

# TRIBUNALE DI LOCRI

Sezione Civile – Esecuzioni

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dr.ssa ELISA VICENZUTTI

\*\*\*\*\*

## PROCEDURA ESPROPRIATIVA IMMOBILIARE

Promossa da:

BANCA CARIME S.P.A.

Contro:

A - A

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Elisa Vincenzutti, con ordinanza del 23.10.2017, nominava la scrivente Arch. E - E, residente in F – F, G - G, Consulente Tecnico d'Ufficio e le conferiva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- a) prima di ogni attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale** di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., **segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;**
- b) descriva compiutamente gli immobili pignorati, **allegando altresì idonea documentazione fotografica**, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
- c) indichi l'intestazione catastale, **allegando relativa certificazione aggiornata**, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o 2 concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; **ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;**
- d) dia conto dell'attuale **stato di possesso del bene**, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; **ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;**
- e) evidenzi l'esistenza di **formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;

- f) indichi eventuali **vincoli** storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
- g) dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- h) informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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;
- i) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- j) **in caso di opere abusive**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del 3 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;  
**in caso di abuso assolutamente non sanabile** l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);
- k) dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;
- l) determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di **quota indivisa** indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; **esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti**, predisponendo, in caso affermativo, il relativo **frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ)**;
- m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;
- n) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad **IVA**; formuli **tempestiva istanza di rinvio** della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;
- o) terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne **invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo**, a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo di posta ordinaria;

- p) depositi, senza possibilità di deroga, l'elaborato anche in **supporto informatico digitale** (cd-rom, d.v.d.) **preferibilmente in formato WORD per la parte descrittiva; a tal fine dovranno essere presentate due versioni dell'elaborato, di cui una con la schermatura dei nomi dei soggetti a qualsiasi titolo interessati (cfr. Garante protezione dati personali, 7.2.2008); la copia inviata alle parti dovrà essere quella integrale;**
- q) **compaia alla predetta udienza**, qualora debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub o).

#### **VERIFICHE E SOPRALLUOGHI**

Dopo aver verificato la completezza della documentazione presente in atti, acquisito le planimetrie catastali e acquisito copie della documentazione utile per le indagini presso il comune di Monasterace, in data 20/08/2018 la scrivente CTU ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia, previa comunicazione con Raccomandata A/R alle parti (All. 13).

All'incontro erano presenti la signora A-A ed il signor B-B (marito).

La signora A-A ha dichiarato:

- 1) Di aver nominato come suo rappresentante legale l'avvocato C-C, sentito telefonicamente dalla scrivente, non ancora costituito ma con riserva di farlo prossimamente;
- 2) Che sono in corso trattative per la risoluzione del debito con l'istituto di credito;
- 3) Di essere sempre stata disponibile a pagare ma, nel momento in cui sono subentrati problemi economici conseguenti allo stato di salute della signora medesima e del marito, la richiesta verbale della riduzione della rata mensile da 360,00 a € 200,00, esplicitata più volte ai vari direttori di filiale succedutisi nel tempo, non ha avuto riscontro positivo;
- 4) Che non esiste condominio formalmente costituito, l'immobile è occupato da membri costituenti lo stesso gruppo familiare fatto salvo che nel 2017 è stata venduta una unità immobiliare a persona terza estranea;
- 5) Che non ci sono spese condominiali in quanto tutti gli occupanti partecipano bonariamente alle necessità del condominio.

I lavori peritali di sopralluogo si sono conclusi dopo aver effettuato gli opportuni rilievi e scattato le opportune fotografie, il tutto come da Verbale di Sopralluogo (All. 1)

#### **TANTO PREMESSO**

la scrivente, risponde come di seguito ai quesiti formulati.

**Quesito a) :** *Prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;*

#### **RISPOSTA quesito a):**

Verificato il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari presenti in atti, si riscontra che esso è completo della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c.

**Quesito b)** *descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*

#### **RISPOSTA quesito b):**

Gli immobili pignorati, siti in Monasterace, comprendono un appartamento ed un garage posti all'interno di un fabbricato costituito da due piani fuori terra destinati ad alloggi ed un piano seminterrato destinato a garages e cantine. La struttura dell'intero edificio è in cemento armato con tamponature in mattoni semipieni

e solai in cemento armato con struttura mista a nervature parallele (giusto Relazione Tecnica di progetto – All. 10).

L'accesso all'edificio prospetta su Via Lupa al numero civico 5, e non 3 per come riportato in alcuni degli atti depositati; una rampa lato Sud Est permette l'accesso ai garages. Gli esterni del fabbricato necessiterebbero di una manutenzione ordinaria per riprendere tinteggiature e intonaci in parte danneggiati (vedi All. 4 : Documentazione fotografica del CTU foto 1, 2 e 3 )

Nel dettaglio:

**Monasterace, Foglio 14, Particella 158 sub 3:** Trattasi di un appartamento posto al piano rialzato del fabbricato avente la zona giorno composta da un unico ambiente soggiorno-cucina-pranzo esposta a Nord Est, con superficie utile di mq 26,5 circa; la zona notte, con esposizione Sud Ovest, è costituita da due camere aventi superficie utile, rispettivamente, di mq 10,40 e di mq 16,35 circa: le due zone sono distribuite da un corridoio centrale e di ingresso all'appartamento, largo mt 1,23, di superficie utile pari a circa mq 5,83, e da cui si accede, all'estremità opposta all'ingresso, al bagno, che ha superficie utile di circa mq 4,40 ed è dotato di lavabo, water, bidet e doccia; un piccolo ripostiglio di mq 1,24 circa, accessibile dalla zona giorno, completa la dotazione degli ambienti. Entrambe le zone giorno e notte sono dotate di un balcone continuo, con parapetto in muratura, che si estende per la lunghezza dell'alloggio, esso è profondo mt 1,15 (netti) ed ha superficie utile di circa mq 7,9.

I pavimenti sono in ceramica, i rivestimenti del bagno in gres, il portoncino di ingresso e le porte interne in legno, gli infissi esterni in alluminio. L'interno dell'immobile è ben tenuto e curato.

L'altezza dell'appartamento è di mt 2,90, con un ribassamento del corridoio a mt 2,40

(Vedi All 2: Rilievo Stato di Fatto e All 4: Documentazione fotografica del CTU foto 4, 5, 6, 7e 8).

**I confini sono,** in senso orario iniziando dall'ingresso: vano scale, proprietà D-D, affaccio su corte comune non censibile, affaccio su stradella comune, affaccio su corte comune prospiciente Via Lupa.

**I dati catastali attuali sono:** Comune di Monasterace Foglio 14 Plla 158 sub 3; categoria A/3; classe 3; consistenza vani 5; superficie catastale totale mq 82,00; superficie catastale escluse aree scoperte mq 77,00; rendita € 206,58; indirizzo: Contrada Melia, piano T.

I dati catastali coincidono con quelli riportati in atti salvo l'indirizzo, meglio specificato in questi ultimi come Via Lupa sebbene differisca il numero civico che è 5 e non 3 (per come precedentemente esposto) .

**Monasterace, Foglio 14, Particella 158 sub 16:** Trattasi di un garage posto al piano interrato del fabbricato il cui accesso, lato Sud Est dell'edificio, è possibile tramite una rampa carrabile; un secondo accesso, pedonale, è interno al fabbricato e comunica direttamente con il vano scale. Il garage è largo mt 5,10 circa ed ha una superficie utile di circa mq 40,00 ; lungo la parete laterale esterna vi sono quattro finestre sopraelevate a vasistas. L'ingresso carrabile è chiuso da un avvolgibile metallico largo circa mt 4,40.

Il pavimento è di cemento liscio, le pareti non sono tinteggiate, l'illuminazione è a neon. L'altezza del garage è di mt 2,90

(Vedi All 3: Rilievo Stato di Fatto e All 4: Documentazione fotografica del CTU foto 9 e 10).

**I confini sono,** in senso orario iniziando dall'ingresso carrabile: rampa comune di ingresso garage, proprietà D - D, vano scale, parete controterra alla corte comune prospiciente Via Lupa.

**I dati catastali attuali sono:** Comune di Monasterace Foglio 14 Plla 158 sub 16; categoria C/6; classe 2; consistenza mq 40,00; Superficie Catastale mq 48,00; rendita € 78,50; indirizzo: Contrada Melia snc ; piano SI.

I dati catastali coincidono con quelli riportati in atti salvo l'indirizzo, meglio specificato in questi ultimi come Via Lupa sebbene differisca il numero civico che è 5 e non 3 (per come precedentemente esposto).

**Quesito c)** *indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o 2 concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;*

**RISPOSTA quesito c):**

L'intestazione catastale di entrambi gli immobili pignorati è:

A-A nata in H - H il I - I; Codice Fiscale: J - J

Le certificazioni catastali aggiornate sono riportate in All 7 e All 8.

Il fabbricato in cui insistono le particelle pignorate è stato realizzato con regolare Licenza edilizia n. 1259 del 26/06/1976 (All 9), si riscontra la mancanza della Relazione di fine lavori, del Certificato di collaudo e del Certificato di abitabilità e/o di usabilità.

Si riscontra inoltre la non conformità edilizia tra il progetto autorizzato e l'edificio realizzato.

Gli immobili sono regolarmente accatastati (All 5, All 6, All 7 e All 8).

**Quesito d)** *dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chiedi ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;*

**RISPOSTA quesito d):**

I beni sono in proprietà della signora A - A, debitrice esecutata, e da questa occupati.

**Quesito e)** *evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;*

**RISPOSTA quesito e):**

Come già accennato in risposta al **quesito c)**, e che sarà meglio esplicitato in risposta al **quesito j)**, l'edificio in cui insistono gli immobili pignorati non è conforme al progetto autorizzato, graveranno quindi sull'acquirente le spese da sostenere per la regolarizzazione in sanatoria del fabbricato e il relativo completamento della documentazione utile per il rilascio del certificato di abitabilità (collaudo statico, certificazione igienico sanitaria, APE ecc), tutte da suddividere proporzionalmente alle quote di proprietà. Tali oneri saranno decurtati nella valutazione degli immobili.

Non risultano presenti altre formalità e oneri gravanti sui beni

**Quesito f):** *indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;*

**RISPOSTA quesito f):**

Negli immobili pignorati non sono presenti vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale

**Quesito g):** *dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

**RISPOSTA quesito g):**

Non risultano formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

**Quesito h)** *informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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;*

**RISPOSTA quesito h):**

Per come da verbale di sopralluogo (All 1) riportato in premessa, in base alle dichiarazioni della sig.ra A - A non ci sono spese condominiali formalizzate in quanto tutti gli occupanti del fabbricato partecipano bonariamente alle necessità dell'immobile.

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

**RISPOSTA quesito i):**

Gli immobili non sono gravati da censo, livello o uso civico. I beni sono di proprietà del debitore.

**Quesito j) in caso di opere abusive,** *controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del 3 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

**in caso di abuso assolutamente non sanabile** *l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);*

**RISPOSTA quesito j):**

Per come già accennato in risposta al **quesito c)**, il fabbricato in cui insistono gli immobili pignorati è stato realizzato in difformità edilizia, si rimanda al confronto tra i grafici del progetto approvato ( All 10) e le foto 1, 2 e 3 degli esterni (All 4). Nel dettaglio:

- 1) Invece di tre piani fuori terra tutti destinati ad alloggi ne sono stati realizzati due più un piano semi-interrato destinato a garages e cantine;
- 2) sui fronti laterali dell'edificio sono presenti bucatore non presenti in progetto;
- 3) i parapetti dei balconi non corrispondono;
- 4) la superficie dell'appartamento oggetto di indagine è più piccola rispetto quella di progetto (All 10, piano terra).

Si rileva però che:

- 1) è stata rispettata la superficie coperta di progetto;
- 2) la cubatura realizzata è minore di quella autorizzata;
- 3) le bucatore del prospetto principale corrispondono a quello di progetto salvo la mancanza del piano terra sostituito dal piano seminterrato
- 4) la natura dell'edificio destinato a residenza è stata sostanzialmente mantenuta

pertanto: le modifiche apportate non violano la normativa urbanistica e quindi si ritiene che l'abuso edilizio possa essere definito come "parzialmente difforme" e pertanto sanabile ai sensi dell'art. 36 comma 1 del DPR 380/01<sup>1</sup> e gli immobili pignorati si trovano nelle condizioni previste dall'art. 46, comma quinto del DPR 380/01<sup>2</sup>

Costi per il conseguimento del titolo in sanatoria. Il comma 4 dell'art. 37 del DPR 380/01<sup>3</sup> demanda al responsabile del procedimento la fissazione dell'importo della sanzione sulla base del diverso valore assunto dall'immobile, dopo le modifiche apportate, e definito dall'agenzia delle entrate, per tale motivo la scrivente CTU ha inoltrato richiesta per la definizione dell'importo all'ufficio competente tramite PEC (All 12); si sottolinea a tal proposito che, nelle copie inviate alle parti, nell'attesa di una possibile risposta da parte dell'ufficio tecnico, non sono stati riportati i costi da detrarre al valore di mercato degli immobili ai fini della loro regolarizzazione, rilevandone comunque la mancanza.

Di tale richiesta non si è avuto riscontro pertanto si è ritenuto di definire provvisoriamente, sulla base del comma di legge e sulla base dell'argomentazione comunque verbalmente affrontata presso i sopra citati uffici, vista l'inesistenza dell'incremento di valore dell'immobile poiché le residenze di progetto sono state sostituite con garages e cantine, di fissare il valore della sanzione a Euro 1000,00 da suddividere proporzionalmente tra i condomini in base alle quote di proprietà.

**Quesito k) dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;**

**RISPOSTA quesito k):**

La Plla 158 sub 3, Fg 14, in quanto residenza, può essere dotata di attestazione di prestazione energetica.

La Plla 158 sub 16, Fg14, in quanto garage, non necessita di attestato di prestazione energetica .

---

<sup>1</sup> DPR 380/01A **rt. 36 (L) - Accertamento di conformità** 1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. *(comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)*

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

<sup>2</sup> **Art. 46 DPR 380-2001 (Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985)**

1. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù.

2. Nel caso in cui sia prevista, ai sensi dell'articolo 38, l'irrogazione di una sanzione soltanto pecuniaria, ma non il rilascio del permesso in sanatoria, agli atti di cui al comma 1 deve essere allegata la prova dell'integrale pagamento della sanzione medesima.

3. La sentenza che accerta la nullità degli atti di cui al comma 1 non pregiudica i diritti di garanzia o di servitù acquisiti in base ad un atto iscritto o trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda diretta a far accertare la nullità degli atti.

4. Se la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dalla insussistenza del permesso di costruire al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa.

5. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

5-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi realizzati mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22, comma 3, qualora nell'atto non siano indicati gli estremi della stessa.

<sup>3</sup> **DPR 380/01 Art. 37 - (Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità)**

4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

**Quesito 1)** determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di **quota indivisa** indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; **esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);**

**RISPOSTA quesito 1):**

Tutte le valutazioni e calcoli della stima degli immobili sono riportati in All 11 e di cui qui si riportano i risultati conclusivi:

**Valore commerciale Plla 158 sub 3 Fg 14, comune di Monasterace = Euro 70.930,00**

**Valore commerciale Plla 158 sub16 Fg 14, comune di Monasterace = Euro 35.485,00**

Al valore commerciale ottenuto bisogna detrarre i costi da affrontare per regolarizzare l'immobile sia in merito alla sua sanabilità edilizia che alla sua agibilità, per come riportato ai punti **c) e j)**, nello specifico:

costi cui devono partecipare tutti i condomini:

- 1) costi sanzionatori per abuso sanabile : € 1000,00 per tutto il fabbricato (vedi **j)** );
- 2) certificato di collaudo statico,

solo per gli immobili eseguiti:

- 3) Acquisizione dei certificato di agibilità sub ordinato al relativo deposito, presso i pubblici uffici, di:
  - attestato di conformità dell'impianto elettrico,
  - certificato di igiene e salubrità
  - attestazione di prestazione energetica (solo per la residenza di cui al Fg 14, Plla 158 sub 3).

I costi da affrontare relativi ai punti 2) e 3) sono dipendono dalla discrezionalità del tecnico incaricato pertanto si possono solo approssimativamente definire, in questa sede, gli importi da corrispondere in base all'esperienza dalla sottoscritta acquisita:

- collaudo statico circa € 2.000,00
- conformità impianto elettrico : circa € 800,
- certificato di igiene e salubrità: circa € 300,00,
- attestazione di prestazione energetica circa € 300,00.

vista l'impossibilità di procedere al calcolo millesimale per poi desumere l'incidenza di spesa gravante sugli immobili eseguiti<sup>4</sup>, considerato che l'estensione delle superfici in proprietà ad A - A corrisponde a circa ¼ di tutte le unità, possiamo desumerne il costo da affrontare in merito alle spese comuni relativamente ai punti 1) e 2):

- 1) € 1.000,00 : 4 = € 250,00
- 2) € 2.000,00 : 4 = € 500,00

---

<sup>4</sup> Per il calcolo millesimale è necessaria la valutazione di tutte le unità immobiliari componenti l'edificio e dai proprietari approvato.



La somma dei costi da affrontare dalla proprietà A - A deve essere ulteriormente ripartita tra i due immobili; il procedimento qui adottato è la ripartizione degli stessi in funzione del valore commerciale ottenuto: 2/3 dei costi vengono addebitati e quindi in detrazione al valore di mercato determinato della residenza, 1/3 dei costi viene addebitato al garage:

Costi totali che la proprietà A - A deve affrontare:

$$250,00 + 500,00 + 800,00 + 300,00 = € 1.850,00$$

Costi da detrarre alla residenza di cui al Fg 14, Plla 158 sub 3 :

$$€ (1.850,00 / 3) \times 2 + 300,00 \text{ (APE)} = € 1.533,33 \quad \text{arrotondamento: € 1.533,00}$$

Costi da detrarre al garage di cui al Fg 14, Plla 158 sub 16 :

$$€ (1.850,00 / 3) \times 1 = € 616,66 \quad \text{arrotondamento: € 616,00}$$

Fg 14, Plla 158 sub 3: valore di mercato determinato (All 11) € 70.930,00

Costi a detrarre € 1.533,00

**Valore finale € 69.397,00**

Fg 14, Plla 158 sub 16: valore di mercato determinato (All 11) € 35.485,00

Costi a detrarre € 616,00

**Valore finale € 34.869,00**

#### **Riassumendo:**

- **valore finale Plla 158 sub 3, fg 14: € 69.397,00**
- **valore finale Plla 158 sub 16, fg 14: € 34.869,00**

Non si ritiene necessaria la vendita in più lotti.

**Quesito m)** per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

#### **RISPOSTA quesito m)**

Per le piante planimetriche si rimanda a:

- Allegato 2 Planimetria Plla 158 sub 3\_ Fg 14 Comune di Monasterace
- Allegato 3 Planimetria Plla 158 sub 16\_ Fg 14 Comune di Monasterace

**Quesito n)** indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA; formuli **tempestiva istanza di rinvio** della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;

#### **RISPOSTA quesito n)**

I beni che si andranno a trasferire, per loro natura, non sono assoggettabili ad Iva.

Salvo informazioni a me sottaciuti, tanto riferisce e giudica il sottoscritto CTU in evasione del ricevuto incarico e si firma

Roccella Jonica li 11/10/2018

Il CTU

E - E

# TRIBUNALE DI LOCRI

Sezione Civile – Esecuzioni

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dr.ssa ELISA VICENZUTTI

\*\*\*\*\*

## PROCEDURA ESPROPRIATIVA IMMOBILIARE

Promossa da:

**BANCA CARIME S.P.A.**

Contro:

**A - A**

## ELENCO ALLEGATI

- ALL 1 : Verbale di sopralluogo
- ALL 2 : Planimetria stato di fatto Plla 158 sub 3 Fg 14 Comune di Monasterace
- ALL 3 : Planimetria stato di fatto Plla 158 sub 16 Fg 14 Comune di Monasterace
- ALL 4 : Documentazione fotografica del CTU
- ALL 5 : Planimetria catastale Plla 158 sub 3 Fg 14 Comune di Monasterace
- ALL 6 : Planimetria catastale Plla 158 sub 16 Fg 14 Comune di Monasterace
- ALL 7 : Visura catastale aggiornata Plla 158 sub 3 Fg 14 Comune di Monasterace
- ALL 8 : Visura catastale aggiornata Plla 158 sub 16 Fg 14 Comune di Monasterace
- ALL 9 : Licenza Edilizia
- ALL 10 : Documentazione di progetto depositata
- ALL 11 : Determinazione valore di stima immobili
- ALL 12 : Lettera di richiesta all'ufficio tecnico di Monasterace
- ALL.13 : Perizia Privacy
- ALL. 14: Spese postali
- ALL. 15: Richiesta di Liquidazione

**TRIBUNALE DI LOCRI**

Contenzioso R. Es 2/15.

Banca Carime SpA contro A - A

**VERBALE OPERAZIONI PERITALI**

L'anno duemiladiciotto il giorno venti del mese di agosto alle ore 10,41 io sottoscritto arch. E - E, nominato CTU nel procedimento in oggetto, sono intervenuto sui luoghi di causa in Monasterace Via Lupa n°5, presso l'appartamento di proprietà della sig.ra A - A

Sono presenti: la signora A - A e il sign. (marito) B - B

Dopo aver dato lettura dei quesiti posti, di cui al Verbale d'Udienza del 23/10/2017, ho dato corso alle operazioni peritali.

Alla presenza continua degli intervenuti, ho effettuato ricognizione dei luoghi, operando rilievi metrici e fotografici.

Ho ricordato agli intervenuti che, ai sensi dell'art. 194 c.p.c., possono presentarmi, per iscritto o a voce, osservazioni ed istanze.

Le Signora A - A dichiara:

- 1) di avere nominato l'Avvocato C - C (pentito al telefono dello scrivente CTU) non essere costituito me che si riserva di farlo.
- 2) che sono in corso trattative per la risoluzione del debito con l'istituto di credito;

Alle ore 11,41 le operazioni peritali vengono sospese con riserva di riprenderle, previa opportuna e rituale comunicazione alle parti.

Letto, confermato, sottoscritto in Monasterace, 20/08/2018

3) di essere e di essere state sempre dispendiose e pagare; ~~lo~~ cliente, al momento in cui si sono presentate problemi economici conseguenti allo stato di salute della signora medesima e del marito, la riduzione delle rate mensili da euro 350,00 ad euro 20,00 ma senza l'intero positivo

da parte dei veri direttori di fatto che o sono  
succeeded nel tempo;

4) che non esiste condominio costituito in parte  
dei pochi appartamenti dell'immobile tra  
solo di proprietà di famiglia solo uno è stato  
venduto e persone terze estranee alle  
famiglie;

5) che non è solo con condominio in  
quanto i proprietari provvedono personalmente  
alle necessità del condominio.

Il CTU

Segue A-A

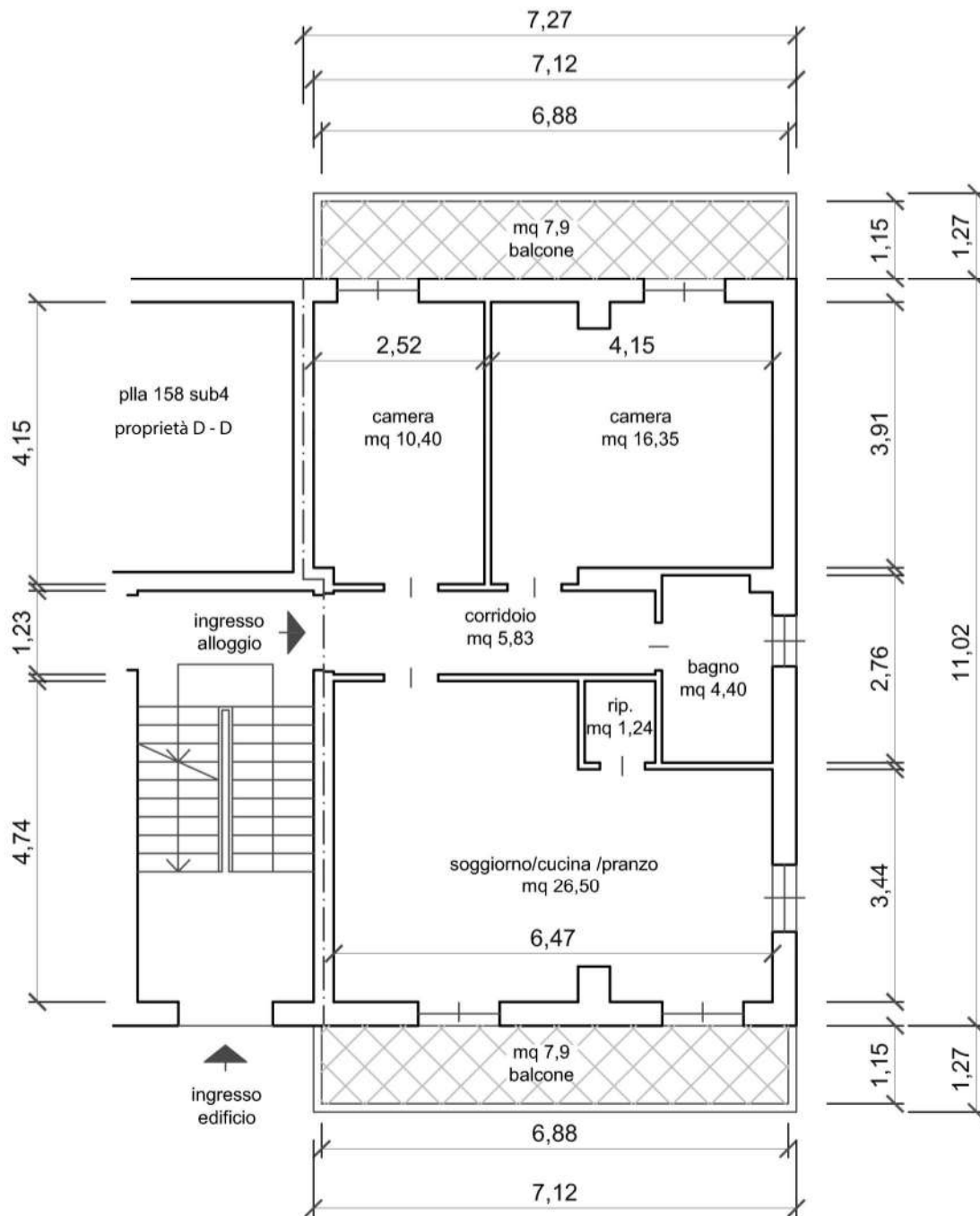
E-E

Segue

B-B

# Comune di Monasterace

## Foglio 14 Plla 158 sub 3



V i a L u p a n . 5

Quota Piano Rialzato: Appartamento

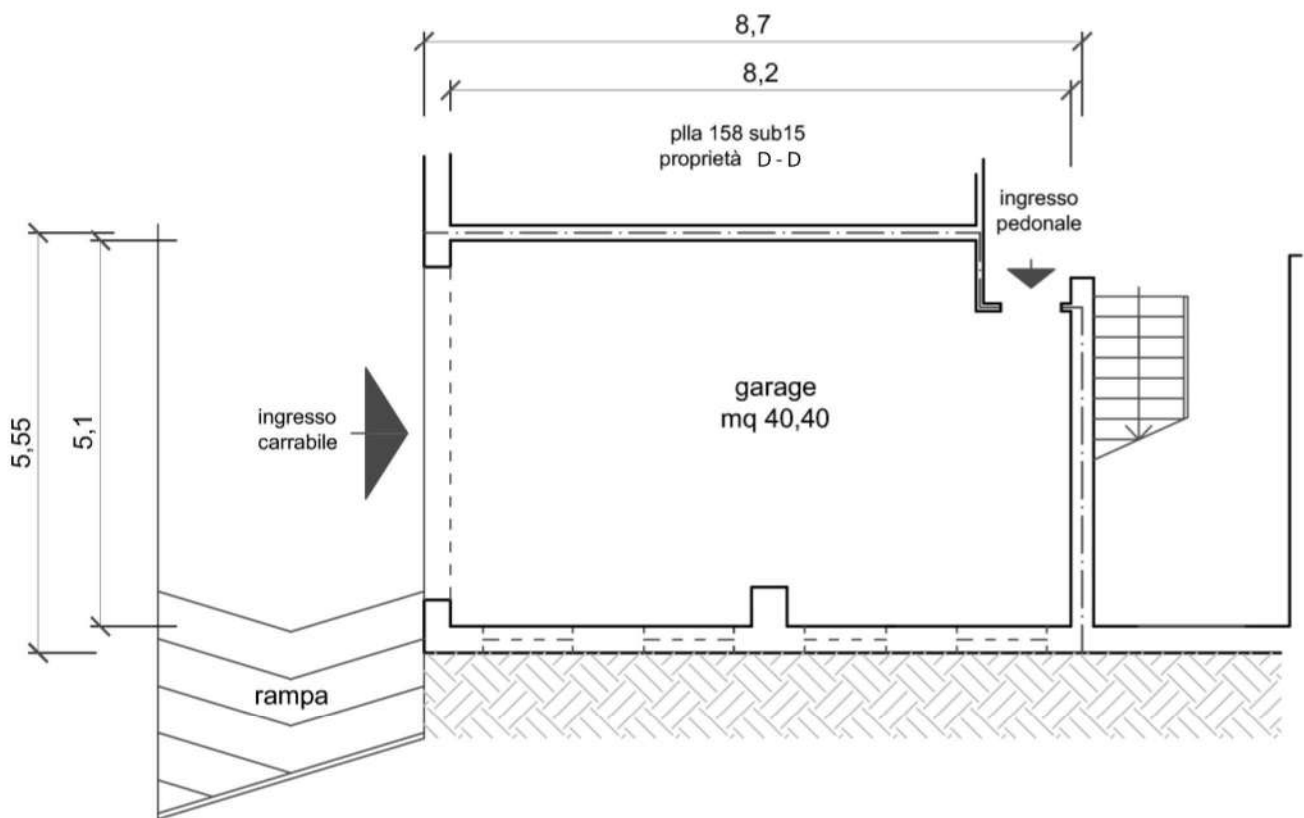


RILIEVO STATO DI FATTO

RAPP. 1:100

# Comune di Monasterace

## Foglio 14 Plla 158 sub 16



Quota Piano Seminterrato: Garage

RILIEVO STATO DI FATTO

RAPP. 1:100

Comune di Monasterace (RC)  
Foglio 14 Plla 158 sub3 e sub16



Foto 1 - Visione d'insieme edificio



Foto 2 - Particolare ingresso Plla 158 sub 16



Foto 3 - Particolare facciata Plla 158 sub 3



Foto 4 - Particolare architrave ambiente soggiorno/cucina/pranzo

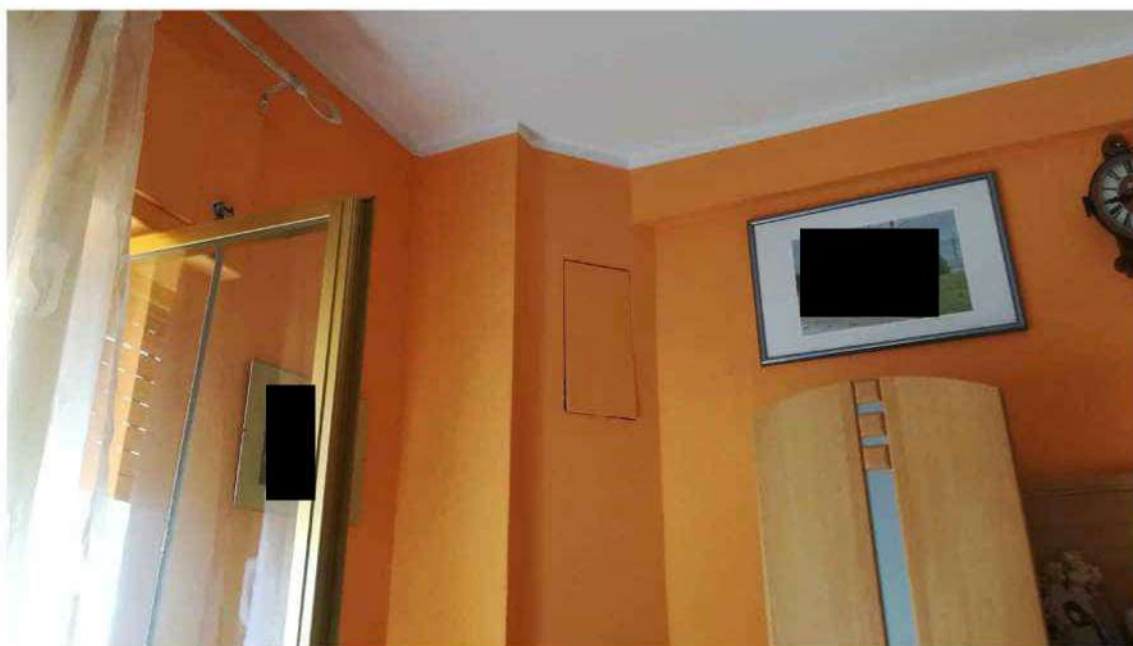


Foto 5 - Part. infisso e angolo cavedio ambiente soggiorno/cucina/pranzo



Comune di Monasterace  
Foglio 14 Plla 158 sub 3



Foto 6 - Particolare camera doppia



Foto 7 - Particolare camera singola



Foto 8 - Particolare bagno



Foto 9 - Vista su ingresso garage



Foto 10 - Particolare finestrature garage

MODULARIO  
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

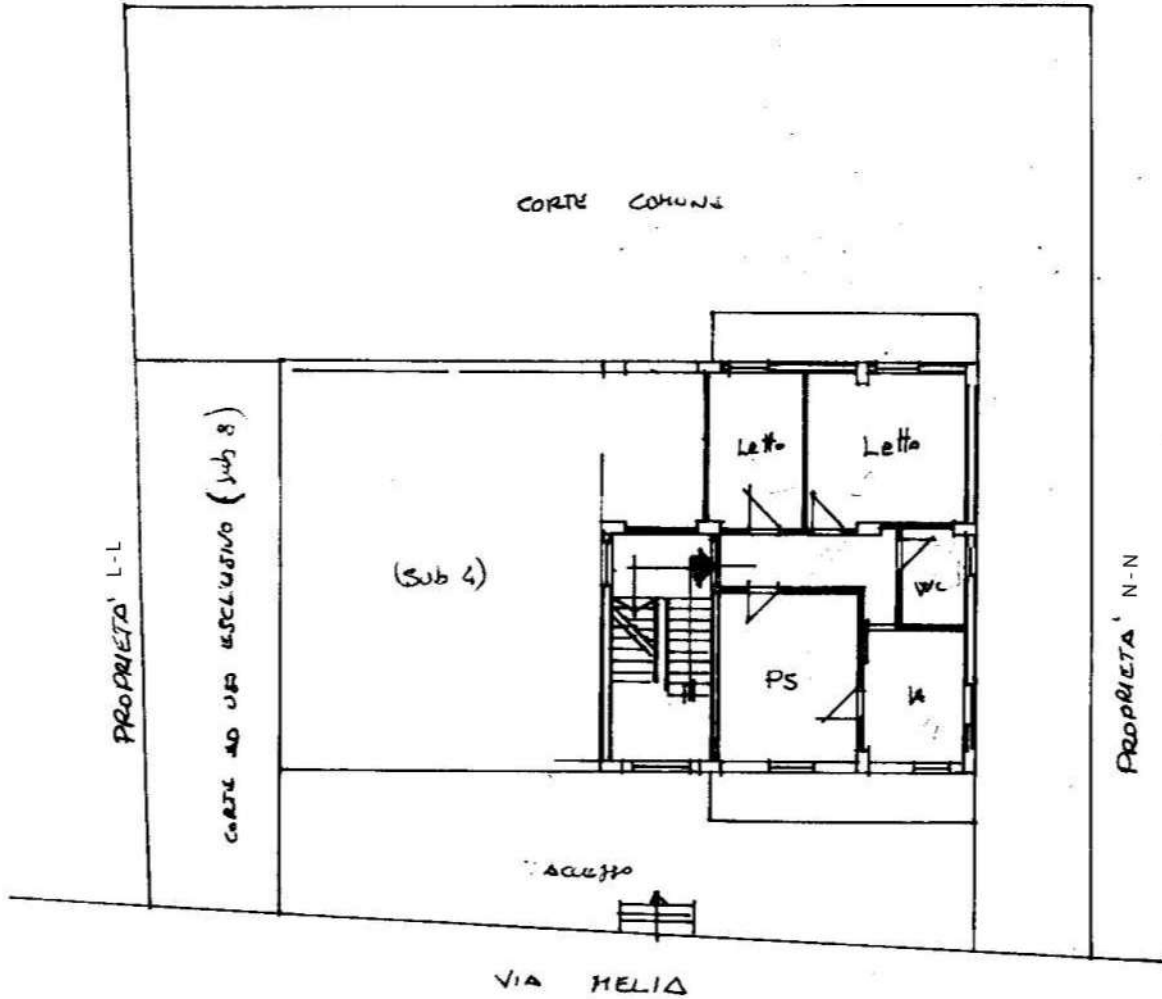
LIRE  
**250**

Planimetria di u.i.u. in Comune di MONASTERACE via MELIA civ. ....

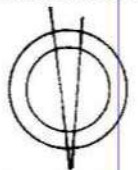
PIANO TERRA (PT)

Hint = 2.95 mt

PROPRIETA' M-M



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - PV

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dall' INGEGNERE  
(Titolo, cognome e nome)  
O-O

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 08/02/1994 - Data: 15/07/2018 - n. T10969 - Richiedente: E-E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

F. 158 sub. 3

della provincia di REGGIO CAL. n. 135

data 23.03.92 Firma [Signature] O-O



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/07/2018 - Comune di MONASTERACE (F324) - < Foglio: 14 - Particella: 158 - Subalterno: 3 >  
CONTRADA MELIA piano: T;

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Reggio Calabria**

Dichiarazione protocollo n. 000194811 del 21/08/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Monasterace

Contrada Melia

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 14

Particella: 158

Subalterno: 16

Compilata da:

P-P

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Reggio Calabria

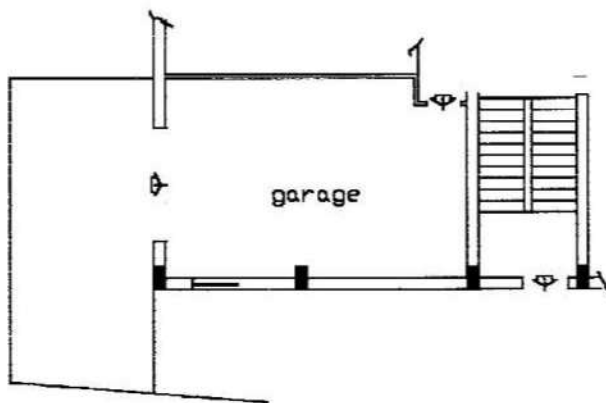
N. 807

Scheda n. 1

Scala 1:200

piano sottostrada

H = 3.00 mt.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/07/2018 - Comune di MONASTERACE (F324) - < Foglio: 14 - Particella: 158 - Subalterno: 16 >  
CONTRADA MELIA SNC piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Data: 15/07/2018 - n. T10987 - Richiedente: E - E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 14/09/2018 - Ora: 14.24.42 Fine  
Visura n.: T173456 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 14/09/2018

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di MONASTERACE ( Codice: F324)</b>	
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di REGGIO DI CALABRIA</b>	
	<b>Foglio: 14 Particella: 158 Sub.: 3</b>	

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		14	158	3			A/3	3	5 vani	Totale: 82 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 77 m <sup>2</sup>	Euro 206,58 L. 400.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>												
CONTRADA MELIA piano: I;												
<b>Utilità comuni:</b>												
Foglio: 14 Particella: 158 Sub.: 1 Foglio: 14 Particella: 158 Sub.: 2												
<b>Notifica</b>												
-												
<b>Partita</b>												
-												
<b>Mod.58</b>												
17144												

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI ONERI REALI
1	A - A	nata in H - H	il I - I	J - J	*
<b>DATI DERIVANTI DA</b>					
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/08/2003 Trascrizione in atti dal 29/09/2003 Repertorio n.: 87324 Rogante: FAZIO CLARA Sede: SIDERNO Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 11068.1/2003)					

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 1,35

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 14/09/2018

Data: 14/09/2018 - Ora: 14.34.50    Fine  
Visura n.: T175722 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>MONASTERACE</b> ( Codice: F324)	
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di <b>REGGIO DI CALABRIA</b>	
<b>Unità immobiliare</b>	Foglio: <b>14</b> Particella: <b>158</b> Sub.: <b>16</b>	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		14	158	16			C/6	2	40 m <sup>2</sup>	Totale: 48 m <sup>2</sup>	Euro 78,50	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo Annotazioni</b>												
CONTRADA MELIA SNC piano: S1; classamento proposto e validato (D.M. 701/94)												

<b>INTESTATO</b>			
N.	A - A	nata in H - H	il I - I
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/08/2003		Trascrizione in atti dal 29/09/2003	
DIVISIONE (n. 11068.1/2003)		Repertorio n.: 87324	
Rogante: FAZIO CLARA		Sede: SIDERNO	
Registrazione: Sede:			

Unità immobiliari n. 1                      Tributi erariali: Euro 1,35

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

12  
6-7-976  
9

Comune di MONASTERACE

Provincia di Reggio Calabria

**RILASCIO DI LICENZA EDILIZIA**

**IL SINDACO**

Ai sensi e per gli effetti di cui al comma 8, dell'art. 10 della legge 6 agosto 1967, n. 765, che sostituisce l'art. 31 della vigente Legge urbanistica ;

**RENDE NOTO**

che è stata rilasciata licenza edilizia in data 26/6/1976

col N. 1259 , al nome di Q-Q

per (1) la costruzione a 2 piani f.t. in cemento armato di un fabbricato ad uso residenza in località Monasterace Marina Via Lupa Civ. N. \_\_\_\_\_ Foglio N. \_\_\_\_\_ Mappale N. \_\_\_\_\_

A termini del comma 9, dell'art. 10 della suddetta legge, chiunque può prendere visione, presso gli Uffici comunali, della licenza edilizia e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della licenza stessa, in quanto in contrasto con le disposizioni di leggi o dei regolamenti o con le prescrizioni del piano regolatore generale e dei piani particolareggiati di esecuzione,

Li 26 giugno 1976



IL SINDACO  
(Avv. Cesare Deleo)

(1) Costruire, ampliare, modificare o demolire.

Il presente avviso è stato affisso all' Albo pretorio dal 26 GIU. 1976

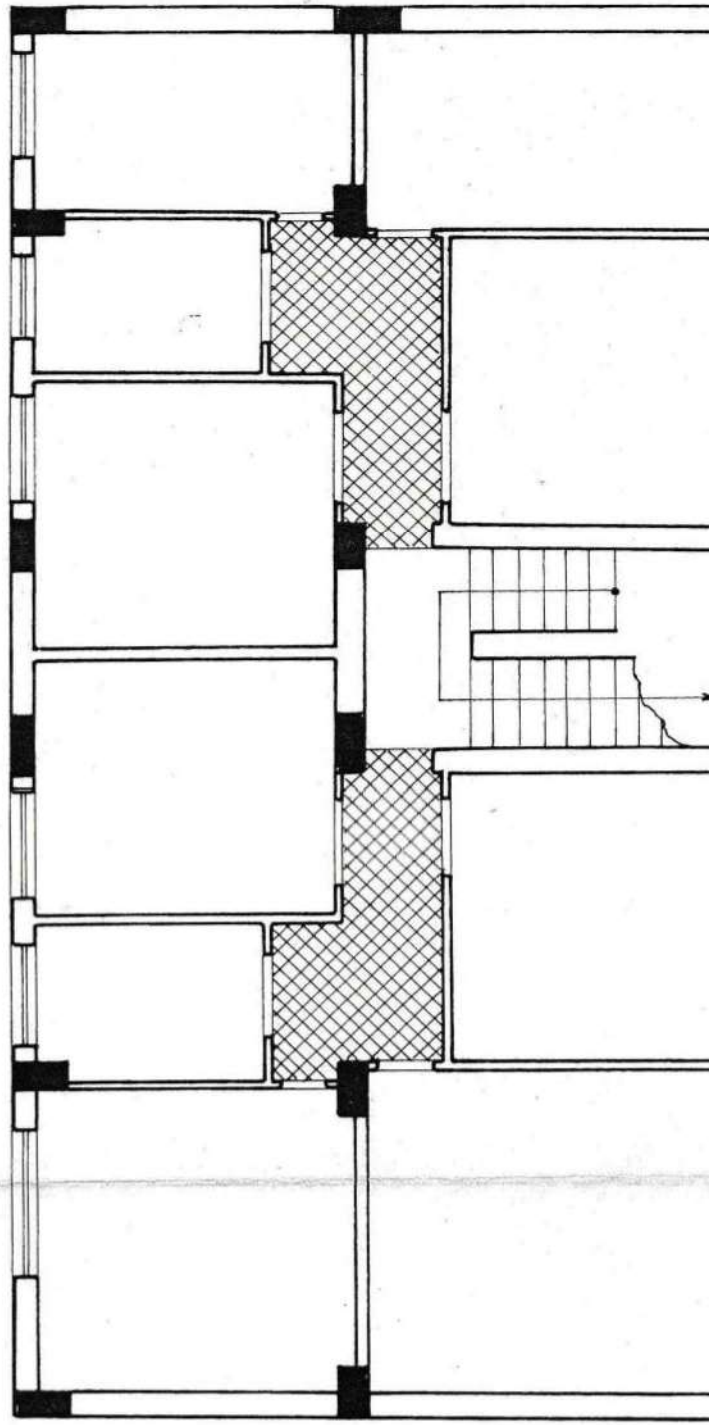
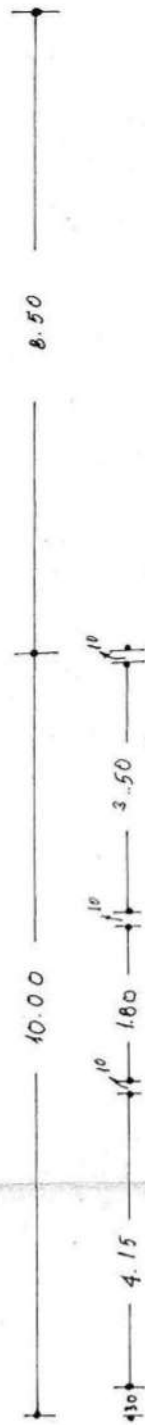
al 16 LUG. 1976

Li 16 LUG. 1976 19



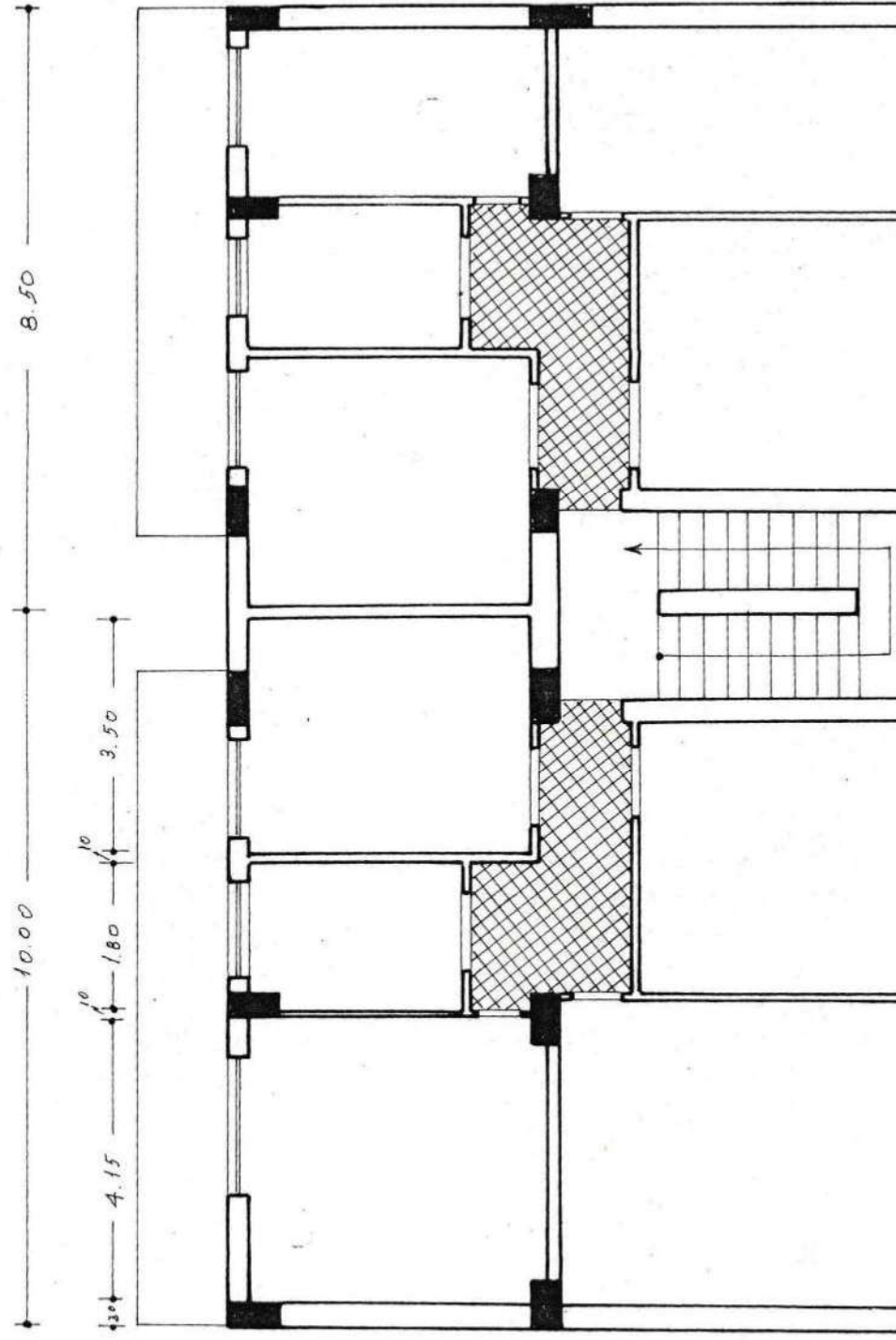
Il Messo comunale

PIANO TERRA

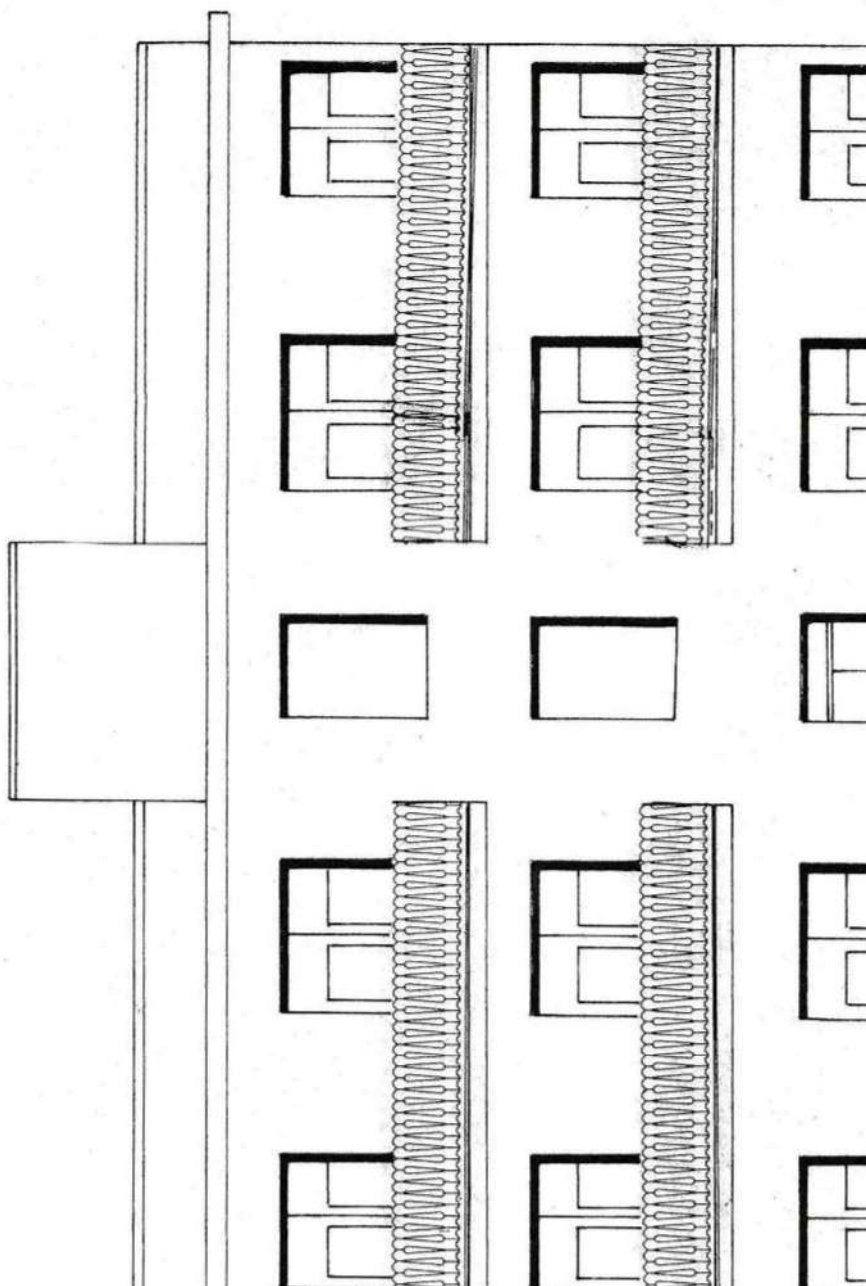




PIANO TIPO



PROSPETTO



PROGETTO di costruzione di una casa di civile abitazione  
da erigere in Contrada Lambrosi del Comune di Monasterace.

DITTA Q-Q =

RELAZIONE GEOGNOSTICA

Giusto per come prescrive la Legge sulle costru-  
zioni in zone sismiche, il sottoscritto ha disposto a che la  
Ditta interessata alla costruzione e proprietaria effettuasse  
dei saggi sul terreno di posa dell'edificio onde accertare  
la natura dei vari strati che compongono il terreno e  
stabilire con certezza se il tipo e la sezione di fondazioni  
previste in progetto sono idonee o meno per fondare il fabbricato.

Allo scopo sono stati scavati due pozzi, agli  
estremi dei lati lunghi al centro dei trasversali.

Il terreno su cui dovrà sorgere il fabbricato, è  
ubicato in zona pianeggiante, i due pozzi scavati hanno una  
profondità di ml. 2,50, per cui si sono accertati, per cui si sono  
accertati gli strati che sono indicati sul profilo stratigra-  
fico che verrà presentato dopo.

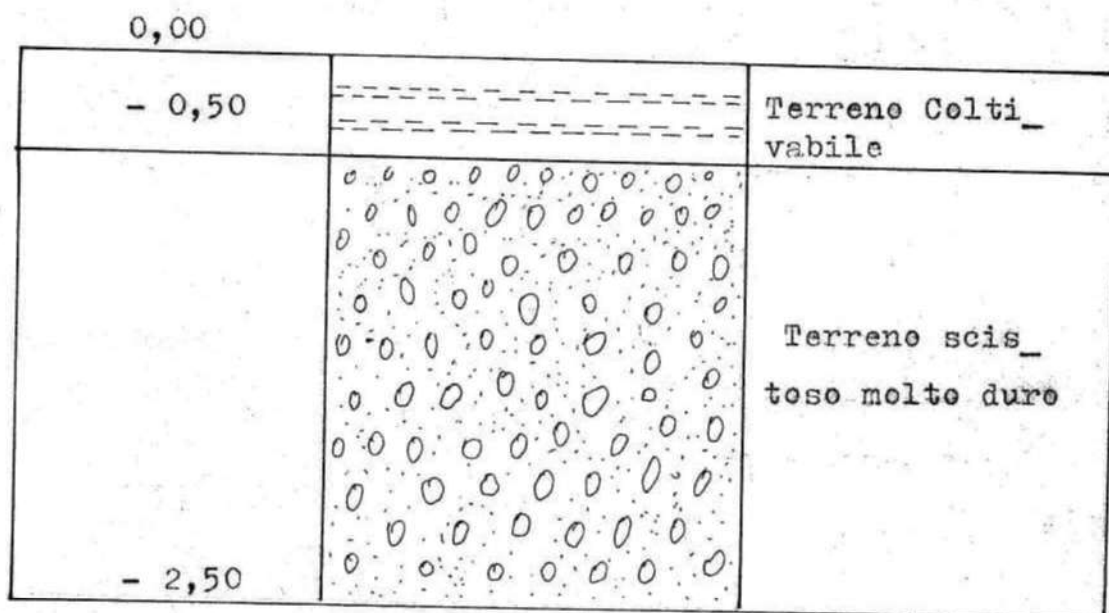
Il terreno di posa delle fondazioni, per come  
risulta dal profilo stratigrafico allegato alla presente,  
non figura tra i terreni indicati all'art. 5 della Legge antisism  
mica in data 25- Novembre - 1962, n° 1684.

Infatti a saggi ultimati, il terreno si è così  
presentato: per i primi 50 centimetri è composto  
da terreno coltivabile, per il resto, fino al fondo dei  
saggi si presenta un terreno scistoso molto compatto e  
alquanto consistente.

Il terreno, così come si presenta, alla quota su  
cui poggierà il fabbricato è ottimo per fondare e le  
fondazioni e la loro sezione sono indicate per tale  
lavoro.

Pertanto il terreno, su cui dovranno poggiare le fondazioni del fabbricato è abbastanza compatto e la sua natura è tale da sopportare dei carichi alquanto superiori a quelli risultanti dai calcoli di stabilità presentati con apposita relazione, ove è stata calcolata la resistenza a pressione del terreno

PROFILO STRATIGRAFICO



IL PROGETTISTA

(Ing. R-R )



P  
1  
PROGETTO per la costruzione di una casa di civile abitazione da erigere in Monasterace Marina.

PROPRIETARIO : Il Signor Q-Q

RELAZIONE TECNICA

Per incarico e nell'interesse del Signor Alois Antonio, domiciliato e residente nel Comune di Monasterace, Frazione Marina, presso il Sig. S-S in Via Ficarelle, ho redatto l'allegato progetto che prevede l'utilizzazione dell'area coperta, tutta posta nel terreno di proprietà del Signor Q-Q .

Il terreno su cui dovrà sorgere il fabbricato, limita: da un lato con Via Lupa, da uno con proprietà T-T , da uno con proprietà U-U e da uno con proprietà L-L .

DESCRIZIONE DEI LAVORI :

Il fabbricato è costituito da tre piani fuori terra, tutti e tre sono previsti per case di civile abitazione per come previsto sui disegni.

La struttura portante asismica sarà costituita da una ossatura principale indipendente, formata dai montanti, dal telaio di base, dai telai di piano e dal telaio di gronda.

I solai, sia di piano che di gronda, sono previsti in cemento armato con struttura mista a nervature parallele.

Il telaio di base poggierà su di una fondazione continua composta da un getto in calcestruzzo di cemento a Kg. 200 di cemento del tipo normale.

La muratura di tamponamento sarà realizzata in mattoni semipieni a cassetta e malta cementizia.

I calcoli di stabilità delle strutture e la relazione

geognostica fanno parte di apposite relazioni.

L'impianto elettrico sarà sottotraccia con filo di adeguata sezione. Le dimensioni dell'opera e i particolari costruttivi sono riportati sui disegni allegati.

OSSERVANZA DELLE NORME:

L'Edificio verrà costruito con l'osservanza delle norme Tecniche ed igieniche vigenti.

In particolare verranno osservate:

- 1) Le vigenti norme per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato;
- 2) Le Norme Tecniche di edilizia con speciale riguardo nelle zone sismiche.

ELABORATI DEL PROGETTO:

- a) Relazione Tecnica;
- b) I disegni dell'opera;
- c) I calcoli di stabilità con schema dei ferri;
- d) La relazione geognostica.

ALBO PROVINCIALE INGEGNERI  
ING. IL PROGETTISTA  
R-R (Ing. R-R )  
17.11.14

P  
/

PROGETTO per la costruzione di una casa di civile abita-  
zione da erigere in Monasterace Marina.

PROPRIETARIO : Il Signor [REDACTED]

RELAZIONE TECNICA

Per incarico e nell'interesse del Signor Alois Antonio, domiciliato e residente nel Comune di Monasterace, Frazione Marina, presso il Sig. [REDACTED] in Via Ficarelle, ho redatto l'allegato progetto che prevede l'utilizzazione dell'area coperta, tutta posta nel terreno di proprietà del Signor [REDACTED].

Il terreno su cui dovrà sorgere il fabbricato, limita: da un lato con Via Lupa, da uno con proprietà [REDACTED] da uno con proprietà [REDACTED] e da uno con proprietà [REDACTED].

DESCRIZIONE DEI LAVORI :

Il fabbricato è costituito da tre piani fuori terra, tutti e tre sono previsti per case di civile abitazione per come previsto sui disegni.

La struttura portante assissica sarà costituita da una ossatura principale indipendente, formata dai montanti, dal telaio di base, dai telai di piano e dal telaio di gronda.

I solai, sia di piano che di gronda, sono previsti in cemento armato con struttura mista a nervature parallele.

Il telaio di base poggierà su di una fondazione continua composta da un getto in calcestruzzo di cemento a Kg. 200 di cemento del tipo normale.

La muratura di tamponamento sarà realizzata in mattoni scapianti a cassetta e malta cementizia.

I calcoli di stabilità delle strutture e la relazione

geognostica fanno parte di apposite relazioni.

L'impianto elettrico sarà sottotraccia con filo di adeguata sezione. Le dimensioni dell'opera e i particolari costruttivi sono riportati sui disegni allegati.

OSSERVANZA DELLE NORME:

L'Edificio verrà costruito con l'osservanza delle norme Tecniche ed igieniche vigenti.

In particolare verranno osservate:

- 1) Le vigenti norme per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato;
- 2) Le Norme Tecniche di edilizia con speciale riguardo nelle zone sismiche.

ELABORATI DEL PROGETTO:

- a) Relazione Tecnica;
- b) I disegni dell'opera;
- c) I calcoli di stabilità con schema dei ferri;
- d) La relazione geognostica.



IL PROGETTISTA

[Redacted signature area] *ing. M. G.*



COMUNE DI MONASTERACE

COMUNE DI MONASTERACE

PROVINCIA DI MERIDIONE

La Commissione Edilizia nella seduta  
del 3 MAG. 1975

Il presente progetto \_\_\_\_\_ ricade in zona  
compresa dal programma di fabbricazione approvato dal Consiglio  
Comunale in data 29-8-1972 con la delibera n. 14 e spedito al  
Provveditorato alle OO.PP. in data 2-9-1972 n. 2528.

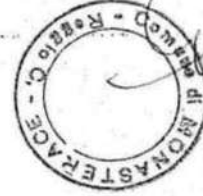
esprime parere

*favorevole*

IL SINDACO



*[Handwritten signature]*



IL SINDACO

*[Handwritten signature]*

PROGETTO per la costruzione di una casa di  
civile abitazione da erigere in **Monasterace**.

Scala 1:100



IL TECNICO



## Determinazione commerciale degli immobili oggetto di causa

Il procedimento di stima adottato è basato sul confronto col prezzo medio di mercato di immobili aventi la stessa destinazione d'uso localizzati nella zona dello stesso comune in cui sono siti gli immobili oggetto di stima. Il più probabile valore unitario è desunto da un confronto tra l'Osservatorio Immobiliare di mercato (OMI) relativo al secondo semestre 2017 e le indagini immobiliari di mercato più recenti. Il prezzo così individuato viene modificato con coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile. Tali coefficienti insistono su altrettante categorie differenzianti: zona, caratteristiche dell'immobile non modificabili, caratteristiche dell'immobile modificabili, opere di ristrutturazione necessarie per portarlo a nuovo. Ne deriva un indice di valore che rappresenta il rapporto tra l'immobile in oggetto e quello di un immobile di media qualità nella stessa zona.

Al valore commerciale degli immobili oggetto di studio verranno detratte, rapportandole proporzionalmente all'intero edificio, i costi da sostenere per regolarizzare la parziale difformità edilizia, effettuare il collaudo statico, redigere l'APE ecc.

Le tabelle relative ai coefficienti correttivi di valutazione di immobili residenziali si allegano e sono tratte da "Elaborazione statistica comparata Studio Castello" – Dario Flaccovio Editore srl.

>>><<

## **Costi in detrazione dal valore degli immobili eseguiti**

NB: I costi in detrazione al valore commerciale degli immobili (costi per sanare l'edificio parzialmente difforme con relativa documentazione da produrre a tale scopo) saranno aggiunti a seguito delle informazioni attese da parte dell'ufficio tecnico comunale di Monasterace, e comunque prima del deposito del lavoro peritale al Giudice.

Naturalmente tali costi saranno suddivisi tra tutti i proprietari delle unità immobiliari dell'edificio.

>>><<

## **Determinazione superficie commerciale dell'immobile ad uso abitativo individuato al foglio 14, plla 158 sub 3 - Comune di Monasterace**

Determinazione della superficie commerciale (S)

Posto che la superficie commerciale è data dalla somma tra la superficie abitativa commerciale e le superfici accessorie moltiplicate, quest'ultime, per un coefficiente che varia in base al tipo di accessorio considerato, sulla base della planimetria dell'immobile, rilevata in corso di sopralluogo, per l'immobile in questione si ha:

Superficie abitativa commerciale (Sa) corrispondente all'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni e considerando per metà i muri di confine: mq 78,11

Superficie accessori (Sv) - balconi : mq  $9,04 \times 2 = 18,08$

Il coefficiente di riduzione (K) (Tabella 1) per balconi sotto mq 10 è = 0,35

La superficie dei balconi risulta pertanto essere di : mq 6,33

Per cui  $S = Sa + KSv = mq$

### **La superficie commerciale è uguale a mq 84,44**

Le quotazioni OMI riferite alla zona marina in esame, relativamente alle abitazioni civili con stato conservativo normale, indicano valori di mercato che oscillano tra 570,00 e 830,00 Euro/mq commerciali. Da una prima valutazione di massima scaturita dall'anno di costruzione dell'edificio e dalla sua ubicazione specifica, si è assunto come riferimento il valore medio tra quelli indicati e precisamente **€ 700,00** al metro quadrato.

Tale valore non è quello di mercato, esso deve essere adeguato a coefficienti che esprimano nel particolare le caratteristiche specifiche dell'immobile da esaminare.

I coefficienti si distinguono in tre grandi classi:  $\delta$ ) quelli relativi alla zona in cui è sito il fabbricato, intesa come zona l'intorno immediato compreso nei ml 500 dove è situata l'unità immobiliare oggetto di stima,  $\Delta$ ) quelli riferiti all'edificio in cui è sito l'alloggio e  $\Omega$ ) quelli riferiti all'unità immobiliare in esame.

### **Coefficienti caratteristici della zona**, per comodità indicati con $\delta$

I coefficienti caratteristici della zona si distinguono a loro volta in tre tipi: posizionali ( $\delta_1$ ), funzionali ( $\delta_2$ ) ed estetici ( $\delta_3$ ).

#### **Caratteristiche posizionali della zona ( $\delta_1$ )**

Si basano sui concetti di *centralità* e *vicinanza*, (Tabella 2) ovvero di centralità in base alla distanza dell'unità immobiliare in questione dal crocevia definito come cuore della zona oggetto della stima; di vicinanza in base alla distanza da un eventuale elemento di pregio presente nella zona.

*Centralità*. La distanza dell'unità in questione dal crocevia cuore della zona (crocevia passaggio al lungomare) è minore di mt 500, il relativo coefficiente è pari a 1,09

*Vicinanza*. L'elemento di pregio della zona potremmo identificarlo con il mare da cui l'immobile dista, seguendo il percorso pedonale, meno di mt 500, relativo coefficiente è 1,02

Coefficiente posizionale ( $\delta_1$ ) = 1,11

#### **Caratteristiche funzionali della zona ( $\delta_2$ )**

Le caratteristiche funzionali di una zona coincidono con la dotazione di strutture pubbliche in essa presenti e con gli standards urbanistici ai sensi del DM 1444/1968. Si tratta di funzioni relative all'urbanizzazione primaria, secondaria e terziaria.

Nella zona in questione sono presenti tutte le opere di urbanizzazione primaria (fognatura, adduzione idrica, linea elettrica, telefonica). Tra le opere di urbanizzazione secondaria (scuole, giardini, linee di autobus, stazione ferroviaria, musei, uffici pubblici, posto di polizia) quelle presenti nelle vicinanze, con valore di coefficiente diverso da uno, sono: scuole, linea di autobus (privata), stazione ferroviaria, ufficio postale e municipio (sez distaccata), carabinieri. Non sono presenti opere di urbanizzazione terziaria (negozi, supermercati, impianti sportivi, cinema e teatri, circoli e ritrovi).

Sono presenti funzioni negative di medio impatto ambientale che assumono valore negativo nei confronti dell'immobile quale un attraversamento ferroviario, si prende in considerazione il coefficiente relativo. Tralasciando i coefficienti pari all'unità e moltiplicando tra loro tutti gli altri coefficienti maggiori e minori di 1 (uno) della Tabella 3 (1,05x0,95x1,05x1,08x1,03) si ottiene il coefficiente funzionale  $\delta_2$  che risulta perciò essere:

Coefficiente funzionale ( $\delta_2$ ): 1,16

#### **Caratteristiche estetiche della zona ( $\delta_3$ )**

La zona non presenta fattori di rilevanza estetica particolari sia di visuale che di fruizione diretta. Si ritiene di attribuire il coefficiente estetico negativo relativo alla predominanza di elementi artificiali e alle strutture artificiali da attraversare.

Il coefficiente estetico dell'area ( $\delta_3$ ) come da Tabella 4 di riferimento (0,93x0,88).

Coefficiente estetico ( $\delta_3$ ): = 0,82

Moltiplicando tra loro i coefficienti  $\delta_1$ ,  $\delta_2$ ,  $\delta_3$ , si ottiene il coefficiente  $\delta$  generale e relativo alla zona, che pertanto risulta essere:

**Coefficiente generale di zona  $\delta = 1,11 \times 1,16 \times 0,82 = 1,06$**

**Coefficienti caratteristici dell'edificio.** Si fa riferimento alle caratteristiche dell'intero edificio nel quale è collocata l'unità immobiliare da valutare definendone le sue caratteristiche funzionali (edificio sotto i tre piani senza ascensore), estetiche (facciata, composizione spaziale), di conservazione (facciate, copertura, struttura), per comodità e convenzione indicate con  $\Delta$ .

#### **Caratteristiche funzionali dell'edificio ( $\Delta_1$ )**

L'edificio è costituito da piani 2 con impianto autonomo di condizionamento e riscaldamento; in base alla Tabella 5, il relativo coefficiente è:

Coefficiente funzionale dell'edificio ( $\Delta_1$ ) = 1,02 x 1,02 x 0,99 = 1,03

#### **Caratteristiche estetiche dell'edificio ( $\Delta_2$ )**

Queste sono riferite alla valutazione estetica di tutte le componenti aventi spessore architettonico in base ad un giudizio di valore scelto tra: Mediocre, Pregevole, Artistico. A prescindere dalla Tabella 6 di riferimento, si ritiene di dare un giudizio estetico di valore complessivo pari all'unità in quanto, pur non potendolo considerare pregevole nei suoi aspetti estetici, si riscontra una ricerca di qualità che lo contraddistingue dai fabbricati circostanti

Coefficiente estetico dell'edificio ( $\Delta_2$ ) = 1

#### **Caratteristiche di conservazione dell'edificio ( $\Delta_3$ )**

Per la determinazione del coefficiente relativo alle caratteristiche di conservazione dell'edificio si fa riferimento alla Tabella 7. Rendendosi necessario il rifacimento della tinteggiature delle facciate con ripresa di parti di intonaco, si assume il coefficiente riduttivo indicato in tabella per opere minori (interventi leggeri):

Coefficiente di conservazione dell'edificio ( $\Delta_3$ ) = 0,998

Moltiplicando tra loro i coefficienti  $\Delta_1$ ,  $\Delta_2$ ,  $\Delta_3$  si ottiene il:

**Coefficiente generale dell'edificio  $\Delta = 1,03 \times 1 \times 0,998 = 1,03$**

### **Coefficienti di valutazione dell'unità immobiliare** (per comodità e convenzione si indicheranno con $\Omega$ )

Si dividono in cinque categorie: funzionali ( $\Omega_1$ ), estetici ( $\Omega_2$ ), dimensionali ( $\Omega_3$ ), posizionali ( $\Omega_4$ ) e di conservazione ( $\Omega_5$ ).

#### **Caratteristiche funzionali dell'u.i. ( $\Omega_1$ )**

L'aspetto funzionale dell'unità immobiliare coincide con la funzionalità propria della composizione architettonica dell'alloggio secondo i valori indicati nella Tabella 8, per ognuno dei quali vengono stabiliti quattro livelli di qualità: *insufficiente, normale, buono, ottimo*. Nel caso in questione si riscontra quanto segue: l'unità immobiliare ha illuminazione ottima in quanto tutti gli ambienti sono a norma e il bagno non è cieco, l'altezza dell'abitazione è di mt 2,90 pertanto la ventilazione è buona, è normalmente soleggiata in quanto la zona giorno, durante l'equinozio di primavera preso come giorno di riferimento, è investita dal sole per almeno 6 ore, la dimensione degli ambienti rispetta le dimensioni minime di legge ma non supera il 20% di queste pertanto la si può ritenere buona, la distribuzione degli ambienti è normale, non sono presenti zone morte, è presente un piccolo ripostiglio, la dotazione dei servizi è normale. Escludendo i valori unitari secondo la Tabella 8 si ha:

Coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali dell'alloggio ( $\Omega_1$ ) =  $1,2 \times 1,07 = 1,28$

#### **Caratteristiche estetiche dell'alloggio ( $\Omega_2$ )**

Le caratteristiche estetiche dell'alloggio vengono valutate in base agli aspetti di bellezza e unicità, se ci sono, propri dei singoli elementi architettonici (portone d'ingresso, porte interne, tinte e decori, pavimentazioni ecc.). Con riferimento alla Tabella 9 si ritiene che i valori estetici possano essere uguagliati all'unità

Coefficiente relativo alle caratteristiche estetiche ( $\Omega_2$ ) = 1

#### **Caratteristiche posizionali dell'unità immobiliare ( $\Omega_3$ )**

La valutazione delle caratteristiche posizionali si basa su tre aspetti: il piano, il tipo di affaccio e l'esposizione. La caratteristica posizionale (presenza/assenza dell'ascensore per edifici sotto i tre piani f.t.) e l'esposizione sono già stati analizzati a livello di edificio. Per le restanti caratteristiche posizionali si ha che l'edificio si trova su un piano rialzato e l'affaccio prevalente è su una strada principale.

In base ai coefficienti posizionali riportati nella tabella 10 si ottiene che il

Coefficiente relativo alle caratteristiche posizionali ( $\Omega_3$ ) è:  $0,75 \times 1,15 = 0,86$

#### **Caratteristiche dimensionali dell'alloggio ( $\Omega_4$ )**

L'alloggio oggetto di stima ha una superficie commerciale di mq 84,44 e quindi, in base ai coefficienti della Tabella 11 si ha:

Coefficiente relativo alle caratteristiche dimensionali = 1

#### **Caratteristiche di conservazione dell'alloggio ( $\Omega_5$ )**

Le caratteristiche di conservazione dell'unità immobiliare si riferiscono ad una valutazione sulla qualità e quantità dei lavori di manutenzione e ristrutturazione che si rendono necessari per portare l'immobile in condizioni ordinarie di conservazione. Si ritiene che l'alloggio sia ben conservato e non necessiti di particolari interventi di ristrutturazione pertanto:

Coefficiente di conservazione ( $\Omega_5$ )= 1

Moltiplicando tra loro i coefficienti ( $\Omega_1$ ), ( $\Omega_2$ ), ( $\Omega_3$ ), ( $\Omega_4$ ), ( $\Omega_5$ ), relativi alle varie caratteristiche dell'alloggio come prima calcolati, si ottiene il coefficiente generale riferito all'alloggio che, pertanto, risulta essere:

**Coefficiente generale dell'alloggio  $\Omega = 1,28 \times 1 \times 0,86 \times 1 \times 1 = 1,10$**

### **Calcolo del valore unitario dell'alloggio**

Il valore unitario dell'abitazione oggetto della stima è dato dalla formula:

$V_u = V_m \times \delta \times \Delta \times \Omega$ , dove :  $V_m$  è il valore medio della zona posto pari a € 700,00/mq;  $\delta$ ,  $\Delta$  e  $\Omega$  i coefficienti generali come prima calcolati; per cui si ha:

**$V_u = 700,00 \times 1,06 \times 1,03 \times 1,10 = 700,00 \times 1,20 = \text{€/mq } 840,00$**

### **Calcolo del valore commerciale attuale dell'immobile**

$V_a = V_u \times S$  dove  $V_a$  è il valore dell'immobile oggetto di stima,  $S$  la sua superficie commerciale,  $V_u$  il valore per metro quadrato come sopra ricavato.

**$V_a = 840,00 \times 84,44 = \text{€ } 70.929,60$**

**In conclusione, il valore commerciale dell'unità immobiliare contraddistinta al NCEU Sezione di Monasterace al foglio 14, Particela 158 sub3 , arrotondando, è pari a EURO 70.930,00**

**Determinazione superficie commerciale dell'immobile ad uso garage  
individuato al foglio 14, plla 158 sub 16 - Comune di Monasterace**

Per il calcolo del valore commerciale del garage si è posto come riferimento il valore al mq dell'abitazione ricavato dall'analisi di stima sopra calcolato moltiplicandolo per il coefficiente correttivo dato al garage. Il coefficiente correttivo del garage è dato in rapporto alla possibilità di poter parcheggiare liberamente nelle vicinanze.

	PARCHEGGI - SOSTA AUTO					
	parcheggio in strada: Impossibile		parcheggio in strada: Alta difficoltà		parcheggio in strada: Facile	
	piano terra o 1° interrato	dal 2° interrato in giù	piano terra o 1° interrato	dal 2° interrato in giù	piano terra o 1° interrato	dal 2° interrato in giù
Box auto - Garage	1,70	1,45	1,45	1,15	0,90	0,80
Posti auto privati Coperti	1,15	1,00	0,90	0,80	0,62	0,57
Posti auto privati Scoperti	1,00	—	0,75	—	0,45	—

*Tratto da 'Consulente Immobiliare' del gruppo Il Sole24ore*

Superficie commerciale S (al lordo delle murature): mq 46,94

Valore di mercato unità abitativa: €/mq 840,00

Coefficiente correttivo garage (Y) : 0,90

**Calcolo del valore commerciale attuale del garage**

$V_a = V_u \times S \times Y$  dove  $V_a$  è il valore dell'immobile oggetto di stima, S la sua superficie commerciale,  $V_u$  il valore per metro quadrato come in precedenza ricavato:

$$V_a = 840,00 \times 46,94 \times 0,90 = \text{€ } 35.486,64$$

**In conclusione, il valore commerciale dell'unità immobiliare contraddistinta al NCEU Sezione di Monasterace al Foglio 14, Particela 158 sub16 , arrotondando, è pari a EURO 35.485,00**

**TABELLA 1**

<b>COEFFICIENTI SPAZI ACCESSORI</b>			
<b>Spazio accessorio</b>	<b>Casi particolari</b>		<b>Coefficiente</b>
Cantina	sotto i mq	5,00	0,20
	sotto i mq	10,00	0,25
	oltre i mq	10,00	0,30
Cantina collegata con U.I.			0,50
Soffitta			0,40
Soppalchi praticabili			
Posti auto scoperti	parcheggi bbandonati		0,30
	parcheggi medi		0,50
	parcheggi scarsi		0,90
Posti auto coperti	parcheggi bbandonati		0,50
	parcheggi medi		0,80
	parcheggi scarsi		1,10
Box	parcheggi abbondanti		0,75
	parcheggi medi		0,95
	parcheggi scarsi		1,25
Balconi	sotto i mq	10,00	0,35
	oltre i mq	10,00	0,25
Terrazze	sotto i mq	10,00	0,50
	sotto i mq	20,00	0,40
	sotto i mq	30,00	0,35
	oltre i mq	30,00	0,30
Logge			0,40
Verande			0,90
Supplemento per panoramicità affacci			1,35
Giardino	Sotto i mq	100,00	0,10
	Oltre i mq	100,00	0,05
Cortile o corte			0,10



**TABELLA 2**

<b>ZONA: CARATTERISTICHE POSIZIONALI</b> $\delta 1$		
<b>Caratteristica</b>	<b>Distanza</b>	<b>Coefficiente</b>
<b>CENTRALITA'</b> crocevia cuore della zona o della via (per metropoli) come riferimento per il calcolo della distanza	sotto i mt 100	1,15
	tra i mt 101 e i mt 300	1,12
	tra i mt 301 e i mt 500	1,09
	tra i mt 501 e km 1,00	1,05
	tra i km 1,01 e km 3,00	1,00
	oltre km 3,00	0,95
<b>VICINANZA</b> Elemento di pregio di particolare valore posto nei pressi dell'abitazione come riferimento per il calcolo della distanza	sotto i mt 10	1,18
	tra i mt 10 e i mt 30	1,15
	tra i mt 30 e i mt 50	1,10
	tra i mt 50 e i mt 100	1,05
	tra i mt 100 e i mt 500	1,02
	tra i mt 500 e km 1,00	1,00
oltre km 1,00	0,97	

**TABELLA 3**

<b>ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI <math>\partial 2</math></b>			
<b>Funzione</b>	<b>Tipo</b>	<b>Presenza</b>	<b>Assenza</b>
<b>POSITIVA</b> <i>a basso impatto ambientale</i>			
PRIMARIA			
Fognatura		1,00	0,90
Adduzione idrica		1,00	0,60
Linea elettrica		1,00	0,60
Telefono		1,00	0,95
Gas		1,00	0,95
SECONDARIA			
Scuole		1,05	1,00
Giardini		1,08	0,95
Linee di autobus		1,00	0,90
Stazione ferroviaria		1,05	1,00
Metropolitana		1,05	1,00
Musei		1,03	1,00
Uffici pubblici		1,08	1,00
Posto di polizia		1,03	1,00
TERZIARIA			
Negozi e superm.ti		1,05	1,00
Impianti sportivi		1,03	1,00
Cinema e teatri		1,03	1,00
Circoli e ritrovi		1,03	1,00
<b>NEGATIVA</b> <i>ad alto o medio impatto ambientale</i>			
PRIMARIA			
Tralicci elettrici		0,90	1,00
Depuratori		0,90	1,00
Centrali di energia		0,80	1,00
Cimiteri		0,80	1,00
SECONDARIA			
Binari ferroviari		0,90	1,00
Aeroporti		0,90	1,00
Ospedali		0,95	1,00
Carceri		0,92	1,00
TERZIARIA			
Discoteche		0,95	1,00
Stadio		0,90	1,00
Industrie		0,85	1,00

**TABELLA 4**

<b>ZONA: CARATTERISTICHE ESTETICHE 03</b>		
<b>Caratteristica o proprietà estetica</b>	<b>Presenza</b>	<b>Assenza</b>
<b>DI VISUALE</b>		
Elemento naturale predominante	1,10	1,00
Panoramicità generale	1,15	1,00
Elemento artificiale predominante	0,93	1,02
<b>DI FRUIZIONE DIRETTA</b>		
Parco o verde fruibile nella zona	1,05	1,00
Scorci caratteristici ambientali	1,20	1,00
Strutture artificiali da attraversare	0,88	1,02

**TABELLA 5**

<b>EDIFICIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Δ1</b>			
<b>Impianto</b>	<b>Casi particolari</b>	<b>Presenza</b>	<b>Assenza</b>
Elettrico		1,00	0,90
Idraulico		1,00	0,93
Gas		1,00	0,98
Riscaldamento	Centralizzato	1,01	1,00
Riscaldamento	Autonomo	1,02	1,00
Telefonico		1,02	1,00
Citofonico		1,02	0,95
Condizionamento	Centralizzato	1,08	1,00
Condizionamento	Autonomo	1,08	1,00
Ascensore	Edificio sotto 3 piani	1,01	0,99
Ascensore	Ogni piano oltre il 3°	1,00	0,97
Piscina		1,08	1,00
Palestra		1,02	1,00
Campi da tennis		1,02	1,00
Campo da golf		1,18	1,00
Giardino privato	Con giochi bambini	1,10	1,00

**TABELLA 6**

<b>EDIFICIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE Δ2</b>			
<b>Elemento architettonico</b>	<b>Mediocre</b>	<b>Pregevole</b>	<b>Artistico</b>
Facciata(nell'insieme)	0,98	1,00	1,02
Facciata (decori)	0,99	1,00	1,01
Atrio condominiale	1,00	1,02	1,03
Scala edificio	1,00	1,01	1,02
Accessi alle uu.ii.	1,00	1,01	1,02
Portone d'ingresso	1,00	1,01	1,02
Portoncini delle uu.ii.	1,00	1,01	1,01
Composizione spaziale	0,97	1,01	1,03
Progettista	1,00	1,03	1,05

**TABELLA 7**

<b>EDIFICIO: CONSERVAZIONE Δ3</b>				
<b>Elemento</b>	<b>Lavori</b>	<b>Leggero</b>	<b>Medio</b>	<b>Totale</b>
Scale	Tinteggiatura	0,999	0,997	0,995
	Gradini	0,997	0,995	0,993
	Atrio	0,999	0,998	0,997
	Infissi	0,998	0,997	0,996
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Facciate	Ponteggiature	0,997	0,992	0,988
	Demoliz. intonaco	0,999	0,997	0,995
	Rifacim. intonaco	0,998	0,996	0,994
	Tinteggiature	0,997	0,992	0,988
	Vernice infissi	0,997	0,992	0,988
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Tetto piano	Rimoz. Pavimentazione	0,999	0,997	0,995
	Pendenze	0,999	0,997	0,995
	Posa guaine	0,997	0,995	0,993
	Rifacim. pavimentazione	0,997	0,992	0,988
	Grondaie e pluviali	0,999	0,998	0,997
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Copertura	Rimozione tegole/legno	0,999	0,997	0,995
	Rifac. Orditura	0,995	0,993	0,991
	Tegole	0,997	0,995	0,993
	Grondaie e pluviali	0,999	0,998	0,997
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Struttura	Ripresa fondazioni	0,990	0,970	0,950
	Distacchi	0,990	0,970	0,950
	Cedimenti	0,990	0,970	0,950
Impianti	Elettrico sale	0,999	0,993	0,988
	Riscaldamento	0,999	0,990	0,980
	Idrraulico comune	0,999	0,993	0,988
	Colonne fognarie	0,999	0,992	0,985
	Citofono/videocitofono	0,999	0,991	0,984
	Antenna centralizzata	0,999	0,991	0,984
	Altri	0,999	0,990	0,980
Parti comuni	Varie	0,998	0,989	0,980

**TABELLA 8**

<b>ALLOGGIO: ASPETTI FUNZIONALI <math>\Omega_1</math></b>				
<b>Aspetto funzionale</b>	<b>Insuffic.</b>	<b>Normale</b>	<b>Buona</b>	<b>Ottima</b>
Illuminazione	0,90	1,00	1,10	1,20
Ventilazione	0,92	1,00	1,07	1,13
Insolazione	0,95	1,00	1,05	1,10
Dimensione ambienti	0,90	1,00	1,10	1,20
Disposizione ambienti	0,85	1,00	1,15	1,30
Zone morte	0,97	1,00	1,03	1,06
Ambienti di deposito	0,97	1,00	1,03	1,06
Qualità servizi	0,90	1,00	1,10	1,20
Qualità cucina	0,92	1,00	1,08	1,16

**TABELLA 9**

<b>ALLOGGIO: VARIANTI ESTETICHE <math>\Omega_2</math></b>			
<b>Caratteristica</b>	<b>Brutta</b>	<b>Normale</b>	<b>Bella</b>
Portone d'ingresso	0,95	1,00	1,05
Porte interne	0,96	1,00	1,04
Tinte e decori	0,90	1,00	1,10
Pavimentazioni	0,90	1,00	1,10
Piastrelle pareti W.C.	0,95	1,00	1,05
Piastrelle pareti cucina	0,97	1,00	1,03
Rubinetteria	0,96	1,00	1,04
Finestre	0,95	1,00	1,05
Scuri	0,97	1,00	1,03
Placche elettriche	0,98	1,00	1,02
Altre finiture	0,95	1,00	1,05

**TABELLA 10**

<b>ALLOGGIO: VARIANTI POSIZIONALI <math>\Omega</math> 3</b>		
<b>Varianti</b>	<b>Caratteristica</b>	<b>Coefficiente</b>
Piano	Edifici senza ascensore (già analizzati a livello di edificio)	-----
Piano	Edifici con ascensore	
	Interrato	
	Seminterrato	0,60
	Terreno	0,65
	Rialzato	0,75
	Primo	0,80
	Secondo	0,85
	Terzo	0,90
	Quarto	0,95
	Quinto	1,00
	Sesto	1,02
	Oltre	1,04
	Attico	1,06
		1,10
Affaccio	Prevalente (z. giorno)	
	Strada principale	
	Giardino	1,15
	Corte interna	1,05
	Panorama	0,95
	Mare, lago o fiume	1,10
		1,10
Esposizione	Prevalente (z. giorno) (già analizzati a livello di funzionalità)	-----

**TABELLA 11**

<b>ALLOGGIO: VARIANTI DIMENSIONALI <math>\Omega</math> 4</b>	
<b>Taglio dimensionale dell'alloggio</b>	<b>Coefficiente</b>
Sotto mq 40,00	1,25
Tra i mq 41,00 e i mq 60,00	1,20
Tra i mq 61,00 e i mq 80,00	1,10
Tra i mq 81,00 e i mq 100,00	1,00
Tra i mq 101,00 e i mq 120,00	0,95
Tra i mq 121,00 e i mq 150,00	0,90
Tra i mq 151,00 e i mq 180,00	0,85
Oltre mq 180,00	0,80

**TABELLA 12**

<b>ALLOGGIO: QUADRI D'INTERVENTO Ω 5</b>		
<b>Quadro 1</b> Nessun intervento necessario	nessuna	1,00
<b>Quadro 2</b> Tinta alle pareti	tinteggiatura	0,985
<b>Quadro 3/a</b> Tinta alle pareti, sostituzione dei sanitari	tinteggiatura sanitari	0,976
<b>Quadro 3/b</b> Tinta alle pareti, intervento sull'impianto elettrico	tinteggiatura imp. elettrico	0,960
<b>Quadro 3/c</b> Tinta alle pareti, sostituzione degli infissi	tinteggiatura infissi	0,962
<b>Quadro 3/d</b> Tinta alle pareti, sostituzione delle porte	tinteggiatura porte interne	0,962
<b>Quadro 4/a</b> Tinta alle pareti, rifare daccapo bagni e cucina	tinteggiatura bagni e cucina	0,918
<b>Quadro 4/b</b> Tinta alle pareti, rifare daccapo bagni e cucina, lucidare i pavimenti	tinteggiatura bagni e cucina lucidatura	0,913
<b>Quadro 4/c</b> Tinta alle pareti, rifare daccapo bagni e cucina, rifare i pavimenti	tinteggiatura bagni e cucina pavimenti	0,870
<b>Quadro 4/d</b> Tinta alle pareti, rifare daccapo bagni e cucina, rifare impianto elettrico	tinteggiatura bagni e cucina impianto elettrico	0,880
<b>Quadro 4/e</b> Tinta alle pareti, rifare daccapo bagni e cucina, rifare impianto elettrico rifare impianto di riscaldamento completo	tinteggiatura bagni e cucina impianto elettrico impianto di riscaldamento	0,840
<b>Quadro 5/a</b> Tinta alle pareti, rifare daccapo bagni e cucina, rifare infissi	tinteggiatura bagni e cucina infissi	0,900
<b>Quadro 5/b</b> Tinta alle pareti, rifare daccapo bagni e cucina, rifare infissi, lucidare pavimenti	tinteggiatura bagni e cucina infissi lucidatura	0,833
<b>Quadro 5/c</b> Tinta alle pareti, rifare daccapo bagni e cucina, rifare infissi, rifare pavimenti	tinteggiatura bagni e cucina infissi pavimenti	0,850
<b>Quadro 5/d</b> Tinta alle pareti, rifare daccapo bagni e cucina, rifare infissi, rifare pavimenti, rifare impianto elettrico	tinteggiatura bagni e cucina infissi pavimenti impianto elettrico	0,810
<b>Quadro 5/e</b> Tinta alle pareti, rifare daccapo bagni e cucina, rifare infissi, rifare pavimenti, rifare impianto elettrico, rifare impianto di riscaldamento completo	tinteggiatura bagni e cucina infissi pavimenti impianto elettrico impianto di riscaldamento	0,770



**TABELLA 13**

<b>COEFFICIENTE DI SVALUTAZIONE ALLOGGIO OCCUPATO</b>	<b>k</b>
Descrizione del contratto	Coefficiente
A contratto di equo canone nel primo anno	0,70
A contratto di equo canone nel secondo anno	0,72
A contratto di equo canone nel terzo anno	0,74
A contratto di equo canone nel quarto anno	0,76
A contratto di equo canone a rescissione avvenuta	0,80
A contratto di equo canone nel secondo quadriennio	0,78
A contratto con patti in deroga (proroga equo canone)	0,82
A contratto con patti in deroga (nuovi contratti)	0,90
A contratto di foresteria o arredato	0,96
A contratto stagionale	0,99
A contratto di canone libero	0,95

**TABELLA 14**

<b>INCIDENZA PERCENTUALE DELL'AREA</b>	
Descrizione del parametro d'incidenza	Coefficiente
Localizzazione periferica o zona agricola	0,15
Localizzazione in zona periferica o d'espansione	0,26
Localizzazione in zona di completamento	0,37
Localizzazione centrale	0,48
Indice superiore a 3 mc/mq	1,00
Indice superiore a 1 mc/mq	0,95
Indice inferiore a 1 mc/mq	0,85
Fondo di grande dislivello	0,80
Fondo di medio dislivello	0,90
Fondo piano o quasi piano	1,00

Al Comune di Monasterace (RC)  
*tecnico.monasterace@asmepec.it*

Io sottoscritta arch. E - E residente a F - F in G - G  
, giusto incarico del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare allegato alla  
presente, relativamente all'immobile identificato al NCEU al Foglio 14 partt. 158  
sub 3 e sub 16 in proprietà della Signora A - A , Codice Fiscale:  
J - J , nata in H - H il I - I , chiedo:

- il rilascio di certificato di destinazione urbanistica
- di conoscere l'entità della sanzione pecuniaria prevista da codesto Ente in caso di abuso, specificando che l'abuso riscontrato sull'immobile oggetto della richiesta consiste in: opere realizzate in difformità della Licenza Edilizia n. 1259 del 26/06/1976 ma che non hanno comportato aumento di superficie e/o volume e conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori. Tali difformità hanno determinato il mutamento del primo piano fuori terra ad uso residenza a piano seminterrato destinato a garages e cantine.

Si ringrazia per la collaborazione.

Roccella Jonica 09.09.18

IL CTU  
Arch. E - E