TOTALE COMPLESSIVO: € 29.929,30**

**La stima dell'unità immobiliare, defalcate le somme necessarie per la regolarizzazione ambientale ed urbanistico – edilizia - strutturale prima elencate, sarà di:**

**(€ 60.346,50 – € 29.929,30) = € 30.417,20**

Si precisa ulteriormente, che i costi e gli oneri effettivi, da determinare in fase istruttoria ed operativa, in relazione alle difformità riscontrate ed alle reali condizioni strutturali dell'intero fabbricato, potrebbero risultare diversi (maggiori o minori) di quelli coincidenti con la stima precedentemente

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria. Tel/ Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oappc-rc.it

Pagina 19 di 20

determinata (€ 29.929,30).

In maniera analoga, per la stima del canone di locazione, si è scelto come valore base, quello medio che ha fatto registrare, nella zona OMI Periferica, località Grappida, Rossetti, Puzzaraci, Trearie, Rodinò, il valore di mercato mq di € 1,55 (min. € 1,7 - max € 2,4, al II° sem. 2024), secondo criteri oggettivi di domanda, utilità e fornitura, di immobili con caratteristiche e destinazioni simili (cat. A/3 abitazioni di tipo economico), per il prodotto dei singoli precedenti coefficienti prima utilizzati nella stima del prezzo di vendita, attribuiti agli specifici caratteri dell'immobile, ottenendo i seguenti valori:

PRODOTTO dei coefficienti	0,912876124
Prezzo medio	1,52 €
<b>Prezzo medio per prodotto dei coefficienti</b>	<b>1,38 €</b>
Superficie commerciale	112
<b>TOTALE (p. m. x K x sup. comm)</b>	<b>155,12 €</b>

**Il valore di locazione, è stimato in: € 155,12/mese, quella annuale dell'immobile è di € € 1861,44 per 12 mensilità, mentre quella decennale è di € 18.614,40 senza rivalutazione monetaria.**

Con la presente relazione, composta da n. 20 pagine dattiloscritte più allegati, lo scrivente ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione, per ogni opportuno chiarimento.

**ELENCO ALLEGATI:**

1. Scheda Sintetica di Stima;
2. Verbale di operazioni Peritali;
3. Documentazione fotografica;
4. Rilievo dell'unità immobiliare;
5. Rilievo topografico dell'edificato;
6. Titolo di proprietà;
7. Ispezioni Ipotecarie;
8. Attestazione ADE immobile sfitto;
9. Variazione Catastale;
10. Visura catastale post variazione;
11. Planimetria catastale post variazione;
12. Attestazione di prestazione energetica;
13. Permesso di costruire in Sanatoria + Progetto P.T.;
14. Permesso di costruire in variante + Progetto P.T.;
15. Richiesta di Liquidazione.

Reggio Calabria 05.05.2025

Il Consulente Esperto della Stima

Documento firmato digitalmente

(Dott. Arch. Vincenzo P. L. Lucisano)

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria. Tel/ Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oappc-rc.it

Pagina 20 di 20