

**TRIBUNALE DI LOCRI**  
**CONSULENZA TECNICA**

disposta dalla dott.ssa **ELISA VICENZUTTI**, Giudice dell'Esecuzione n. **51/1997** promossa dalla



**RELAZIONE TECNICA - ALLEGATI**

Marina di Gioiosa Jonica 13/05/2019

Il Consulente Tecnico  
(ing. Francesco V. Macri)



## **ELENCO ATTI**

### **1. RELAZIONE TECNICA**

## **ALLEGATI**

- 01 ESTRATTO DI MAPPA – VISURE CATASTALI AGGIORNATE
- 02 VISURE AGENZIA DEL TERRITORIO – SERV. PUBBLICITÀ IMMOBILIARE
- 03 ATTI IMMOBILE FG. 27 PART. 1725
- 04 ATTI IMMOBILE FG. 27 PART. 1713
- 05 ATTIO IMMOBILE FG 27 PART. 1158
- 06 ATTI IMMOBILI FG. 28 PART. 137-362
- 07 ATTI IMMOBILE FG. 27 PART. 1724
- 08 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- 09 QUOTAZIONI IMMOBILIARI

## **SPECIFICA COMPETENZE**

Marina di Gioiosa Jonica 13/05/2019

Il Consulente Tecnico  
(ing. Francesco V. Macri)



**TRIBUNALE DI LOCRI**

**CONSULENZA TECNICA**

disposta dalla dott.ssa **ELISA VICENZUTTI**, Giudice dell'Esecuzione n. **51/1997** promossa dalla

[REDACTED]

**RELAZIONE TECNICA**

Marina di Gioiosa Jonica 13/05/2019

Il Consulente Tecnico  
(ing. Francesco V. Macri)



**TRIBUNALE DI LOCRI**  
**CONSULENZA TECNICA**

disposta dalla dott.ssa **ELISA VICENZUTTI**, Giudice dell'Esecuzione n. **51/1997** promossa dalla

**PREMESSE**

Con atto del 12 giugno 1997 il [REDACTED], procuratore avv. Antonio Cianflone, in forza di atto di precetto notificato alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] per la somma di € 656.220.479 oltre spese e interessi dall'8 marzo 1997 al soddisfo, di un secondo atto di precetto notificato a ditta [REDACTED]

[REDACTED] per la somma di € 959.772.258 oltre spese e interessi dall'8 marzo 1997 al soddisfo, e di un terzo atto di precetto notificato a [REDACTED] per la somma di € 429.422.082 oltre spese e interessi dall'8 marzo 1997 al soddisfo, procedeva al pignoramento degli immobili di seguito elencati.

1. piena proprietà di due magazzini in Marina di Gioiosa J. Foglio 17 part. 253 sub 27 e sub 37;
2. complesso immobiliare in Gioiosa J. Foglio 27 part. lle 1725 sub 1, 1725 sub 2, 1725 sub 3, 1725 sub 4;
3. complesso immobiliare in Gioiosa J. Foglio 27 part. lle 1724 sub 3, 1724 sub 4, 1725 sub 5, 1725 sub 6;
4. complesso immobiliare in Gioiosa J. Foglio 27 part. lle 1713 sub 2, 1713 sub 3, 1713 sub 4, 1713 sub 5; 1713 sub 6; 1713 sub 7; 1713 sub 8;
5. complesso immobiliare in Gioiosa J. Foglio 27 part. lle 1158 sub 2, 1158 sub 3.
6. Diritto di livello sul terreno in Cessarè foglio 7 part. lla 256 ha 00.58.10 e part. lle 257 e 311;
7. Porzione immobiliare in Marina di Gioiosa J. Foglio 18 part. 583 sub 3;
8. Porzione immobiliare in Marina di Gioiosa J. Foglio 18 part. 583 sub 10 int. 8;
9. Terreno in Gioiosa J. Foglio 27 part. 1771 ha 00.82.00;
10. Fabbricati in Gioiosa Jonica foglio 27 part. 467 sub 3, part. 468 sub 3;
11. Immobili in Gioiosa Jonica località Condarcuri foglio 34 part. lle 334 ha 00.13.15, 335 f.r. mq 110, 336 ha 00.08.00, 1570 ha 00.00.45, 1572 ha 00.08.00, 1573 ha 00.02.00;
12. Fondo rustico in Gioiosa J. Foglio 28 part. 362, ha 00.37.90, part. 137;



13. Immobile in Reggio Cal. Foglio 1 part. 395/B1 frazionata in sub 67, 68, 69;
14. Immobili in Catanzaro foglio 90 part. lle 451 sub 2, 451 sub 5, part. 451 sub 5;
15. Immobili in Catanzaro foglio 90 part. 328 e denunce n. 122/1981 e 123/1981.

Con ordinanza del 28 giugno 2018 il Giudice nominava Custode dei Beni l'avv. Agnese Pelle, che con atto del 25 agosto 2018, relazionava sulle condizioni dei lotti dal n. 1 al n. 19 costituenti l'attuale massa di beni pignorati.

Alla luce della relazione del custode, il Giudice dell'esecuzione con atto del 24 settembre 2018 revocava l'ordinanza di vendita dei beni emessa in data 10 maggio 2018, disponeva il rinnovo delle operazioni peritali e nominava lo scrivente esperto per la stesura di Consulenza Tecnica di Ufficio.

In data 28 settembre 2018 abbiamo accettato l'incarico prestando il giuramento di rito davanti al Cancelliere.

Successivamente a partire dal 2 ottobre 2018, sempre alla presenza del custode, nei giorni 23 ottobre 2018, 5-12 febbraio 2019, 15-18-25-28 marzo 2019, 1-4 aprile 2019, abbiamo eseguito più sopralluoghi sui luoghi procedendo al rilievo di tutti gli immobili oggetto degli accertamenti.

Sulla scorta degli accertamenti in loco e di quelli eseguiti presso gli uffici competenti siamo pervenuti alle conclusioni che si riportano nella relazione che segue di cui sono parti integrante i documenti allegati.

## **RELAZIONE TECNICA**

Il compito affidatoci consiste nel rispondere ai seguenti quesiti:

- a) prima di ogni altra attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale** di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., **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 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) indichi se gli immobili *de quibus* sono stati oggetto di interventi non autorizzati – successivi all'incardinamento della presente procedura – e descriva le eventuali difformità riscontrate, evidenziando le eventuali opere da porre in esecuzione al fine di ripristinare lo *status quo ante* o,



comunque, al fine di regolarizzare quanto effettuato senza alcuna autorizzazione, quantificandone i costi (cfr. anche la precedente relazione tecnica di stima nonché la recente relazione del custode);

- e) **individui con urgenza gli interventi da effettuare al fine di mettere in sicurezza i beni immobili interessati dalla procedura** (quesito trattato con la relazione depositata il 27 dicembre 2018);
- f) 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 all'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;**
- g) 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;
- h) indichi eventuali **vincoli** storici, artistici, o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
- i) dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- j) 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;
- k) 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;
- l) **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 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, 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 tal fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);

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

n) determini il valore commerciale degli immobili (se trattasi di **quota indivisa** indichi altresì il suo 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 condizioni 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 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)**;

o) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

p) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad **IVA**.

Con la presente forniamo le risposte a tutti i quesiti con esclusione del quesito riguardante le condizioni delle strutture e gli interventi utili per la sicurezza e riportando i dati richiesti dal quesito

a) già trattato nella relazione già depositata.

## **A. QUESITO N. 1**

(prima di ogni altra attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale** di cui all'art.567 2° comma c.p.c., **segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei**)

### **A.1 DATI CATASTALI**

Lo stato catastale degli immobili all'attualità è così riportato nelle visure eseguite il 13 dicembre 2018.

#### **A.1.1 FABBRICATI**

Nel catasto fabbricati del Comune di Gioiosa Jonica in ditta a [REDACTED]



proprietà 1000/1000:

- foglio 27 particella 1725 sub 1, categ. C/2 classe 2, consistenza 166 m<sup>2</sup>, superf. totale 185 m<sup>2</sup>, Rendita € 402,94, via Rocco Gatto n. 9, piano Terra;
- foglio 27 particella 1725 sub 2, categ. C/2 classe 1, consistenza 229 m<sup>2</sup>, superf. totale 252 m<sup>2</sup>, Rendita € 437,08, via Rocco Gatto n. 7, piano 1;
- foglio 27 particella 1725 sub 3, categ. A/3 classe 2, vani 6, superf. catastale totale 160 m<sup>2</sup>, superf. totale escluse aree scoperte 160 m<sup>2</sup>, Rendita € 325,37, via Rocco Gatto n. 7, piano 2;
  - foglio 27 particella 1725 sub 4, in corso di costruzione, via Rocco Gatto n. 7, piano 2 - 3;
- foglio 27 particella 1724 sub 3, categ. C/2 classe 2, consistenza 394 m<sup>2</sup>, superf. totale 463 m<sup>2</sup>, Rendita € 956,38, via Campania, piano Terra;
- foglio 27 particella 1724 sub 4, categ. C/2 classe 2, consistenza 406 m<sup>2</sup>, superf. totale 473 m<sup>2</sup>, Rendita € 985,50, via Campania, piano 1;
- foglio 27 particella 1724 sub 5, categ. C/2 classe 2, consistenza 296 m<sup>2</sup>, superf. totale 363 m<sup>2</sup>, Rendita € 718,50, via Campania, piano 2;
- foglio 27 particella 1724 sub 6, categ. C/2 classe 2, consistenza 293 m<sup>2</sup>, superf. totale 355 m<sup>2</sup>, Rendita € 711,21, via Campania, piano 3;
- foglio 27 particella 1713 sub 2, categ. C/2 classe 1, consistenza 32 m<sup>2</sup>, superf. totale 36 m<sup>2</sup>, Rendita € 66,11, via Campania, piano S1;
- foglio 27 particella 1713 sub 3, categ. C/6 classe 1, consistenza 36 m<sup>2</sup>, superf. totale 38 m<sup>2</sup>, Rendita € 79,95, via Campania, piano S1;
- foglio 27 particella 1713 sub 4, categ. C/2 classe 1, consistenza 23 m<sup>2</sup>, superf. totale 26 m<sup>2</sup>, Rendita € 47,51, via Campania, piano S1;
- foglio 27 particella 1713 sub 5, categ. C/2 classe 2, consistenza 55 m<sup>2</sup>, superf. totale 69 m<sup>2</sup>, Rendita € 133,50, via Campania, piano S1;
- foglio 27 particella 1713 sub 7, categ. A/2 classe 2, vani 9,5, superf. catastale totale 216 m<sup>2</sup>, superf. totale escluse aree scoperte 204 m<sup>2</sup>, Rendita € 613,29, via Campania, piano 1;
- foglio 27 particella 1158 sub 2, categ. A/2 classe 1, vani 6, superf. catastale totale 162 m<sup>2</sup>, superf. totale escluse aree scoperte 154 m<sup>2</sup>, Rendita € 325,37, vico di via F.lli Cairoli n. 7, piano S1-T-1;
- foglio 27 particella 1158 sub 3, categ. C/2 classe 2, consistenza 27 m<sup>2</sup>, superf. totale 35 m<sup>2</sup>, Rendita € 65,54, via Carrara n. 6, piano Terra;

### A.1.2 TERRENI

Nel catasto terreni del Comune di Gioiosa Jonica in ditta a





██████████ proprietà per 1/2, e ██████████  
novembre 1934, proprietà per 1/2:

- foglio 28 particella 137, fabbricato rurale, are 00.64;
- foglio 28 particella 362: porzione AA, seminativo 1, are 14.16, RD € 9,14 RA € 3,29;  
porzione AB, uliveto 2, are 23.74, RD € 14,10 RA € 7,97.

## A.2 DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA

In precedenza abbiamo riportato i dati catastali aggiornati per come ricavati dalle visure presso l'Agenzia del Territorio Servizi Catastali e che saranno allegate alla presente.

Dallo studio degli atti abbiamo accertato che il creditore precedente, relativamente agli immobili di cui è stata richiesta la vendita, ha prodotto il certificato delle iscrizioni e trascrizioni contro nel periodo che va dal 1° gennaio 1977 a tutto il 18 luglio 1997.

La detta certificazione è riferita ai debitori sig ██████████  
██████████  
██████████

Da questa certificazione risultano le seguenti formalità nel corpo delle quali si richiamano solo gli immobili che interessano lo stato attuale della procedura.

*A carico di* ██████████

- decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Locri per il capitale di £ 9.048.136 ed un totale di £ 20.000.000 a favore del Monte dei Paschi di Siena iscritto il 4 gennaio 1994 al n. 47 di presentazione, n. 5 R.P., n. 131 R.G. (immobili nel Comune di Gioiosa Ionica: - fabbricati foglio 27 part. 1725 sub 1, 2, 3; terreni foglio 27 part. 1724 e 1713);
- ipoteca nascente da contratto di finanziamento di £ 718.000.000 per una garanzia complessiva di £ 1.436.000.000 a favore del Mediocredito Regionale della Calabria iscritta l'8 gennaio 1992 al n. 383 d'ordine e n. 19 di formalità (immobili nel Comune di Gioiosa Ionica: - fabbricati foglio 27 part. 1725 sub 1, 2, 3);
- verbale di pignoramento immobili del 26 aprile 1994 a favore del Monte dei Paschi di Siena trascritto il 14 luglio 1994 al n. 115 di presentazione, n. 9711 R.P., n. 11296 R.G. (immobili nel Comune di Gioiosa Ionica: - fabbricati foglio 27 part. 1725 sub 1, 2, 3; terreni foglio 27 part. 1724 e 1713);
- verbale di pignoramento immobili del 18 agosto 1995 a favore del Monte dei Paschi di Siena trascritto il 9 ottobre 1995 al n. 59 di presentazione, n. 12446 R.P., n. 14801 R.G. (immobili nel Comune di Gioiosa Ionica: - fabbricati foglio 27 part. 1725 sub 1, 2, 3; terreni foglio 27 part. 1724 e 1713);



- verbale di pignoramento immobili del 16 giugno 1997 a favore del MEDIOSUD SpA trascritto l'11 luglio 1997 al n. 11 di presentazione, n. 8777 R.P., n. 10161 R.G. (immobili di proprietà di ██████████ nel Comune di Gioiosa Ionica: -fabbricati foglio 27 part. 1725 sub 1, 2, 3, 4; foglio 27 part. 1724 sub 3, 4, 5, 6; part. 1713 sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8; part.1158 sub 2 e 3) - (immobili di proprietà di ██████████ nel Comune di Gioiosa Ionica foglio 28 part. 362 e part 137).

### ***Trascrizioni in rinnovazione.***

1. Con nota trascritta il 7 luglio 2017 al n. 61 di presentazione n. 8395 R.P., n. 10387 R.G., su istanza della Società GUBER SpA, è stato rinnovato il pignoramento trascritto all'origine con nota n. 8777 trascritto l'11 luglio 1997.
2. Con nota trascritta il 7 luglio 2017 al n. 93 di presentazione n. 8422 R.P., n. 10419 R.G., su istanza dell'Avv. Paolo Speciale, è stato rinnovato il pignoramento trascritto all'origine con nota n. 8777 trascritto l'11 luglio 1997 a favore di Mediasud spa, Intesa San Paolo spa.

In allegato forniamo le visure catastali degli immobili pignorati e le note in rinnovamento del pignoramento originario.

***Rileviamo che non risulta sia stata presentata denuncia di successione in morte del sig. ██████████***

Nel seguito saranno presi in considerazione gli immobili secondo la individuazione riportata nel catasto, rilevando la complessità della ricerca dovuta alla mancanza o insufficienza, per come si vedrà in seguito, di adeguata documentazione autorizzativa della realizzazione degli immobili.

Per ciascun complesso forniremo le risposte secondo i dati disponibili a tutti i quesiti posti dal sig. Giudice.

Prima di dare i dati per singolo cespite forniamo un quadro della dislocazione di tutti i beni oggetto dei presenti accertamenti mediante la riproduzione delle fotografie aeree del territorio con indicazione del numero di particella che individua il singolo complesso.

Come è visibile in dette riproduzioni il maggior numero di cespiti è localizzato lungo la via Rocco Gatto (foto aerea n. 1) in cui all'interno di un'ampia area sono inseriti gli immobili individuati al foglio di mappa n. 27 part.1158, 1724, 1725.

Nella foto aerea n. 2 è riprodotto il fabbricato individuato dalla particella n. 1158 del foglio 27-

Nella foto aerea n. 3 è riprodotto il terreno con annesso fabbricato rurale foglio di mappa n. 28 part.1158 – 362-

### **A.3 CONDIZIONE URBANISTICA degli IMMOBILI**

Prima di procedere con le risposte ai singoli quesiti, attesa l'importanza che riveste ai fini della vendita dei beni, riteniamo necessario fornire i risultati delle ricerche operate in ordine all'aspetto



urbanistico degli immobili, di seguito esposti per ciascuno dei fabbricati.

Per ciascun immobile forniremo, per quanto possibile, anche le indicazioni richieste in ordine all'epoca in cui sono stati eseguiti i lavori di trasformazione.

### **A.3.1 FABBRICATO in CATASTO foglio 27 part. 1725**

Questo fabbricato a quattro piani fuori terra pervenne al sig. [REDACTED] da [REDACTED] [REDACTED] (usufruttuaria in parte) e da [REDACTED] (nudo proprietario) con atto per notaio Elio Agostino del 15 aprile 1971 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio C. il 19 aprile 1971 al n. 4886 d'ordine e n. 4554 di formalità.

Nel corpo dell'atti il fabbricato è così descritto *“fabbricato di nuova costruzione sito in territorio di Gioiosa Ionica, sul primo tratto della strada Gioiosa Ion. Caulonia,....., detto fabbricato si compone di un piano terra, di un primo piano, di un secondo piano e di un terzo piano in gran parte destinato a terrazza, piani questi senza divisioni interne. .... Il terreno su cui insiste il fabbricato venduto e la stradella annessa sono distinti con la particella 1725 del foglio 27, avente una superficie complessiva di are sette e centiare 45”*

Dalle ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gioiosa Ionica abbiamo accertato che il sig. [REDACTED] avvalendosi dell'attività professionale dell'ing. Vincenzo Agostino, presentava in data 2 aprile 1965 istanza per ottenere l'autorizzazione di un fabbricato a due piani fuori terra avente sviluppo in pianta di mq. 260 circa ottenendo dal Sindaco il Nulla Osta per esecuzione di lavori edili pratica n. 9 del 20 aprile 1965.

L'Ufficio del Genio Civile di Reggio C. autorizzava i lavori con Nulla Osta prot. n. 8177 in data 7 settembre 1965.

Il progetto approvato prevedeva la realizzazione di un appartamento al primo piano esteso all'intera superficie e un piano terra con destinazione non ben definita, composto da tre locali e servizi. Di fatto i due piani sono stati realizzati senza divisioni interne.

Non risulta che l'originario proprietario o l'acquirente, [REDACTED] abbiamo richiesto altra autorizzazione per i piani secondo e terzo (piano terzo e quarto fuori terra) già realizzati quanto alla struttura dal dante causa sig. [REDACTED].

Rileviamo che ancor prima dell'acquisto da parte del sig. [REDACTED] in data 12 maggio 1970, il sig. [REDACTED] provvedeva all'accatastamento dell'immobile da cui risulta che i piani terra e primo erano ultimati e destinati a magazzini, il piano secondo era in parte (1/2 circa) ultimato e destinato ad abitazione (composto da tre vani, cucina, bagno, corridoio e ripostiglio), la seconda metà, unitamente al piano terzo (coperto solo per la metà dello sviluppo) era in corso di costruzione.



Dalla cronologia degli atti si riscontra che il fabbricato, secondo la consistenza sopra richiamata, è stato realizzato successivamente a settembre 1965 (data del N.O. del Genio Civile) e prima del 21 aprile 1970 (data di sottoscrizione della documentazione per l'accatastamento a firma dell'ing. Vincenzo Agostino, presentata in data 12 maggio 1970).

Sulla scorta della cronologia riportata in precedenza, riteniamo che i piani terra e primo (2° fuori terra) sono stati realizzati nel rispetto delle autorizzazioni amministrative rilasciate dagli enti preposti.

Relativamente ai piani secondo e parziale terzo (nella consistenza riportata in sede di accatastamento) non abbiamo elementi per datarne l'ultimazione ma nel caso si può ritenere che l'esecuzione delle opere sia iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 e pertanto l'atto di trasferimento è subordinato alla *“dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ..... , attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967”*.

Relativamente alla porzione di terzo piano indicata nell'accatastamento originario quale terrazzo e il piano quarto (abbaino ampliato rispetto al vano scala) rileviamo che i lavori sono stati eseguiti in epoca successiva all'accatastamento risalente al 21 aprile 1970 e prima della stesura della relazione del primo CTU, risalente al 22 gennaio 1999, visto che quest'ultimo riscontrava la copertura della porzione di piano terzo non presente nel detto accatastamento.

Alla luce delle indicazioni qui esposte riteniamo che la copertura del terrazzo posto a livello del piano terzo e il sovrastante abbaino, realizzati successivamente al 1° settembre 1967, non sono muniti delle dovute autorizzazioni e pertanto abusivi.

Nello specifico non è possibile la sanatoria di queste porzione di immobile in quanto il fabbricato non rispetta i parametri previsti dal PRG in vigore e pertanto non è possibile l'applicazione del disposto dell'art. 36 del DPR 380/2001.

In sede di valutazione forniremo, in risposta ai quesiti, la soluzione per l'eliminazione delle parti non autorizzate.

### **A.3.2 FABBRICATO in CATASTO foglio 27 part. 1724**

Con lo stesso atto rogato dal notaio Elio Agostino del 15 aprile 1971 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio C. il 19 aprile 1971 al n. 4886 d'ordine e n. 4554 di formalità, il sig. ██████████ acquistava dai sig.ri ██████████ (usufruttuaria in parte) e da ██████████ (nudo proprietario) il terreno così descritto *“il terreno qui venduto, adiacente al fabbricato, è distinto con la particella 1724 del foglio 27, avente una superficie di are nove e centiare trentacinque (a. 9.35), un reddito dominicale di £ 39,27 ed un reddito agrario di £ 8,88”*



Su questo appezzamento di terreno in atto insiste un fabbricato a quattro piani fuori terra, oltre abbaino ampliato rispetto al corrispondente vano scala e lastrico solare.

***Per la verifica della condizione urbanistica abbiamo presentato istanza e eseguito più accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gioiosa Jonica constatando che a nome del proprietario del terreno, sig. ██████████ non è stata rilasciata alcuna autorizzazione.***

Considerato che l'immobile è stato, negli anni, destinato ad attività commerciale abbiamo chiesto agli eredi dell'esecutato di fornirci eventuali autorizzazioni per la costruzione del fabbricato.

Dalla documentazione fornita abbiamo rilevato la presenza di copia di istanza diretta all'Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria per dare inizio *ai lavori per l'ampliamento in c.a. a due piani fuori terra della sua casa di civile abitazione.*

Questa istanza, sottoscritta dall'ing. Giuseppe Malgeri per accettazione della direzione dei lavori, è datata 9 novembre 1972 e non risulta sottoscritta dal sig. ██████████

Tra questi atti sono inseriti alcuni elaborati progettuali sottoscritti dall'ing. Malgeri:

- relazione tecnica da cui si ricava che la costruzione sarà ad ampliamento del fabbricato esistente (part. 1725) per due piani fuori terra;
- calcoli statici da cui si ricava che le strutture sono previste per quattro piani fuori terra;
- carpenteria metallica per due piani fuori;
- tavola delle armature metalliche per due piani.

Questi atti denotano la stesura di una progettazione per la realizzazione, ancorché limitata a due piani fuori terra, di un fabbricato sulla particella 1724, e tuttavia presso l'Ufficio demandato al rilascio non è stata trovata traccia del permesso a costruire.

Il risultato delle ricerche che necessariamente deve far capo agli Uffici Comunali porta alla conclusione che il fabbricato è stato realizzato senza le dovute autorizzazioni e pertanto è abusivo per l'intero.

Circa l'epoca di realizzazione atteso che il titolo di proprietà risale al 15 aprile 1971 riteniamo che l'inizio dei lavori sia successivo a tale data.

In data 29 agosto 1984 la proprietà provvedeva alla stesura degli atti di aggiornamento catastali, tecnico incaricato ing. Domenico Loccisano, da cui risulta che a tale data il fabbricato era stato realizzato con la consistenza di quattro piani fuori terra tutti destinati a deposito di materiale elettrico, disimpegnati dal vano scala ed annesso ascensore, a tale data non risultava accatastato il lastrico solare con annesso abbaino ampliato rispetto al vano scala che costituisce il piano quarto. Successivamente a tale data abbiamo visionato la relazione redatta dall'arch. Certomà, CTU, che relativamente al fabbricato in esame afferma che *“il fabbricato costituito dalla part. 1724 sub 3, 4, 5, 6 ..... Non presenta ai vari piani divisioni degne di nota, all'infuori dei servizi igienici*



*presenti ad ogni piano e di qualche stanza adibita ad ufficio” e allega alla relazione le planimetrie dei piani che sono conformi alle planimetrie catastali.*

Dagli accertamenti operati in questa sede abbiamo rilevato che il piano terra, primo e terzo non hanno subito modifiche rispetto al dato catastale e agli accertamenti del primo CTU, mentre il piano secondo (terzo fuori terra), è stato completamente modificato introducendo divisioni tali da distribuire l'originario unico vano in cinque unità destinati ad abitazione, introducendo servizi igienici, vani cucina.

Complesso è risalire al momento in cui sono state realizzate queste divisioni, se fa fede l'accatastamento queste sono intervenute successivamente ad agosto 1984 e considerato che gli accertamenti operati dal CTU, arch. Certomà, nel 1999 hanno constatato la conformità con lo stato riportato nell'accatastamento, ricaviamo che la trasformazione del piano secondo da deposito di materiale elettrico in unità destinate alla residenza è successivo al 1999.

Anche per l'esecuzione di tali lavori non risulta che sia stata presentata alcuna richiesta di autorizzazione di lavori edili cosa peraltro impossibile a causa della mancanza di autorizzazioni per la costruzione originaria.

### **A.3.3 FABBRICATO in CATASTO foglio 27 part. 1713**

Di questo fabbricato nel complesso a tre piani fuori terra sono oggetto di accertamenti il piano primo costituito da un appartamento riportato in catasto con il sub 7 e il piano interrato costituito dai sub 2, 3, 4, 5.

Per la determinazione della condizione urbanistica abbiamo ritenuto necessario risalire al titolo di proprietà dell'immobile atteso che lo stesso non è stato costruito dal sig. [REDACTED]

L'immobile è stato realizzato dalla sig.ra [REDACTED]

Quest'ultima, con atto per notaio Elio Agostino del 4 ottobre 1972, trascritto il 14 ottobre 1972 al n. 14021 d'ordine e n. 12796 di formalità, ha venduto alla sig.ra Scattarella Cosimina in Napoli *“appezzamento di terreno in territorio di Gioiosa Jonica, località vico Telesio, con annesso fabbricato in corso di costruzione a due piani fuori terra in cemento armato, fabbricato questo che insiste su circa duecento metri quadrati (mq. 250) di superficie ed attualmente è costituito dalla sola pilastratura e dai relativi solai.”*

La sig.ra [REDACTED], con atto per notaio Elio Agostino del 16 gennaio 1973 trascritto il 6 febbraio 1973 al n. 3076 d'ordine, n. 2936 di formalità, vendeva il detto immobile al sig. [REDACTED]

[REDACTED] avente le medesime caratteristiche riportate nell'atto di provenienza.

In conclusione alla data del 16 gennaio 1973 il sig. [REDACTED] diveniva proprietario dell'immobile riportato in catasto al foglio 27 part. 1713 costituito dalla struttura in calcestruzzo armato a due piani fuori terra.



Dagli accertamenti presso il Comune è risultato che alla sig.ra [REDACTED] è stato rilasciato Nulla Osta per esecuzione lavori edili pratica n. 21/1968 del 21 luglio 1968, e il Genio Civile di Reggio Cal. Nulla Osta prot. 16724 del 18 luglio 1968.

Dagli atti progettuali a firma geom. Comisso Giuseppe e Ieraci Raffaele, si desume che il fabbricato autorizzato per i piani terra (sopraelevato) e primo è sostanzialmente conforme a quello realizzato, mentre è stato realizzato il piano interrato non previsto in progetto e che deve ritenersi abusivo.

Per quanto attiene questa tipologia di abuso riteniamo che il piano interrato possa essere oggetto di sanatoria verificandosi le condizioni previste dall'art. 36 del DPR 380/2001.

Circa i costi per la sanatoria saranno oggetto di verifica in sede di valutazione dell'immobile abusivo.

#### **A.3.4 FABBRICATO in CATASTO foglio 27 part. 1158**

L'immobile individuato dalla particella 1158 del foglio 27, ubicato alle vie Cairoli e Carrera di Gioiosa Ionica, si eleva per tre piani rispetto alla quota di via Carrera e per due piani fuori terra rispetto alla quota di via Cairoli.

Per quanto attiene l'aspetto urbanistico dagli atti catastali abbiamo rilevato che è stato inserito in mappa con planimetria redatta dal geom. Giuseppe Loccisano dell'11 maggio 1965 presentata in data 21 settembre 1965.

Tra la rappresentazione della planimetria catastale e lo stato, quale riscontrato in sede di rilievo, abbiamo accertato che è stato realizzato un ampliamento del piano secondo, ricavando due vani (cucina e soggiorno) e il WC.

La restante superficie ha mantenuto la destinazione a terrazza e parziale veranda coperta.

Per le caratteristiche dei materiali riteniamo che le opere di trasformazione siano iniziate in epoca antecedente al 1° settembre 1967.

#### **A.3.5 FABBRICATO RURALE e TERRENO in CATASTO foglio 28 part. 137-362**

Dagli accertamenti sui luoghi è risultato che il fabbricato rurale part. 137 avente uno sviluppo di mq. 64 è stato demolito e che sul terreno insiste un fabbricato in corso di costruzione costituito dalla struttura in c.a. dalla muratura perimetrale e con infissi esterni.

Il fabbricato è stato realizzato senza le dovute autorizzazioni amministrative e pertanto è abusivo. Circa la possibilità di sanatoria diremo nel seguito.

#### **A.4 CRITERI di STIMA**

Preliminarmente forniamo indicazioni sui criteri che poniamo a base della stima degli immobili il cui valore sarà indicato per immobile e per singolo lotto.



Stimare o valutare un bene consiste nell'assegnare un valore espresso in unità monetaria rispondendo al fine della stima.

La stima, al contrario dei prezzi che si constatano, pur avendo a fondamento dei prezzi rilevati, costituisce una previsione di prezzo.

Nel caso il motivo è imposto da una norma giuridica che vuole determinare un valore da porre a base di una vendita da eseguire mediante asta pubblica.

Il criterio, generalmente utilizzato, è il *più probabile valore di mercato che è il rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta*.

Si vuole determinare non uno dei più probabili valori, ma quello che, fra tutti, ha la maggiore probabilità di verificarsi, ossia quello che la generalità dei soggetti attribuirebbe al bene da stimare.

Il metodo base è definito sintetico o diretto che consiste nel riconoscimento dell'appartenenza del bene da stimare ad una delle classi formabili con beni analoghi di prezzo noto, l'atto fondamentale è la comparazione.

Si tratta di formulare un giudizio di equivalenza fino a quando si sia trovato tra i beni di prezzo noto quello approssimativamente sostituibile, almeno da un punto di vista qualitativo, dovendosi la stima adeguare alle rispettive quantità.

Venendo al caso in esame rileviamo che l'applicazione del metodo sintetico necessita di un mercato attivo per beni tipologicamente uguali a quelli da stimare.

Allo stato questa condizione non trova riscontro in genere ed in particolare nel territorio della Locride gravato da una crisi generale con particolare riferimento ai beni con destinazione commerciale.

Stante la mancanza, allo stato, di atti di trasferimento utilizzabili per la determinazione di un catalogo di prezzi, utilizzeremo quale valore unitario base dei fabbricati quello riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, adeguandolo alle condizioni proprie del bene da stimare.

Per quanto attiene i terreni si terrà conto della destinazione urbanistica e del loro possibile uso.

#### **A.4.1 VALORE degli IMMOBILI**

Per il calcolo della superficie commerciale applichiamo i coefficienti di omogeneizzazione indicati dal Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (immobili a destinazione residenziale) come segue: balconi e terrazze:

- |   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| a) pertinenze comunicanti con i vani:     | 30 % fino a 25 mq                 |
|   | 10 % per la quota eccedente 25 mq |
| b) pertinenze non comunicanti con i vani: | 15 % fino a 25 mq                 |
|   | 5 % per la quota eccedente 25 mq  |





- c) superficie scoperta: 10 % della superficie scoperta fino alla concorrenza della superficie dell'unità principale;  
2% per superfici eccedenti il limite prima indicato.

Per le strutture a destinazione commerciale si hanno:

- d) locali accessori comunicanti 50%  
e) locali accessori non comunicanti 25%  
f) area scoperta o assimilabile di pertinenza esclusiva 20%.

## A.5 LOCALIZZAZIONE IMMOBILI



FOTO AEREA N. 1 – Vista degli immobili part.ile 1724 e 1725 con annessa corte -



FOTO AEREA N. 2 –Immobilie via Cairoli fg. 27 part. 1518 –





FOTO AEREA N. 3 –Terreno e fabbricato rurale fg. 28 part. 137-362 –

### 1. FABBRICATO foglio 27 part. 1725



FOTO N. 1 – Prospetto fabbricato part. 1725 lato corte -

Per quanto è stato possibile accertare è l'immobile, tra quelli pignorati, realizzato in epoca meno recente, ha avuto destinazione commerciale, è costituito da quattro piani fuori terra, confina nel



complesso con il fabbricato stessa ditta fg. 27 part. 1724 lato Nord e lato Ovest, con corte lato Sud e con proprietà [REDACTED] lato Est.

Ha struttura in calcestruzzo armato costituito da telai reticolari spaziali composti da aste orizzontali (travi), collegati a livello di piano da solaio in laterizio e travetti di c.a., e da aste verticali (pilastri), che al piano terra sono incastrati alla fondazione costituito da un reticolo piano di travi rovesce che trasferiscono al terreno il carico dell'intero fabbricato.

Lato corte e sul lato opposto si hanno sbalzi in calcestruzzo armato delimitati da ringhiere metalliche e con pavimenti in piastrelle di ceramica.

Il vano scala è rifinito con rivestimento dei gradini in marmo bianco venato, ringhiera metallica, pareti con intonaco liscio.

Si sviluppa su quattro piani fuori terra oltre un parziale quinto piano costituito dalla sola struttura posizionata ad ampliamento dell'abbaino ed a livello del lastrico solare di copertura del piano quarto fuori terra.

Il fabbricato, inserito all'interno del lotto di terreno di complessivi mq. 725, ha superficie perimetrale in pianta di mq. 245 circa.

Dal lato opposto all'ingresso ed all'interno della corte insiste una tettoia avente copertura in eternit del quale è utile lo smaltimento.

Di seguito si prendono in considerazione le singole unità in cui è distribuito l'immobile.

### **1.1 PIANO TERRA (fg. 27 part.lla 1725 sub 1)**

Il piano terra, la cui quota di calpestio è sopraelevata rispetto al piano della circostante corte, ha accesso sia dal vano scala che dal portico coperto derivato dal ritiro della parete di chiusura rispetto al limite costruito.



FOTO N. 2 – Piano terra fabbricato part. 1725 -portico sopraelevato - accessi –





FOTO N. 3 – Piano terra fabbricato part. 1725 -interni –



FOTO N. 3 – Piano terra fabbricato part. 1725 -interni –

Le rifiniture sono di tipo economico, pavimenti di graniglia, infissi di lamiera metallica, saracinesche metalliche, impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico.

Confina a sud e a nord con corte, a est con proprietà [REDACTED] e a Ovest con la part. 1724.

Si sviluppa su una superficie perimetrale di mq. 245 compreso il vano scala e di mq. 178 escluso il vano scala, superficie utile mq. 158,90, superficie vano scala mq. 26, superficie portico mq. 41.

*È riportato nel catasto fabbricati in ditta [REDACTED] propr. 1000/1000, foglio 27 particella 1725 sub 1, categ. C/2 classe 2, consistenza 166 m<sup>2</sup>, superf. totale 185 m<sup>2</sup>, via R. Gatto n. 9-PT-*

L'immobile è stato realizzato in conformità alla concessione edilizia pratica n. 9 del 20 aprile 1965 e Nulla Osta del Genio Civile prot. n. 8177 del 7 settembre 1965, è debitamente accatastato.



In atto è nella disponibilità della custodia, non è gravato da vincoli storici, artistici, né da formalità oltre ai pignoramenti originari rinnovati (note di trascrizione 07/07/2017 n .8395 RP/10387 RG, e del 07/07/2017 n. 8422 RP/10419 RG).

L'immobile non è parte di condominio, non è soggetto a spese fisse di gestione o manutenzione, non è gravato da censo o livello.

In atto può essere classificato quale deposito (categoria C2) non aperto al pubblico e pertanto non è e non deve essere dotato di attestazione di prestazione energetica.

### 1.1.1 VALORE

Considerato che l'immobile è posizionato in zona semicentrale, che la destinazione è "magazzino", che le condizioni dell'area non presentano particolari pregi per l'attività commerciale, atteso lo stato di difficoltà del mercato immobiliare, lo stato conservativo, la posizione a piano terra, la vetustà della struttura, riteniamo possa applicarsi, il valore medio tra quelli assegnati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari pari a  $(280+410)/2 = 345,00 \text{ €/mq}$

Valore riferito alla superficie commerciale lorda.

Nel caso in esame la superficie commerciale è pari a:

superficie perimetrale	178,00 mq
portico (0,20x38,90) mq =	<u>7,78 mq</u>
superficie commerciale	185,78 mq

Valore complessivo dell'immobile  $(185,78 \times 345,00) = \text{€ } 64.094,10$

Essendo l'immobile bene personale il bene non è assoggettabile all'imposta sul valore aggiunto.

### 1.1.2 DESCRIZIONE LOTTO

Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo all'immobile posto a piano terra di un fabbricato a quattro piani f.t. ubicato alla via Gatto di Gioiosa Jonica, destinato a deposito, confinante a Nord e a Sud con corte, a Est con proprietà ██████████ ad Ovest con part. 1724, riportato nel catasto fabbricati in ditta ██████████ propr. 1000/1000, foglio 27 particella 1725 sub 1, categ. C/2 classe 2, consistenza  $166 \text{ m}^2$ , superf. totale  $185 \text{ m}^2$ , via R. Gatto n. 9-PT- **prezzo** **64.094,10 €**

### 1.2 PIANO PRIMO (fg. 27 part.lla 1725 sub 2)

Il piano primo, costituito da un vano destinato a deposito è collegato al piano primo della particella 1724, ha accesso dal vano scala comune agli altri piani.





FOTO N. 4 – Piano primo fabbricato part. 1725 sub 2 -interni –

Anche questo piano ha rifiniture di tipo economico, pavimenti di graniglia, intonaco grezzo alle pareti e al soffitto, impianto elettrico sottotraccia.

Confina a sud e a nord con corte, a est con proprietà [REDACTED] e a Ovest con il vano scala e con la part. 1724.

Si sviluppa su una superficie perimetrale di mq. 261,50 compreso il vano scala e di mq. 229,50 escluso il vano scala, superficie utile mq. 208,60, superficie vano scala mq. 32, superficie balcone mq. 18,10.

È riportato nel catasto fabbricati in ditta [REDACTED] propr. 1000/1000, foglio 27 particella 1725 sub 2, categ. C/2 classe 1, consistenza 229 m<sup>2</sup>, superf. totale 252 m<sup>2</sup>, Rendita € 437,08, via Rocco Gatto n. 7, piano 1;

È stato realizzato a seguito di concessione edilizia pratica n. 9 del 20 aprile 1965 e Nulla Osta del Genio Civile prot. n. 8177 del 7 settembre 1965, in difformità alla stessa in quanto il progetto prevedeva la realizzazione di un appartamento mentre l'unità è destinato a deposito e quindi vi è difformità quanto alla destinazione d'uso.

Tale difformità, non essendo in contrasto con la destinazione prevista dal PRG, e tenuto altresì conto che i lavori di costruzione sono iniziati prima del 1° settembre 1967, non determina alcun vincolo alla commercializzazione dell'unità in esame.

In atto è nella disponibilità della custodia, non è gravato da vincoli storici, artistici, né da formalità oltre ai pignoramenti originari rinnovati (note di trascrizione 07/07/2017 n. 8395 RP/10387 RG, e del 07/07/2017 n. 8422 RP/10419 RG).

L'immobile non è parte di condominio, non è soggetto a spese fisse di gestione o manutenzione, non è gravato da censo o livello.



In atto può essere classificato quale deposito (categ. C2) non aperto al pubblico e pertanto non è dotato né deve essere munito di attestazione di prestazione energetica.

### 1.2.1 VALORE

Considerato il posizionamento in zona semicentrale, la destinazione di “magazzino”, le condizioni dell’area che non presentano pregi per la specifica destinazione, atteso lo stato di difficoltà del mercato immobiliare, lo stato conservativo, la posizione a piano primo senza impianti di sollevamento della merce, la vetustà della struttura, riteniamo possa applicarsi, il valore minimo tra quelli assegnati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari pari **280,00 €/mq**

Riteniamo che detto valore vada depurato di un’aliquota del 10% per la posizione non adeguata per l’attività e di un altro 10% per la vetustà come si riscontra dalle pessime condizioni delle rifiniture.

Il valore unitario è fissato in  $(280,00 - 0.20 \times 280,00) = 224,00 \text{ €/mq}$

Valore riferito alla superficie commerciale lorda.

Nel caso in esame la superficie commerciale è pari a:

superficie perimetrale	229,50 mq
balcone (0,30x18,10) mq =	<u>5,43 mq</u>
superficie commerciale	234,93 mq

Valore complessivo dell’immobile  $(234,93 \times 224,00) =$  **52.624,32 €**

Essendo l’immobile bene personale non è assoggettato all’Imposta sul Valore Aggiunto.

### 1.2.2 DESCRIZIONE LOTTO

- Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo all’immobile posto a piano primo di un fabbricato a quattro piani f.t. ubicato alla via Gatto di Gioiosa Jonica, destinato a deposito, confinante a Nord e a Sud con corte, a Est con proprietà ██████████, ad Ovest con part. 1724 e vano scala comune, riportato nel catasto fabbricati in ditta ██████████ propr. 1000/1000, foglio 27 particella 1725 sub 2, categ. C/2 classe 1, consistenza 229 m<sup>2</sup>, superf. totale 252 m<sup>2</sup>, Rendita € 437,08, via Rocco Gatto n. 7, piano 1- **prezzo 52.624,32 €**

### 1.3 PIANO SECONDO (fg. 27 part.lla 1725 sub 3)

Questa unità occupa una porzione del piano secondo ed è stata all’origine l’abitazione familiare del sig. ██████████ composta, come risulta dalla planimetria catastale, da tre vani, cucina, ripostiglio e corridoio, in atto è in stato di abbandono, inutilizzato.





FOTO N. 5 – Piano secondo part. 1725 sub 3 -interni –



FOTO N. 6 – Piano secondo part. 1725 sub 3 -interni –

Le condizioni di questa unità, che, a causa della mancata utilizzazione da moltissimi anni, necessita per una sua riattivazione di un intervento radicale esteso a tutte le rifiniture e agli impianti elettrico, idrico, servizi igienici.

Confina a sud con l'unità part. 1725 sub 4, a nord con corte, a est con proprietà ██████████ e a Ovest con il vano scala e con la part. 1724.

Si sviluppa su una superficie perimetrale di mq. 182 compreso vano scala, mq. 150,00 escluso il vano scala, superficie utile mq. 126,85, superficie vano scala mq. 32, superficie balcone mq. 7,60.

È riportato nel catasto fabbricati in ditta ██████████ propr. 1000/1000, foglio 27 particella 1725 sub 3, categ. A/3 classe 2, vani 6, superf. catastale totale 160 m<sup>2</sup>, superf. totale escluse aree scoperte 160 m<sup>2</sup>, Rendita € 325,37, via Rocco Gatto n. 7, piano 2.





Il piano secondo è stato realizzato in difformità alla concessione edilizia pratica n. 9 del 20 aprile 1965 essendo questa limitata a due piani fuori terra.

Risalendo l'inizio dei lavori antecedentemente al 1° settembre 1967 riteniamo che la stessa possa essere oggetto di trasferimento.

È nella disponibilità della custodia, non è gravato da vincoli storici, artistici, né da formalità oltre ai pignoramenti originari rinnovati (note di trascrizione 07/07/2017 n. 8395 RP/10387 RG, e del 07/07/2017 n. 8422 RP/10419 RG).

In atto può essere classificato quale abitazione (categ. A/3) non è dotato ma deve essere munito di attestazione di prestazione energetica.

### 1.3.1 VALORE

La valutazione fornita dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari per abitazioni di tipo economico va da un minimo di € 380 ad un massimo di € 540.

Questi valori fanno riferimento alla superficie lorda e a una condizione di normale abitabilità.

Nel caso in esame, per le pessime condizioni del complesso, riteniamo si debba fare riferimento al valore minimo sul quale si dovranno operare le detrazioni per rendere il bene usufruibile.

L'intervento di riqualificazione riguarda gli infissi interni ed esterni la cui incidenza si quantifica nel 10%, servizi igienici e impianto idrico che incidono per il 7,50%, impianto di riscaldamento per il 5,00%, coloritura pareti e soffitti per una incidenza del 2,50%, altra detrazione del 5% è dovuta per la vetustà dell'immobile.

Nel complesso le detrazioni da operare ammontano al 30 %.

Il valore unitario del bene si stima in  $(380,00 - 380,00 \times 30\%) = 266,00$  €/mq.

Superficie commerciale: superficie perimetrale 150,00 mq.

Balcone (7,60x0,30) 2,28 mq.

Totale superficie commerciale 152,28 mq.

Valore complessivo dell'immobile  $(152,28 \text{ mq.} \times 266,00 \text{ €/mq}) =$  **40.506,48 €**

Essendo l'immobile bene personale non è assoggettato all'Imposta sul Valore Aggiunto.

### 1.3.2 DESCRIZIONE LOTTO

Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo all'immobile posto al secondo piano di un fabbricato a quattro piani f.t. ubicato alla via Gatto di Gioiosa Jonica, destinato ad abitazione, confinante a sud con l'unità part. 1725 sub 4, a nord con corte, a est con proprietà [REDACTED] e a Ovest con il vano scala e con la part. 1724, riportato nel catasto fabbricati in ditta [REDACTED] propr. 1000/1000, foglio 27 particella 1725 sub 3, categ. A/3 classe 2, vani 6, superf. catastale totale 160 m<sup>2</sup>, superf. totale escluse aree scoperte 160 m<sup>2</sup>, Rendita € 325,37, via Rocco Gatto n. 7, piano 2;

▪ - prezzo **40.506,48 €**



#### 1.4 PIANO SECONDO – TERZO (fg. 27 part.IIa 1725 sub 4)

Abbiamo ritenuto opportuno, per economia della procedura, procedere secondo la distribuzione in unità catastali, anche per tenere conto della condizione urbanistica che permette la vendita degli immobili interni alla particella 1725 limitatamente alle porzioni già accatastate, restando la restante porzione (parte del terzo piano già terrazza in atto coperta e piano quarto) abusiva senza possibilità di procedere alla sanatoria non rientrando quanto abusivo nei limiti delle prescrizioni del Piano Regolatore Generale.

Per riportare questa unità entro i limiti del possibile trasferimento con atto pubblico si dovrà provvedere alla demolizione della parte di piano terzo indicato nella planimetria catastale quale terrazza per come individuata nella planimetria allegata alla presente.



FOTO N. 7 – Piano secondo part. 1725 sub 4 -interni –



FOTO N. 8 – Piano terzo part. 1725 sub 4 –condizione solaio di copertura –

Questa unità, disposta su due piani (2° e 3°), come indicato sopra, dovrà essere oggetto di opere di trasformazione per ricavare un lotto vendibile per cui nel seguito procediamo alla stima della condizione definitiva depurandola dei costi di demolizione delle parti abusive.

La porzione al secondo piano è distribuita in tre vani e WC disimpegnati da un corridoio avente accesso dal vano scala, ha pavimento di graniglia, infissi esterni in lamiera ed interni in legno, intonaco liscio alle pareti, le rifiniture e gli impianti risentono dello stato di abbandono.

Confina a Nord con l'unità part- 1725 sub. 3, a sud con la corte, a Est con proprietà [REDACTED], a Ovest con la part. 1724.

Si sviluppa su una superficie perimetrale di mq. 103,95 compreso vano scala, mq. 71,95 escluso il vano scala, superficie utile mq. 61,40, superficie vano scala mq. 32, superficie balcone mq. 18,10.

La porzione al piano terzo, costituita dalle sole strutture e dalle murature perimetrali, è allo stato rustico e le infiltrazioni di acqua dal solaio di copertura hanno determinato la demolizione di consistenti porzioni dei laterizi e dei travetti portanti di calcestruzzo armato.

A seguito della demolizione della porzione di solaio di copertura abusiva, avente superficie di mq. 118,47, la porzione di unità catastalmente collegata a quella indicata sopra, ha la seguente consistenza: superficie perimetrale mq. 125,30 compreso vano scala, mq. 104,80 escluso il vano scala, superficie utile mq. 90,40, superficie vano scala mq. 20,50, superficie balcone mq. 33,00.

È riportato nel catasto fabbricati in ditta [REDACTED] propr. 1000/1000, foglio 27 particella 1725 sub 4, in corso di costruzione, via Rocco Gatto n. 7, piano 2 – 3

È nella disponibilità della custodia, non è gravato da vincoli storici, artistici, né da formalità oltre ai pignoramenti originari rinnovati (note di trascrizione 07/07/2017 n .8395 RP/10387 RG, e del 07/07/2017 n. 8422 RP/10419 RG).

In atto, non essendo ultimato è da considerare in corso di costruzione, non deve essere munito di attestazione di prestazione energetica.

Non è parte di condominio e non si hanno spese di gestione o di manutenzione.

Non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### 1.4.1 VALORE

Considerata la diversa condizione delle due porzioni dell'unità di seguito faremo riferimento a valori unitari diversi da applicare alle rispettive superfici commerciali.

Tenuto conto delle condizioni attuali la porzione al piano secondo si assimila ad un'abitazione di tipo economico mentre il piano terzo a deposito.





$$(118,47 \times 0,30 + 42,50 \times 3,25 \times 0,30 + 9,00 \times 3,25 \times 0,10) = 79,01 \text{ mc}$$

Il peso del materiale da smaltire è (79,01mc x 2000 kg/mc) 158.020 kg

STIMA dei COSTI:

- Demolizione parziale di fabbricati con struttura in c.a.	414,64 mc x 19,55 €/mc =	8.106,21 €
- Carico sui mezzi di trasporto	79,01mc x 5,00 €/mc =	395,05 €
- Trasporto a discarica n. 2 viaggi		240,00 €
- Oneri conferimento a discarica	158020 kg x 0,06 €/kg=	<u>9.481,20 €</u>
Sommano		18.222,46 €
	IVA 22%	<u>4.008,94 €</u>
	Totale costo	<u><b>22.231,40 €</b></u>

Il valore dell'immobile al netto dei costi ammonta a

$$(37.230,48 - 18.222,40) = \underline{\underline{14.999,08 \text{ €}}}$$

Essendo l'immobile bene personale non è assoggettato all'Imposta sul Valore Aggiunto.

#### 1.4.2 DESCRIZIONE LOTTO

Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo all'immobile posto al secondo e terzo piano di un fabbricato a quattro piani f.t. ubicato alla via Gatto di Gioiosa Jonica, in corso di costruzione, confinante quanto al piano secondo a Sud con corte, a Nord con il sub 3, a Ovest con part. 1724, e il piano terzo, a sud con la corte, a Est con proprietà ██████████ a Ovest con part1724, riportato nel catasto fabbricati in ditta ██████████ propr. 1000/1000, foglio 27 particella 1725 sub 4, in corso di costruzione, via Rocco Gatto n. 7, piano 2 – 3, gravata dei costi di demolizione della porzione di struttura abusiva: prezzo **14.999,08 €**

#### 1.5 PIANO QUARTO (abbaino ampliato)



FOTO N. 9 (solaio abbaino)





FOTO N. 10 (struttura abbaino)

**FOTO N. 10 (solaio abbaino)**

L'abbaino di accesso al solaio sul terzo piano del fabbricato individuato dalla part. 1725, nella porzione che fuoriesce dal perimetro del vano scala è abusivo e non sanabile, inoltre come è riscontrabile dalle foto 9 e 10, le condizioni statiche del solaio sono pessime e debbono essere risanate.

Riteniamo che si debba procedere alla demolizione della parte che fuoriesce dal perimetro del vano scala e alla ristrutturazione della copertura del vano scala.

Dalle planimetrie allegate si ricava che la superficie da demolire è di mq. 37, mentre quella da ristrutturare è di mq. 35.

Tenendo conto dei prezzi del Prezziario Regionale riportati in precedenza per la demolizione e quantificando in 100,00 €/mq il prezzo per il ripristino del solaio sfondellato si ottiene il costo come definito dal computo di seguito riportato.

Il volume del fabbricato da demolire (37,00 mq. x 3,50 m.) = 129,50 mc.

La quantità di materiale da smaltire ammonta a

$$(37,00 \times 0,30 + 3 \times 0,30 \times 0,60 \times 3,00) = 12,72 \text{ mc}$$



Il peso del materiale da smaltire è (12,72 mc x 2000 kg/mc) 25.540 kg

**STIMA dei COSTI:**

- Demolizione parziale di fabbricati con struttura in c.a.		
	37,00 mc x 19,55 €/mc =	723,35€
- Carico sui mezzi di trasporto	12,72 mc x 5,00 €/mc =	63,60 €
- Trasporto a discarica n. 1 viaggio		120,00 €
- Oneri conferimento a discarica	25540 kg x 0,06 €/kg=	1.532,40 €
- Ristrutturazione solaio	35,00 x 100,00 €/mq=	<u>3.500,00 €</u>
Sommano		5.939,35 €
	IVA 22%	<u>1.306,66 €</u>
	<b>Totale costo</b>	<b><u>7.246,01 €</u></b>

Il costo di queste riparazioni può gravare su tutte le unità sottostanti in ragione di 1/4 per ciascuno dei quattro lotti per un importo di 1.811,50 €.

## **2. FABBRICATO foglio 27 part. 1713**

Questo fabbricato si eleva per tre piani fuori terra oltre al piano interrato e interessa la presente stima limitatamente al piano primo e al piano interrato.

Come rilevato in sede di valutazione dell'aspetto urbanistico-edilizio il piano primo è conforme alle autorizzazioni, mentre è abusivo l'intero piano interrato.

Nella foto che segue è visibile il prospetto sulla corte con le tre elevazioni rispetto al livello del piano della corte e la copertura a tetto.



FOTO N. 11 – Prospetto fabbricato part. 1713 lato corte –



## 2.1 UNITA al PIANO PRIMO foglio 27 part. 1713 SUB 7

Questa unità occupa l'intero piano primo ha destinazione residenziale ed è in discrete condizioni essendo stata nel tempo utilizzata quale abitazione dei sig.ri [REDACTED]

È ubicata in zona semicentrale di Gioiosa Ionica lungo la via Rocco Gatto, con accesso dalla corte che è centrale rispetto ai fabbricati individuati dalle particelle 1725, 1724, 1713 e 1818 parte dei quali interessano la presente esecuzione.

Per evidenziare le condizioni dell'immobile si inseriscono alcune foto significative degli interni.

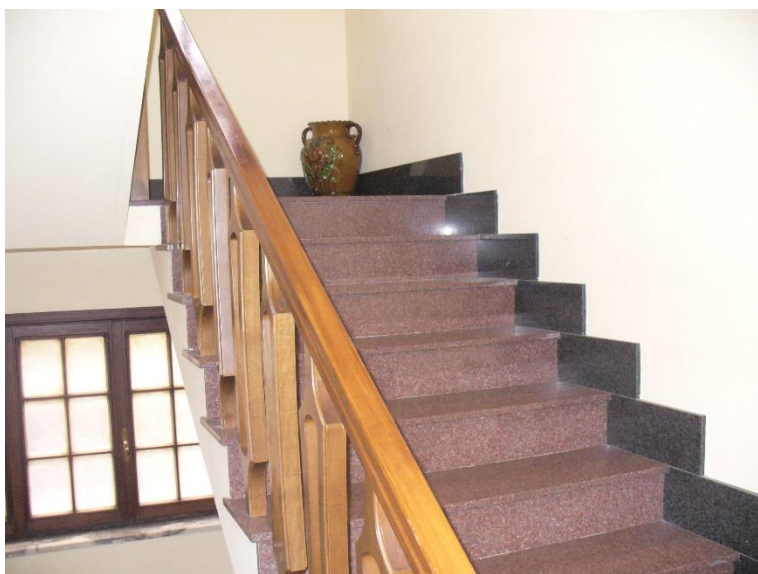


FOTO N. 12 – Vano scala comune -



FOTO N. 13 – servizio igienico-







FOTO N. 14 – camera da letto –



FOTO N. 15 – vano cucina –



FOTO N. 16 – particolare esterni – balcone –



Come si rileva dalle foto l'unità ha i pavimenti di legno (parquet), pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici in piastrelle di gres ceramicato, infissi interni in legno, infissi esterni di legno di buona fattura, il paramento esterno non è rifinito e presenta intonaco rustico, pavimenti dei balconi in gres ceramicato, intonaco liscio alle pareti e ai soffitti colorato.

Impianto idrico di acqua calda e fredda, impianto di riscaldamento, impianto elettrico sottotraccia. Confina su tutti i lati con la corte.

Come è riscontrabile nella planimetria catastale la zona notte è costituita da tre camere da letto e due bagni, la zona giorno è composta dalla cucina, ripostiglio, soggiorno pranzo e studio, completano l'interno l'ingresso e i disimpegni delle due zone.

All'esterno si hanno balconi su tutti i lati e verande coperte.

Si sviluppa su una superficie perimetrale di mq. 220,65 incluso il vano scala, mq. 205,15 escluso il vano scala, la superficie utile è di mq. 170,95, i balconi occupano una superficie di mq. 63,75.

È riportata nel catasto fabbricati di Gioiosa I. in ditta [REDACTED] propr. 1000/1000 foglio 27 particella 1713 sub 7, categ. A/2 classe 2, vani 9,5, superf. catastale totale 216 m<sup>2</sup>, superf. totale escluse aree scoperte 204 m<sup>2</sup>, Rendita € 613,29, via Campania, piano1, dato che corrisponde ai dati riportati nel pignoramento.

Confina per tutte e quattro i lati con la corte della particella 1713.

In atto l'immobile è nel possesso della sig.ra [REDACTED], titolare di contratto di affitto regolarmente registrato.

Non risulta che sull'immobile gravano formalità, vincoli o oneri da trasferire all'acquirente.

Non esistono vincoli storici, artistici o di carattere ornamentali, il bene non è gravato da censo, livello o uso civico.

Sull'immobile non insistono formalità oltre i pignoramenti originari rinnovati (note di trascrizione 07/07/2017 n. 8395 RP/10387 RG, e del 07/07/2017 n. 8422 RP/10419 RG).

L'immobile dovrà essere munito dell'Attestato di Prestazione Energetica.

### **2.1.1 VALORE**

La valutazione fornita dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari per abitazioni di tipo civile e per uno stato conservativo normale è contenuta tra un minimo di 420,00 €/mq ed un massimo di 620,00 €/mq, valori riferiti alla superficie commerciale e alla condizione di normale abitabilità.

Le non buone condizioni del tessuto nella microzona urbana dove è inserito il fabbricato in esame ci porta a fare riferimento al valore minimo per la stima.

Il fabbricato è stato realizzato a partire dal 1968 corrispondente ad una vetustà di 50 anni che si quantifica con una riduzione del 5% del valore unitario, il paramento esterno, come indicato in sede di descrizione, è allo stato rustico, il suo completamento si quantifica nel 3%.



Operate queste riduzioni si ottiene il valore unitario  $(420,00 - 420,00 \times 8\%) = \underline{\underline{386,40 \text{ €}}}$

Superficie commerciale:	superficie perimetrale	205,15 mq.
	balconi (63,75x0,30)	<u>19,12 mq.</u>

Totale superficie commerciale 224,27 mq.

Valore complessivo dell'immobile  $(224,27 \text{ mq} \times 386,40 \text{ €/mq}) = \underline{\underline{86.657,93 \text{ €}}}$

Essendo l'immobile bene personale non è assoggettato all'Imposta sul Valore Aggiunto.

### 2.1.2 DESCRIZIONE LOTTO

Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo all'immobile posto al primo piano di un fabbricato a tre piani f.t. e interrato ubicato alla via Gatto di Gioiosa Jonica, destinato ad abitazione, confinante con la corte su tutti i lati, riportato nel catasto fabbricati in ditta [REDACTED] propr. 1000/1000, foglio 27 particella 1713 sub 7, categ. A/2 classe 2, vani 9,5, superf. catastale totale 216 m<sup>2</sup>, superf. totale escluse aree scoperte 204 m<sup>2</sup>, Rendita € 613,29, via Campania, piano 1.

▪ - prezzo 86.657,93 €

### 2.2 PIANO INTERRATO foglio 27 part. 1713 SUB 1-2-3-4-5

Questa parte di fabbricato unifica in una unità l'intero piano interrato in catasto costituito da cinque unità ma di fatto costituito da una porzione (ex sub 1-2-3-4) da considerare in corso di costruzione e il sub 5 costituente un vano deposito.

L'unificazione deriva dallo stato del complesso dove sono state demolite le pareti divisorie, il pavimento e gli impianti, ed anche dalla condizione urbanistica che vede l'intero piano cantinato abusivo in quanto la licenza edilizia originaria prevedeva la realizzazione di due piani fuori terra.

Le condizioni della costruzione sono esposte nelle foto che si allegano.

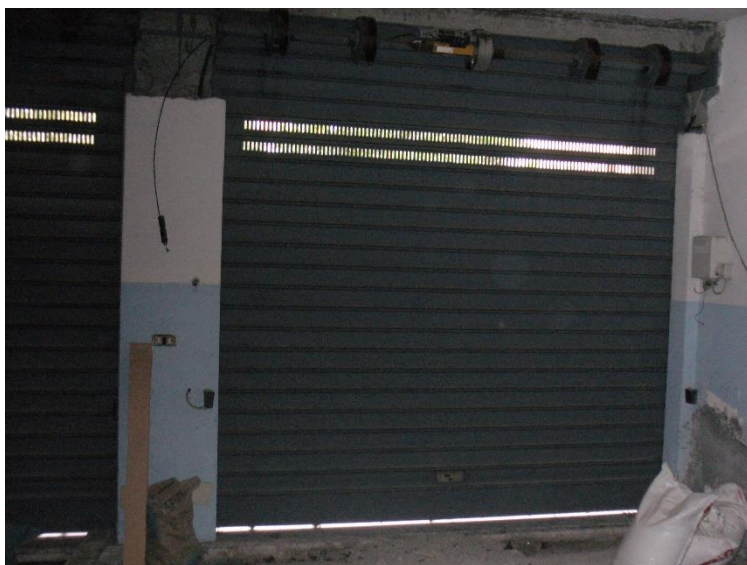


FOTO N. 17 – interni –





FOTO N. 18 – interni –



FOTO N. 19 – interni –



FOTO N. 20 – interni –





FOTO N. 21 – interni –



FOTO N. 22 – interni –



FOTO N. 23 – interni –



Come si rileva dalle foto sopra riportate l'immobile in esame è costituito dall'area ottenuta a seguito della demolizione di tutte le pareti divisorie, degli impianti, dei pavimenti.

Su detta area sono state realizzate murature di mattoni di divisione, in atto tutto allo stato rustico.

La superficie perimetrale delle porzioni demolite (sub 1-2-3-4) è di mq. 123,75 compreso il vano scala, e mq. 107,40 escluso il vano scala, il sub 5 la superficie perimetrale è di mq. 69,00.

Nel complesso la superficie commerciale ammonta a mq. 176,40, la superficie perimetrale totale è mq. 192,75, il volume è  $(192,75 \times 3,25) = 626,44$  mc.

Confina lungo tutti i lati con la corte.

Le quattro unità che costituiscono l'intero piano interrato sono riportate nel catasto fabbricati di Gioiosa Jonica in ditta [REDACTED] proprietà 1000/1000 con i seguenti dati:

- foglio 27 particella 1713 sub 2, categ. C/2 classe 1, consistenza 32 m<sup>2</sup>, superf. totale 36 m<sup>2</sup>,  
Rendita € 66,11, via Campania, piano S1;
- foglio 27 particella 1713 sub 3, categ. C/6 classe 1, consistenza 36 m<sup>2</sup>, superf. totale 38 m<sup>2</sup>,  
Rendita € 79,95, via Campania, piano S1;
- foglio 27 particella 1713 sub 4, categ. C/2 classe 1, consistenza 23 m<sup>2</sup>, superf. totale 26 m<sup>2</sup>,  
Rendita € 47,51, via Campania, piano S1;
- foglio 27 particella 1713 sub 5, categ. C/2 classe 2, consistenza 55 m<sup>2</sup>, superf. totale 69 m<sup>2</sup>,  
Rendita € 133,50, via Campania, piano S1.

Il dato catastale corrisponde al dato riportato nell'atto di pignoramento, ma lo stesso non corrisponde alla condizione effettiva dell'immobile che, a seguito di opere di demolizione ha reso le part. 1713 sub 2 - 3- 4 un'unica unità in corso di costruzione.

L'intervento non risulta autorizzato dai competenti uffici e si innesta in un'opera abusiva quale è l'intero piano interrato sin dall'origine.

Circa l'epoca della trasformazione da opera ultimata a opera in corso di costruzione, pur in costanza di abusivismo edilizio, rileviamo che l'accatastamento è stato registrato in data 23 aprile 1986, e che alla data di stesura della relazione del primo CTU gennaio 1999 lo stesso non riscontrava difformità rispetto alla rappresentazione catastale, fermo restando che il piano interrato è abusivo, l'intervento di trasformazione è successivo a quest'ultima data e nel periodo in cui l'immobile è stato nella disponibilità dell'esecutato.

L'immobile è, in atto, nella disponibilità del custode.

Sull'immobile non gravano formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente o non opponibili all'acquirente.

Non è gravato da censo, livello o uso civico.

Non sono previste spese fisse di gestione o di manutenzione.



Non è prevista l'emissione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Come rilevato in precedenza l'intero piano interrato è abusivo, atteso lo stato dell'immobile è applicabile al caso il disposto dell'art. 36 del DPR 380/2001, in quanto il manufatto è conforme alla disciplina urbanistica all'atto della realizzazione e al momento attuale.

La sanatoria è subordinata al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia.

Il contributo è pari al 5% del costo di costruzione che nel caso si individua in 230,00 €/mq per cui il contributo costo di costruzione è pari a 11,50 €/mq, l'oblazione è pertanto pari a

$$2 \times 11,50 = 23,00 \text{ €/mq}$$

Oltre all'oblazione sopra calcolata per ottenere il permesso in sanatoria è necessario presentare gli elaborati progettuali e verificare l'idoneità statica del fabbricato, atti da realizzare da tecnico abilitato (ingegnere o architetto), il cui costo presunto può quantificarsi in 5.000,00 €.

Considerato che la superficie del piano cantinato è di mq. 192,75 i costi per l'ottenimento del permesso in sanatoria ammontano a:

- oblazione	mq.192,75x23,00 €/mq =	4.443,25 €
- spese tecniche		<u>5.000,00 €</u>
totale costi per sanare l'abuso		<b>9.443,25 €</b>

Questo importo grava sull'immobile.

### 2.2.1 VALORE

L'immobile è da considerare accessorio delle unità destinate ad abitazione il cui valore è stato definito sopra in 420,00 €/mq di superficie commerciale e alla condizione di normale abitabilità. Tenuto conto che la realizzazione risale al 1968 corrispondente ad una vetustà di 50 anni, il valore va ridotto del 5%, attesa che l'unità è posizionata al piano interrato il valore va depurato del 10 %, l'immobile è costituito dalle sole strutture portanti mentre dovrà essere completato per quanto attiene le divisioni interne, intonaci, coloriture, gli impianti elettrico ed idrico, gli infissi interni nel complesso l'intervento di completamento presuppone un costo del 50 % del valore.

Dall'applicazione di tali detrazioni deriva il valore unitario pari

$$(420,00 - 420,00 \times 65\%) = (420,00 - 273,00) = \mathbf{147,00 \text{ €/mq.}}$$

Superficie commerciale mq. 176,40.

Valore complessivo dell'immobile (176,40 mq x 147,00 €/mq) = **25.930,80 €**

Detto importo va depurato dei costi per la sanatoria pari a 9.443,25 € per cui il valore netto dell'immobile ammonta a (25.930,80 - 9.443,25) = **16.487,55 €**

### 2.2.2 DESCRIZIONE LOTTO



Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo all'immobile, abusivo, posto al piano interrato di un fabbricato a tre piani f.t. e interrato ubicato alla via Gatto di Gioiosa Jonica, in corso di costruzione destinato a locale di sgombero, confinante con la corte su tutti i lati, riportato in parte nel catasto fabbricato di Gioiosa I. in ditta [REDACTED] propr. 1000/1000 foglio 27 particella 1713 sub 5, categ. C/2 classe 2, consistenza 55 m<sup>2</sup>, superf. totale 69 m<sup>2</sup>. Rendita € 133,50, via Campania, piano S1, e in parte ottenuto dalla demolizione delle unità riportate al foglio 27 part. 1713 sub 2 – 3- 4.

*prezzo depurato dei costi per la sanatoria 16.487,55 €*

### **3. FABBRICATO foglio 27 part. 1158 sub 2 – sub 3**

Questo immobile è ubicato in fregio alle vie Cairoli e Carrera le cui quote sono poste ad un tale dislivello che rispetto a via Cairoli il fabbricato è a due piani fuori terra mentre, rispetto a via Carrera (PT-P1-S1), è a tre piani fuori terra (PT-P1-P2).

È diviso in due unità, la prima sub 2 posto su tre livelli con destinazione ad abitazione, la seconda costituita da un vano con annesso WC al piano terra.



FOTO N. 24 – vista su via Cairoli –



FOTO N. 25 – interni sub 2 PT–







FOTO N. 26 – bagno sub 2 PT–



FOTO N. 27 – cucina sub 2 PT–



FOTO N. 28 – scala tra PT e PS1 sub 2–





FOTO N. 29 – terrazzo piano 1 sub 2–



FOTO N. 30 – veranda piano 1 sub 2–



FOTO N. 31 – vano piano S1 sub 2–





FOTO N. 32 – vano piano S1 sub 2-



FOTO N. 32 – WC piano 1 sub 2-

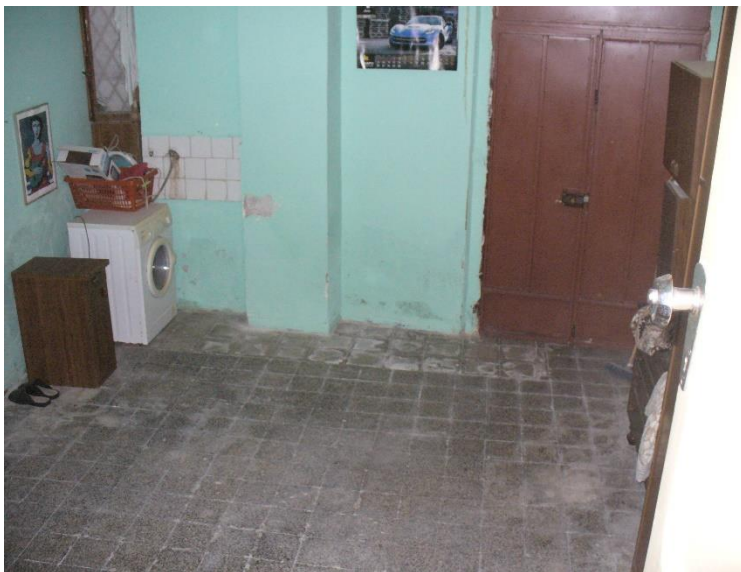


FOTO N. 33 – vano piano T sub 3-





FOTO N. 34 – WC piano T sub 3–

Sebbene in catasto l'immobile è distribuito su due unità con la presente trattiamo l'immobile come unitario ciò in quanto i tre piani sono collegati internamente e perché non riteniamo utilizzabile autonomamente il sub 3.

L'intero confina a Ovest con via Cairoli, ad Est con via Carrera, a Nord con la part. 1161.

Il fabbricato ha caratteristiche di tipo economico popolare, con tipologia dei materiali utilizzati risalenti ai primi anni sessanta, in particolare il piano a livello di via Carrera è in pessime condizioni con umidità diffusa sia al pavimento che alle pareti.

I pavimenti sono di graniglia, intonaco liscio colorato alle pareti e ai soffitti, infissi del piano di mezzo in legno con avvolgibili in plastica, infissi al piano superiore in lamiera metallica e avvolgibili in plastica.

Tutti i bagni sono stati riqualificati, pavimenti e rivestimento delle pareti con piastrelle di gres ceramicato.

Impianto idrico di acqua calda e fredda, impianto elettrico sottotraccia.

La consistenza dell'immobile è riportata nelle allegate planimetrie divise per piano e subalterno.

PS1 sub 2: superficie perimetrale escluso vano scala 45,40 mq; superficie utile mq. 23,95; superficie locale di sgombero mq. 11,35.

Piano Terra: superficie perimetrale escluso vano scala mq. 97,10; superficie utile mq. 77,90; superficie balconi mq. 3,75.

Piano Primo: superficie perimetrale escluso vano scala mq. 50,85; superficie utile mq. 44,70; superficie terrazza mq. 32,70, superficie veranda 9,30.

Nel complesso l'unità part. 1158 sub 2 ha la seguente consistenza: superficie perimetrale escluso vano scala mq. 193,35; superficie utile mq. 146,55; superficie terrazza mq. 32,70; superficie balconi mq. 3,75; superficie veranda 9,30; superficie locale di sgombero 11,35.



L'unità part. 1158 sub 3 ha consistenza di mq. 37,30 di superficie perimetrale e di mq. 26,45 di superficie utile.

Avendo ipotizzato l'unificazione in unico immobile i due subalterni della part. 1158, le superfici utili per la valutazione sono: superficie perimetrale escluso vano scala mq. 230,65; superficie utile mq. 173,00; superficie terrazza mq. 32,70; superficie balconi mq. 3,75; superficie veranda 9,30; superficie locale di sgombero 11,35.

Come si rileva dalla differenza tra la superficie utile (mq. 173,00) e quella perimetrale (mq. 230,65) pari a mq. 57,65 corrispondente ad una percentuale del 33,32% eccessiva, incide negativamente sul valore.

L'immobile in esame è riportato nel catasto fabbricati di Gioiosa I. in ditta Pisciuoneri Ivo, proprietà 1000/1000 come segue: foglio 27 particella 1158 sub 2, categ. A/2 classe 1, vani 6, superf. catastale totale 162 m<sup>2</sup>, superf. totale escluse aree scoperte 154 m<sup>2</sup>, Rendita € 325,37, vico di via F.lli Cairoli n. 7, piano S1-T-1; - foglio 27 particella 1158 sub 3, categ. C/2 classe 2, consistenza 27 m<sup>2</sup>, superf. totale 35 m<sup>2</sup>, Rendita € 65,54, via Carrara n. 6, piano Terra.

Come indicato nella valutazione urbanistica la realizzazione dell'immobile nella sua condizione attuale è fatta risalire a prima del 1° settembre 1967.

Dal raffronto tra l'attuale condizione e quella riportata nell'accatastamento risalente a settembre 1965 si riscontrano differenze relativamente al piano primo del sub 2, dove sono stati ricavati due vani e un bagno laddove era esistente il vano scala con annesso un ripostiglio.

Quanto al sub 3 nell'unico vano indicato in catasto è stato inserito un WC.

Per poter provvedere al trasferimento è necessaria la registrazione della variazione qui indicata.

In atto l'immobile è nel possesso del sig. [REDACTED] titolare di contratto di affitto regolarmente registrato.

Non risulta che sull'immobile gravano formalità, vincoli o oneri da trasferire all'acquirente.

Non esistono vincoli storici, artistici o di carattere ornamentali, il bene non è gravato da censo, livello o uso civico.

Sull'immobile non insistono formalità oltre i pignoramenti originari rinnovati (note di trascrizione 07/07/2017 n. 8395 RP/10387 RG, e del 07/07/2017 n. 8422 RP/10419 RG).

È prevista la stesura dell'Attestato di Prestazione Energetica.

### **3.1 VALORE**

La valutazione fornita dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari per abitazioni di tipo economico e per uno stato conservativo normale è contenuta tra un minimo di 380,00 €/mq ed un massimo di 540,00 €/mq, valori riferiti alla superficie commerciale e alla condizione di normale abitabilità.



Per le condizioni del tessuto urbano, tracciati stradali di larghezza molto ridotta e in parte non carrabili, distacchi tra i fabbricati limitati, si ritiene che il valore base debba fare riferimento al valore minimo su cui operare gli ulteriori adeguamenti.

La vetustà dell'immobile importa una riduzione del 10%, la distribuzione su tre piani per una sola unità abitativa incide per una riduzione di valore del 20%, la quota di superficie non utilizzabile rispetto a quella utile, importa una riduzione del 15%, la difficoltà di mercato per unità le cui dimensioni comportano costi maggiori rispetto alla disponibilità degli acquirenti 15% per una riduzione complessiva del 60%.

Il costo per unità di superficie ammonta a

$$(380,00 - 380,00 \times 60\%) = (380,00 - 228,00) = \mathbf{152,00 \text{ €/mq}}$$

Superficie commerciale:	superficie perimetrale	230,65 mq.
	balconi e veranda	$(3,75+9,30) \times 0,30 = 3,91$ mq.
	terrazza	$(32,70 \times 0,10) = 3,27$ mq.
	locale di sgombero	$(11,35 \times 0,25) = \underline{2,84}$ mq.
Totale superficie commerciale		<b>240,67 mq.</b>

Valore complessivo dell'immobile:  $(240,67 \times 152,00) = 36.581,84 \text{ €}$

Essendo l'immobile bene personale non è assoggettato all'Imposta sul Valore Aggiunto.

### 2.1.2 DESCRIZIONE LOTTO

Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà del fabbricato a tre piani ubicato alle vie Cairoli e Carrera di Gioiosa Jonica, destinato ad abitazione, confinante a Ovest con via Cairoli, ad Est con via Carrera Nord con la part. 1161, costituito da due unità riportate nel catasto fabbricati in ditta [REDACTED] propr. 1000/1000: -foglio 27 particella 1158 sub 2, categ. A/2 classe 1, vani 6, superf. catastale totale 162 m<sup>2</sup>, superf. totale escluse aree scoperte 154 m<sup>2</sup>, Rendita € 325,37, vico di via F.lli Cairoli n. 7, piano S1-T-1;

- foglio 27 particella 1158 sub 3, categ. C/2 classe 2, consistenza 27 m<sup>2</sup>, superf. totale 35 m<sup>2</sup>, Rendita € 65,54, via Carrara n. 6, piano Terra;
- foglio 27 particella 1713 sub 7, categ. A/2 classe 2, vani 9,5, superf. catastale totale 216 m<sup>2</sup>, superf. totale escluse aree scoperte 204 m<sup>2</sup>, Rendita € 613,29, via Campania, piano 1.

▪ - prezzo **36.581,84 €**

### 4. APPEZZAMENTO DI TERRENO e FABBRICATO RURALE (fg. 28 part. 137 – 362)

L'immobile in esame è un appezzamento di terreno a destinazione agricola riportato in catasto al foglio 28 particella 362 avente superficie complessiva di mq. 3.790 oltre a un fabbricato rurale foglio 28 part. 137 di 64 mq in atto demolito.





FOTO N. 35 –giacitura e colture del terreno fg 28 part. 362–



FOTO N. 36 –giacitura e colture del terreno fg 28 part. 362–



FOTO N. 37 –fabbricato ricadente sul terreno in esame –





FOTO N. 38 – interni del fabbricato ricadente sul terreno in esame –



FOTO N. 39 –servizio igienico -



FOTO N. 40 –condizioni del solaio di copertura –





Dalle foto sopra riportate si rileva che il terreno è in stato di abbandono, insieme alla presenza di alberi di ulivo crescono arbusti per la mancanza di attività colturale.

Il catasto ha diviso l'appezzamento in due porzioni, la prima di mq. 1.416 destinata a seminativo, la seconda di mq. 2.374 uliveto.

Il fabbricato rurale originario è stato demolito e non sono riscontrabili tracce dello stesso.

Sul terreno è stato realizzato un fabbricato ad un piano fuori terra con struttura in calcestruzzo armato, solaio con struttura mista di laterizio e travetti di c.a., muratura perimetrale di mattoni in laterizio, all'interno è stato realizzato un servizio igienico, un forno e un caminetto, il pavimento è in gettata di calcestruzzo.

Le condizioni statiche del fabbricato sono pessime, le infiltrazioni dal solaio di copertura hanno prodotto il distacco della malta di molti travetti nonché la ossidazione delle armature.

Il fabbricato ha forma rettangolare con annesso piccolo corpo in cui è inserito il forno.

La superficie perimetrale è di mq. 76,40 quella utile è di mq. 64,70.

Come riportato in sede di valutazione urbanistica il fabbricato è abusivo in quanto realizzato senza le dovute autorizzazioni.

Non siamo in condizione di stabilire l'epoca esatta in cui il fabbricato è stato realizzato, dall'analisi dello stato in cui si trova attualmente l'immobile riteniamo che la realizzazione sia precedente all'apertura della procedura.

Non è possibile ripristinare lo stato originario in quanto il fabbricato rurale è stato demolito.

Rileviamo che in sede di relazione il precedente CTU indica che il fabbricato rurale è un rudere e lo stima £ 600.000 (€ 309,87).

Per quanto attiene la regolarizzazione del fabbricato realizzato è da valutare se il caso in esame sia riconducibile all'intervento definito al comma 1 lettera d del DPR 380/2001 "*di ristrutturazione edilizia*"

In questo caso rientrano anche quelli "*consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente*"

La regolarizzazione passa per la verifica del volume del precedente fabbricato rurale il che, in base alla documentazione in atti, non è possibile e pertanto, pur rilevando che è possibile la sanatoria limitatamente al volume del fabbricato rurale demolito, non siamo in grado di accertare se l'immobile realizzato rientra in tali parametri.

Per l'eventuale regolarizzazione dovranno essere individuati documenti (planimetrie catastali, fotografie ed altro) che permettano di risalire al volume originario.

In mancanza riteniamo impossibile la sanatoria e che si debba procedere alla demolizione i cui costi superano il valore dell'area di sedime ricavabile.



Laddove si voglia procedere con la demolizione forniamo i costi della stessa, applicando i prezzi riportati in precedenza per la demolizione di altra struttura.

Volume da demolire: fabbricato (76,40 mq. x 3,50 m.) = 267,40 mc.

La quantità di materiale da smaltire ammonta a

(76,40x 0,30+12,30x1.50x0.25+39,10x3.25x0,30) = 65,65 mc

Il peso del materiale da smaltire è (65,65 mc x 2000 kg/mc) 131.300 kg

STIMA dei COSTI:

- Demolizione parziale di fabbricati con struttura in c.a.		
	267,40 mc x 19,55 €/mc =	5.227,67 €
- Carico sui mezzi di trasporto	65,65 mc x 5,00 €/mc =	328,25 €
- Trasporto a discarica n. 2 viaggi		240,00 €
- Oneri conferimento a discarica	131.300 kg x 0,06 €/kg=	<u>7.872,00 €</u>
Sommano		13.667,92 €
	IVA 22%	<u>3.006,94 €</u>
	Totale costo	<b><u>16.674,86 €</u></b>

Il terreno ha destinazione E.1 e solo in piccola parte in zona C.T.

La zona E1 è destinata ad attività agricola in cui l'eventuale edificazione deve rispettare i seguenti parametri:

- per la residenza 0,013 mq/mq
- per costruzioni accessorie 0,10 mq/mq

Tenuto conto che la superficie del terreno è di mq. 3.820 è possibile l'edificazione di una superficie di mq (3.820x0.013) = 49,66 mq per la residenza e di mq. 382,00 per costruzioni accessorie all'attività agricola.

Relativamente alla porzione ricadente in zona CT "Zona di nuova urbanizzazione per complessi insediativi residenziali temporanei" è obbligatorio lo strumento urbanistico esecutivo che fissi le aree da destinare ad uso pubblico.

L'immobile è nella disponibilità del custode.

Non risulta che sull'immobile gravano formalità, vincoli o oneri da trasferire all'acquirente.

Non esistono vincoli storici, artistici o di carattere ornamentali, il bene non è gravato da censo, livello o uso civico.

Sull'immobile non insistono formalità oltre i pignoramenti originari rinnovati (note di trascrizione 07/07/2017 n. 8395 RP/10387 RG, e del 07/07/2017 n. 8422 RP/10419 RG).

#### 4.1 VALORE



Trattandosi di terreno destinazione agricola rileviamo che la Commissione Provinciale Espropri per la regione agraria n. 7, all'interno della quale è inserito il terreno in esame, stima il seminativo 7.200,00 €/ha e l'uliveto € 25.000,00 €/ha.

Considerata la buona posizione ed esposizione del terreno, che una porzione del terreno è inserito in zona CT, che la zona, località Puccio, ha visto un discreto sviluppo con insediamenti a destinazione residenziale, riteniamo che il terreno possa essere stimato 5,00 €/mq

Tenuto conto della superficie del terreno di mq. 3.820 e dell'area di sedime del fabbricato rurale di mq. 64 per un totale di 3.884,00, il valore complessivo si stima

$$(3.884,00 \times 5,00 \text{ €/mq}) = 19.420,00.$$

Ricade sul terreno il fabbricato abusivo per la cui demolizione si prevede il costo di €. 16.674,86, per cui il valore al netto dei costi è  $(19.420,00 - 16.674,86) = 2.745,14 \text{ €}$

### 5. FABBRICATO foglio 27 part. 1724

Il fabbricato, individuato dalla part. 1724 del foglio 27, è posizionato lungo via Rocco Gatto all'interno dell'area su cui sorgono gli altri fabbricati utilizzati in parte per l'attività commerciale e in parte per abitazione.

È un fabbricato che si eleva per quattro piani fuori terra confina a Nord, ad Ovest e Sud con corte, a Est con la part. 1725.

Come si rileva dalla valutazione urbanistica che precede, non risulta che sia stato debitamente autorizzato, atteso che presso l'Ufficio Tecnico del Comune non abbiamo ottenuto la licenza edilizia.



FOTO N. 41 – Prospetto fabbricato part. 1724 lato corte –





FOTO N. 42 – piani superiori part. 1724 lato corte –

All'origine l'intero immobile era destinato a deposito di materiale elettrico per come si rileva dalle planimetrie catastali e dalla classificazione in categoria C/2 assegnata in sede di censimento.

Dette planimetrie sono state presentate in data 29 agosto 1984 senza riscontrare alcuna variazione.

La struttura portante è in calcestruzzo armato costituita da telai spaziali di travi e pilastri collegati a livello di piano dai solai di tipo misto in tavelloni e travetti in c.a.

La fondazione è in calcestruzzo armato a cui sono incastrati i pilastri della sovrastante struttura.

Il paramento esterno come è visibile nelle due precedenti foto è in parte con intonaco in malta passata al fratazzo, ed in parte senza intonaco.

Gli infissi esterni sono in lamiera con avvolgibili in plastica parte dei quali non funzionanti con vetri rotti, ringhiere metalliche, pavimenti dei balconi in piastrelle di gres.

Il vano scala è intonacato, ha i gradini di marmo e ringhiere di metallo.

Nel seguito inseriamo fotografie significative dello stato attuale.

## PIANO TERRA



FOTO N. 43 – Piano terra vano scala-ascensore-





FOTO N. 44 – Interni del Piano terra-



FOTO N. 45 – Interni del Piano terra-



FOTO N. 46 – Interni del Piano terra-





FOTO N. 47 – Saracinesca al Piano terra-

Il piano terra le cui condizioni sono evidenziate nelle foto dal n. 43 al 47, è stato utilizzato fino alla chiusura intervenuta a seguito delle difficoltà commerciali dell'esecutato, unitamente al piano terra dell'immobile individuato dalla part. 1725, quale deposito di materiali per impianti elettrici, ha pavimenti in marmo, infissi esterni in metallo parte dei quali del tipo a saracinesca, impianto idrico e impianto elettrico, intonaco liscio alle pareti, condizioni non buone a seguito della chiusura.

Come riportato nelle allegare planimetrie la superficie perimetrale del piano terra è di mq. 518,00 di cui mq. 45,10 sono occupati dal vano scala e dall'ascensore ed annessa camera di manovra.

La superficie utile è di mq. 412,00.

## PIANO PRIMO

Anche di questo piano riportiamo alcune immagini dello stato attuale.



FOTO N. 48 – Interno Piano Primo-





FOTO N. 49 – solaio di copertura piano primo-



FOTO N. 50 – Interno Piano Primo-

Questo piano, così come il piano terra, è stato utilizzato per deposito di materiali è stato in parte diviso con telai di metallo su muretti di mattoni per ricavare uffici, è intonacato, ha pavimenti di graniglia.

Il solaio di copertura, nella parte che è destinato a terrazza per le infiltrazioni di acqua ha i tavelloni in parte rotti e ha le armature ossidate.

La superficie perimetrale di piano è di mq. 515,00 di cui mq. 37,30 sono occupati dal vano scala e dall'ascensore, la superficie utile interna è di mq. 435,00 i balconi occupano mq. 26,00.

**PIANO SECONDO**





FOTO N. 51 – vano scala-



- FOTO N. 52 – corridoio disimpegno-



FOTO N. 53 – vano-

Questo piano è stato trasformato dall'originario deposito in cinque appartamenti, allo stato, in abbandono, con impianti parzialmente demoliti, infissi di metallo, pavimenti parte di marmo, parte in piastrelle di ceramica, non si ritiene possano essere utilizzati salvo un intervento di riqualificazione.

La superficie perimetrale totale è di mq. 382, la superficie del vano scala e dell'ascensore è pari a





mq. 37,50, la superficie utile è di mq. 295,50, i balconi e la veranda occupano mq. 172,50.

### PIANO TERZO – ABBAINO – LASTRICO SOLARE



FOTO N. 54 – abbaino -



FOTO N. 55 – lastrico solare e manufatti -



FOTO N. 56 – solaio di copertura -





FOTO N. 57 – solaio di copertura -

Come si rileva dalle immagini l'abbaino, il lastrico solare e i solai di copertura del piano terzo sono in pessimo stato e l'eventuale utilizzo necessita di un intervento di ristrutturazione con costi elevati.

La superficie perimetrale è mq. 384,40, il vano scala è di mq. 36,20, la superficie dei balconi è mq. 65,20, la superficie utile 299,20 mq.

Nell'insieme l'immobile è riportato nel catasto fabbricati in ditta [REDACTED] proprietà 1000/1000 con i seguenti dati:

- foglio 27 particella 1724 sub 3, categ. C/2 classe 2, consistenza 394 m<sup>2</sup>, superf. totale 463 m<sup>2</sup>, Rendita € 956,38, via Campania, pano Terra;
- foglio 27 particella 1724 sub 4, categ. C/2 classe 2, consistenza 406 m<sup>2</sup>, superf. totale 473 m<sup>2</sup>, Rendita € 985,50, via Campania, pano 1;
- foglio 27 particella 1724 sub 5, categ. C/2 classe 2, consistenza 296 m<sup>2</sup>, superf. totale 363 m<sup>2</sup>, Rendita € 718,50, via Campania, pano 2;
- foglio 27 particella 1724 sub 6, categ. C/2 classe 2, consistenza 293 m<sup>2</sup>, superf. totale 355 m<sup>2</sup>, Rendita € 711,21, via Campania, piano 3.

I dati catastali corrispondono sostanzialmente alla condizione degli immobili per quanto attiene i piani terra (sub 3), primo (sub 4) e terzo (sub 6).

Quanto al piano secondo la trasformazione da locale di deposito in appartamenti non è riportata in catasto, tuttavia per le ragioni che diremo di seguito non procediamo nella variazione catastale in questa fase ritenendo opportuno attendere le decisioni del sig. Giudice dell'Esecuzione.

#### EVENTUALE REGOLARIZZAZIONE dell'IMMOBILE

Da quanto abbiamo indicato al punto A.3 sull'aspetto urbanistico alla luce dei presenti accertamenti e sulla base della documentazione in atti e di quanto fornito dalla parte esecutata l'immobile è nel suo intero abusivo.



Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che il fabbricato ricade in zona B3 dove l'edificazione prevede un indice di fabbricabilità fondiario di 1,25 mc/mq, indice di copertura di 0,50 mq/mq e numero di piani 3 per un'altezza massima di 11,50.

Essendo, come risulta dall'atto di acquisto, il terreno di sedime del fabbricato di mq. 935 la superficie in pianta del fabbricato deve essere inferiore a  $(935,00 \times 0,50) = 467,50$  mq, il massimo volume ammissibile di  $(935 \times 1,25) = 1.168,75$ .

Si rileva che il quarto piano fuori terra e il sovrastante abbaino non sono ammessi dallo strumento urbanistico vigente e pertanto non è applicabile alcuna sanatoria.

La superficie in pianta del fabbricato di mq. 518 supera quella ammissibile di 467,50 per cui una eventuale sanatoria comporterebbe una riduzione della superficie di mq.  $(518 - 467,50) = 50,50$  mq. Il volume del piano terra esistente essendo l'altezza utile ai fini dei calcoli urbanistici di  $(4,32 + 0,25) = 4,57$  è di  $(518,00 \times 4,57) = 2.367,26$  che è circa il doppio di quella ammessa dal PRG calcolata in 1.168,75 mc.

Questi dati mostrano l'impossibilità di procedere alla sanatoria.

Per detto motivo riteniamo che non sia utile procedere nella stima dell'immobile, anche in ordine al valore locativo dell'immobile, non essendo in atto utilizzato e mancante delle dovute autorizzazioni.

Il valore del suolo presuppone la demolizione del fabbricato i cui costi, attesa la consistenza del fabbricato, sono superiori al valore del suolo ricavabile.

Marina di Gioiosa Ionica 13/05/2019

Il Consulente Tecnico  
(ing. Francesco V. Macrì)

