

Claudia Coluccio
Architetto

TRIBUNALE DI LOCRI

Procedura Esecutiva R.G.N. 1/2024

Giudice Dott.ssa Martina Castaldo

RELAZIONE DEL TECNICO ESPERTO

Premessa

Con la nomina del 25/01/2024 del Giudice Dott.ssa Mariagrazia Galati, successivamente sostituita dalla Dott.ssa Martina Castaldo , la sottoscritta arch. Claudia Coluccio – regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Roma col n. 16642 ed all'Albo dei Consulenti di questo Tribunale – è stata nominata CTU per la Procedura Esecutiva R.G.N. 1/2024.

Si è accettato l'incarico telematicamente in data 30/01/2024 con il giuramento di rito e con l'impegno di rispondere ai quesiti così formulati:

- a)** verifichi, prima di ogni attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale** di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., **segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità;**
- 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)** 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 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**;

o) 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;

p) alla fine della propria relazione, indichi una descrizione completa delle unità immobiliari da porre in vendita (con dati catastali, comune, via e numero civico, diritto reale da porre in vendita, eventuale quota del diritto) distinte in lotti, con la specificazione dei singoli prezzi di stima (al netto dei costi sopra indicati);

q) terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne **invii copia ai creditori precedenti 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;

r) depositi anche una copia della propria relazione e degli allegati con i dati sensibili oscurati (con modalità telematiche);

s) 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 q).

La data di udienza inizialmente era stata fissata per il 15/03/2024, salvo essere stata fatta richiesta di proroga di 60 (sessanta) giorni e di ausilio tecnico nella persona del geom. Francesco Marando, il tutto concesso con accettazione giunta via PEC il 19/03/2024. Successivamente sono seguite altre proroghe in quanto la perizia si è rivelata molto complessa in più punti, per cui si è reso necessario approfondire le questioni, le cui risoluzioni, ove è stato possibile, hanno richiesto le giuste tempistiche tecniche. Il tutto per poter così rispondere ai quesiti posti dal G.I..

Quadro delle attività svolte

Al fine dell'espletamento dell'incarico sono state condotte le seguenti attività:

- primo sopralluogo in data 15/02/2024;
- secondo sopralluogo in data 25/02/2024;
- terzo sopralluogo presso studio kkkkkkk con ausilio tecnico in data 20/05/2024
- prima PEC al Comune di Siderno in data 29/04/2024 per accesso agli atti;
- seconda PEC al Comune di Siderno in data 15/10/2024 sempre per accesso agli atti e con allegato il modulo SUE per ottenere i certificati di destinazione urbanistica;
- Reperimento in loco documentazione urbanistica in più riprese presso il Comune di Siderno. Ultimo accesso avvenuto il 18/02/2025.
- stesura, collocazione e riproduzione della relazione di consulenza e dei relativi allegati come elencati e descritti.

Risposte ai quesiti

a) verifichi, prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità;

La sottoscritta ha verificato la documentazione ipocatastale e risulta completa.

Si segnala la presenza di importanti incongruenze di tipo catastale e urbanistico che verranno esplicitate meglio in seguito per ogni singolo punto.

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;

Gli immobili oggetto di perizia sono numerosi.

Verranno elencati nell'ordine in cui sono stati indicati nell'atto di pignoramento.

DI PROPRIETA' DI XXXXXX IN RAGIONE 1/1:

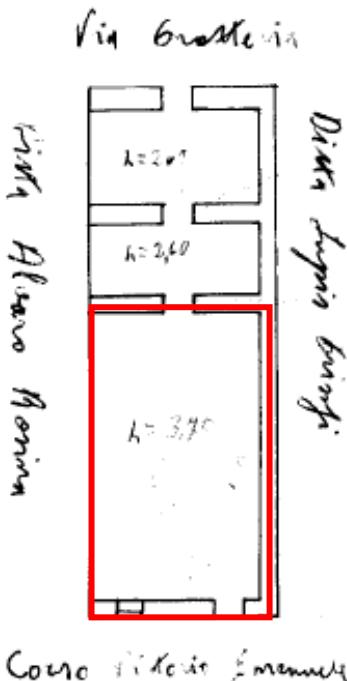
1) Negozio in Siderno (RC) sito su Corso Vittorio Emanuele n. 101 e censito in NCEU al **foglio 33, p.IIa 374 sub 3** categoria C/1, classe 6, consistenza 54 mq, superficie catastale 88 mq, rendita € 870,13. Confina con distacco su Corso della Repubblica (catastralmente l'indirizzo risulta Corso Vittorio Emanuele, 101), con la particella 375, con via Alvaro e con l'U.I. avente sub 8.

L'immobile si trova in una zona centrale e si presenta in discrete condizioni.

Trattasi di una Tabaccheria sita al PT fronte strada così composta: accesso al vano principale dove si trovano da ambo i lati gli espositori delle riviste e dei giochi, a seguire sulla sinistra il bancone, di fronte un mensolone con sopra degli schermi. Su questo lato vi è una porta che consente l'accesso alla parte retrostante, composta da due vani (ufficio, bagno e sala slot-machine) che non risulta di proprietà del signor XXXX e per il quale lo stesso paga un canone mensile con regolare contratto di affitto di cui si ha copia.

Catastralmente quanto descritto sopra, vale a dire tabaccheria di proprietà XXXXXX e retro con ufficio, bagno e sala slot-machine di proprietà di terzi, risulta un'unica planimetria catastale, ma la porzione posta sul retro e collegata direttamente con la tabaccheria ha una sua identificazione catastale (sub 5, come indicato nel contratto di locazione di cui si ha copia). Difatti si può estrarre visura catastale ma se si provasse a estrarre la planimetria corrispondente a tale sub sicuramente non risulterebbe depositata in quanto, sicuramente non si è mai completata l'operazione di frazionamento che ha generato il sub 3 (di XXXXXX) e del sub 5 (di terzi). Per fare ciò si dovrebbe avere autorizzazione a estrarre la planimetria catastale del sub 5, intestata a terzi per i quali, non essendo parte della causa oggetto di tale Procedimento Esecutivo, non si possono usare i dati sensibili se non dietro autorizzazione.

Nella valutazione di tutto, ovviamente, verrà considerata soltanto la parte antistante la tabaccheria in quanto solo essa è di proprietà di XXXXX. Si riporta di seguito la planimetria estratta e la proprietà del signor XXXXX indicata col tracciato rosso.



- 2) Negozio in Siderno (RC) sito su Corso Giacomo Matteotti snc è censito in NCEU al **foglio 32, p.la 212 sub 6** cat. C/1, classe 5 consistenza 55 mq, superficie catastale 57 mq, rendita catastale € 692,05.
 Il locale si trova al PT fronte strada e si presenta in discrete condizioni. E' composto da un unico ambiente, da un antibagno e bagno.
 Esso è confinante con distacco su Via Giacomo Matteotti, con U.I. avente il sub 5, con U.I. avente il sub 1 e con altra proprietà.

PIANO TERRA
h=3.71m



3) Terreno in Siderno (RC) NCT al **foglio 36, p.la 454** qualità Agrumeto, classe 2, superficie mq 1190, RD € 37,49 e RA € 15,98. Si tratta di un agrumeto. Si presenta poco curato, con sterpaglie ed erba alta. Confinante con p.lle 2034, 136, 1337, 1341, 1248, 1343, 2270 e 2269. Su tale terreno vi è un deposito costruito su un unico piano delle dimensioni di m. 7,65 x m. 3,80 per 3 m circa di altezza. In seguito si definirà meglio la situazione di tale fabbricato.



4) Terreno in Siderno (RC) NCT al **foglio 16, p.la 259** qualità Uliveto, classe 1, superficie mq 3120, RD € 26,59 e RA € 10,47. Si tratta appunto di un uliveto. Si presenta poco curato e con erba alta. Confinante con distacco su via delle Americhe, p.lle 303, 258, 260, 1183, 1182, 909 e 908.

Di seguito uno stralcio della mappa raffigurante la sagoma del terreno.

Claudia Coluccio
Architetto



DI PROPRIETA' DI YYYYYYYYYY IN RAGIONE DI 1/1:

- 5) Appartamento in Siderno (RC) alla Via G. Cimato in NCEU al **foglio 33, p.lla 681 sub. 3** cat. A/1, classe 2, 12, 5 vani, superficie catastale mq 375, rendita € 1613,93.

Trattasi di porzione immobiliare di un edificio su due livelli fuori terra e un piano seminterrato. Il sub 3 riguarda il PT e il PS1 ed è così composto: al PS1 vi è il garage con cantina (adesso rappresentati con la loro planimetria dopo operazione di abbinamento planimetria che risultava non essere stata completata) collegati direttamente alla U.I. posta allo stesso

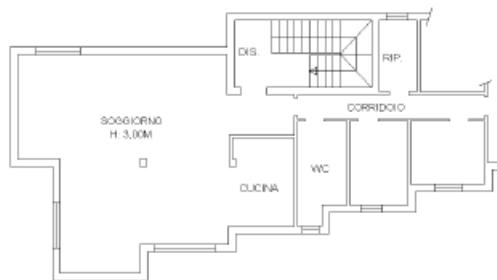
Claudia Coluccio
Architetto

livello, una così detta tavernetta, costituita da soggiorno, cucina, due vani, un ripostiglio e un bagno.

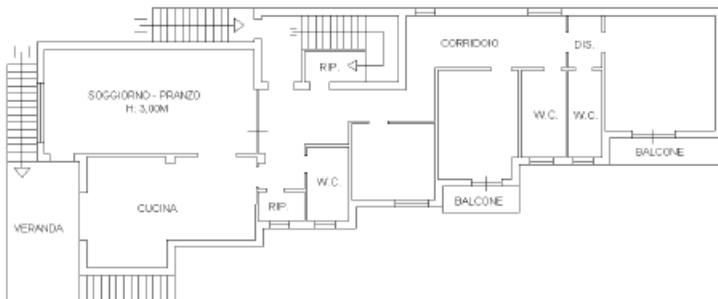
Da qui si accede al corpo scala interno che porta all'appartamento sito al PT (che in realtà è rialzato) composto da ingresso con ripostiglio, soggiorno, cucina abitabile con veranda in comune al soggiorno, tre camere di cui due con balcone e tre bagni. Questo livello ha ingresso direttamente anche dalla corte comune che consente l'accesso al corpo scala interno che serve i tre livelli dell'edificio (PS1, PT e P1°).

Si Riporta di seguito la planimetria catastale ora aggiornata relativa al sub 3 appena descritto senza la rappresentazione del garage, il quale adesso ha una sua planimetria.

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



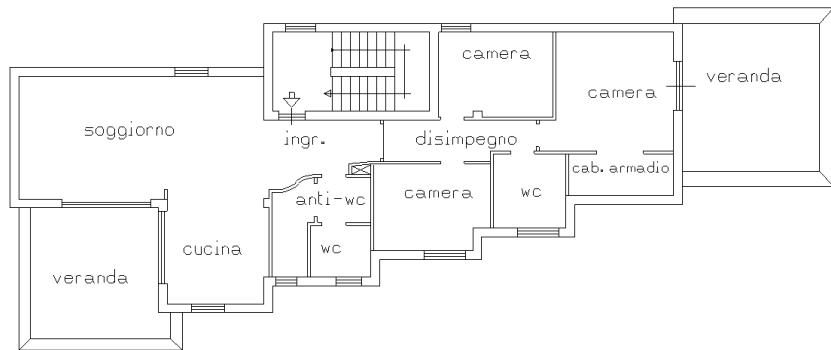
PIANO TERRA



- 6) Appartamento in Siderno (RC) alla Via G. Cimato snc in NCEU al **foglio 33, p.la 681 sub. 4** cat. A/2, classe 2, vani 7,0, superficie catastale mq 153, rendita € 488,05.

Trattasi di appartamento sito al P1° da cui si accede sempre dal corpo scala interno al fabbricato, composto da ingresso, soggiorno e cucina con veranda coperta in comune, bagno e antibagno, disimpegno, secondo bagno, tre camere di cui una con cabina armadio e con accesso alla seconda veranda coperta.

Di seguito la planimetria catastale raffigurante il sub 4.

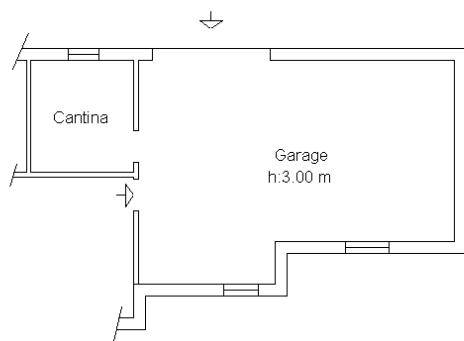


- 7) Garage in Siderno (RC) alla Via G. Cimato snc in NCEU al **foglio 33, p.IIa 681 sub. 5** cat. C/6, classe 5 consistenza 58 mq, rendita € 218,67

Quando si è dato inizio alle operazioni peritali per questo sub esisteva solo la visura ma non la planimetria catastale abbinata (si è tentata l'estrazione ed è risultata "NON ABBINATA"). Di fatto però la divisione interna del garage, compresa la cantina che ha accesso da esso, era rappresentata all'interno del sub 3, adiacente e direttamente collegato alla porzione di immobile sito al PS1.

Si è provveduto ad aggiornare catastalmente il tutto abbinando la planimetria al sub 5. Si riporta di seguito lo stato catastale attuale.

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



L'intera particella 681 comprende anche il giardino che gira intorno all'edificio che risulta corte comune e confina con le particelle 910, 654, 656 e 208. Qui è stato riscontrato un abuso (magazzino in aderenza al muro di cinta), di cui si parlerà in seguito.

8) Appartamento in Siderno (RC) alla Via Luigi Misuraca n. 24 in NCEU al **foglio 33, p.la 222 sub. 1** cat. A/3, classe 3, 6,5 vani, superficie catastale mq 189, rendita € 386,05.

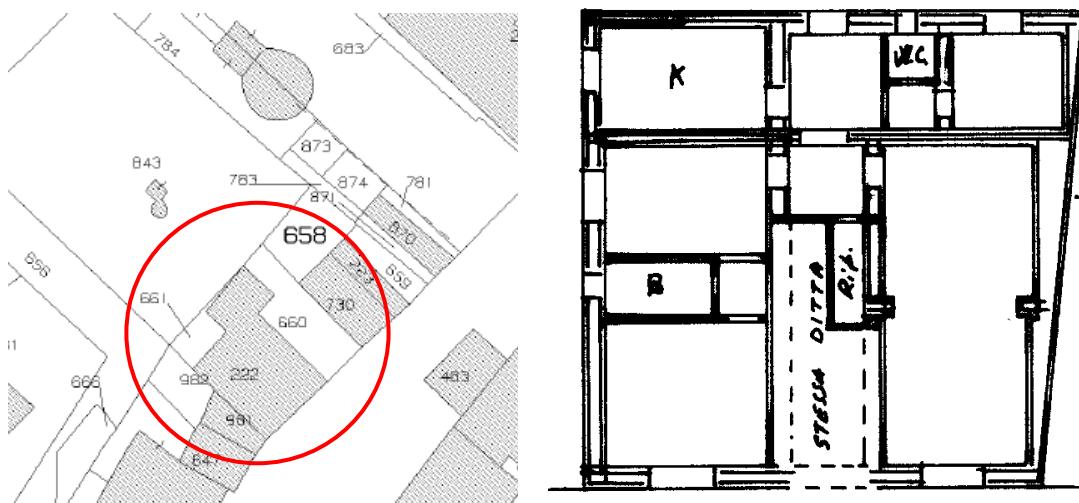
Trattasi di due abitazioni site al PT con ingresso indipendente direttamente da Via Luigi Misuraca.

- 1.** L'abitazione con ingresso sulla destra è composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, camera con cabina armadio, corridoio, lavanderia, bagno e cameretta. Dal Corridoio si ha accesso alla corte identificata al NCEU al foglio 33 con particelle 658, parte di 783 e 874, che vedremo nel dettaglio di seguito.
- 2.** L'abitazione con ingresso sulla sinistra è composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, corridoio, camera, disimpegno con ripostiglio e bagno e una seconda camera che allo stato corrisponde con la particella 661 (terreno e non fabbricato), non di proprietà di YYYYYYYYYY. Da questa camera si ha accesso alla corte con identificazione catastale al NCEU col foglio 33 particella 982, che vedremo nel dettaglio di seguito.

La situazione urbanistico-catastale qui è molto complessa (si approfondirà l'argomento ai punti **c)** e **J)**). I confini che si andranno a indicare saranno stabiliti sulla base del mappale (e non della planimetria catastale con la quale non si ha corrispondenza) e sono: distacco su via Luigi Misuraca, confinante con particelle 981, 982, 661, 843 e 660. Detti confini, si ribadisce, non corrispondono con lo stato di fatto e con la planimetria catastale.

Sarà difficile intervenire per sistemare tale situazione perché sarebbero coinvolti altri intestatari, che nulla c'entrano con la Procedura in corso, per cui non si ha titolo per intervenire. Ciò blocca l'iter di frazionamento e/o fusione catastale, così si è proceduto in tal senso per una lettura formale dello stato delle cose basata sulla situazione del mappale.

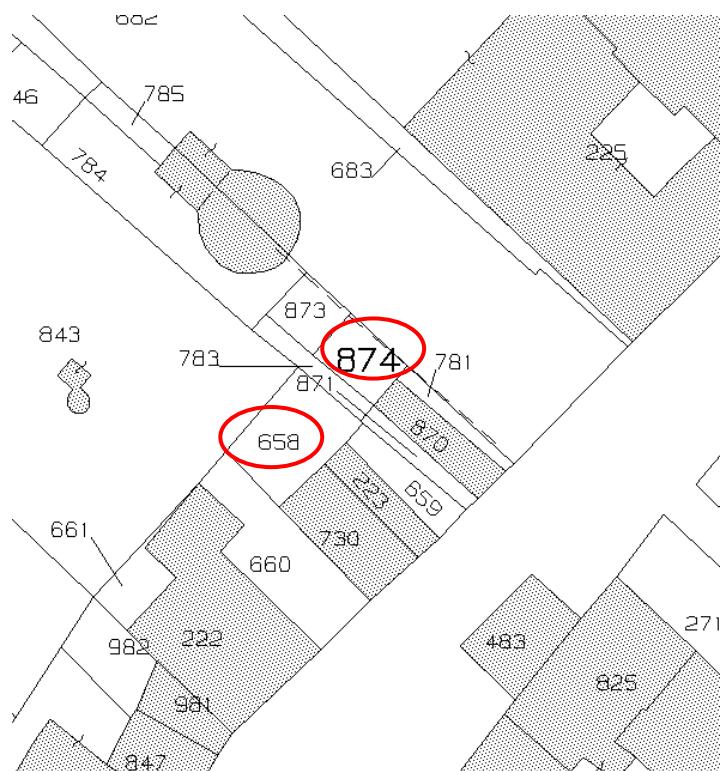
Di seguito il **mappale** e la **planimetria catastale** a confronto dove è evidente la diversa sagoma e, quindi, consistenza rilevata.



- 9) Terreno in Siderno (RC) NCT al **foglio 33, p.IIa 658**, qualità ORTO IRRIGUO, classe 1, superficie 40 mq, deduzione B1, R.D. € 0,71 e R.A. € 0,41. Tale porzione di terreno corrisponde a una porzione di corte in uso dall'abitazione descritta al punto **8.1**. Inoltre su questa particella insiste una parte di fabbricato edificato sulla particella 660 (terreno al catasto), in ampliamento alla particella 222, di cui si specificherà meglio situazione nei punti **c)** e **J)**. Confina con le particelle 660 (come già detto ora "incorporata" alla particella 222 in quanto facente parte dell'abitazione realizzata), 843, 871, 659, 223 e 730.

10) Terreno in Siderno (RC) NCT al **foglio 33, p.IIa 874**, qualità AGRUMETO, classe 1, superficie 28 mq, deduzione B1, R.D. € 1,28 e R.A. € 0,43. Anche questa porzione di terreno corrisponde a una porzione di corte in uso dall'abitazione descritta al punto **8.1**. Di fatto è un prolungamento della particella 658 insieme a una porzione della particella 783.
La particella 874 confina quindi con le particelle 783, 873, distacco con via della Conciliazione, particelle 781, 870, 871 e 658.

Di seguito uno stralcio della mappa che raffigura le particelle 658 e 874:



**DI PROPRIETA' DI YYYYYYYY (NON OGGETTO DI ISCRIZIONE
IPOTECARIA) IN RAGIONE DI 1/1:**

- 11) Fabbricato in attesa di dichiarazione identificato al NCEU al **foglio 33 part. 981** cat F/6. Trattasi di una porzione di immobile allo stato facente parte integrante di un edificio di tre piani fuori terra (PT, P1° e P2°) adibito a uso ufficio intestato a terzi. Si approfondirà la questione ai punti **c)** e **J)**.
Tale particella confina con la particella 847 di cui, di fatto, è parte integrante e con cui dovrebbe costituire un'unica particella (ma vedremo, appunto, meglio ai punti **c)** e **J)**), con le particelle 982 e 222 e con distacco su via L. Misuraca.
- 12) Fabbricato in attesa di dichiarazione identificato al NCEU al **foglio 33 part. 982** cat F/6. Trattasi della corte da cui si ha accesso dalla particella 661 che corrisponde alla seconda camera dell'abitazione descritta al punto **8.2** sita in via L. Misuraca, censita al NCEU al f. 33 p.la 222 sub 1. Essa confina con la corte di pertinenza dell'unità abitativa avente come particella il numero 220, con le particelle 656, 661, 222 e 981.

Di seguito uno stralcio della mappa che raffigura le particelle 981 e 982:



DI PROPRIETA' DI YYYYYYYY IN RAGIONE DI 1/2:

- 13) Terreno in Siderno (RC) NCT al **foglio 33, p.IIa 783** di mq 8. Essa si trova tra la particella 874 e la 658. Di fatto tutte e tre insieme costituiscono il cortile di pertinenza dell'abitazione descritta al punto **8.1**. Essa confina con le particelle 658, 843, 784, 873, 874 e 871.

Di seguito uno stralcio della mappa che raffigura la particella 783:



DI PROPRIETA' DI YYYYYYYY IN RAGIONE DI 1/3:

- 14) Terreno in Siderno (RC) NCT al **foglio 33, p.IIa 656** di mq 370. Trattasi di strada chiusa che serve le abitazioni comprese tra essa. Essa confina con le particelle 661, 654, 924, 854, 843, 982, 220, 666, 665 e 208.

Di seguito uno stralcio della mappa che raffigura la particella 656:



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;

Per rispondere al quesito si procederà con lo stesso ordine del punto precedente.

- 1) Negozio in Siderno (RC) sito su Corso Vittorio Emanuele n. 101 e censito in NCEU al **foglio 33, p.la 374 sub 3** categoria C/1, classe 6, consistenza 54 mq, superficie catastale 88 mq, rendita € 870,13. Risulta intestato a:
 - XXXXXX nato a SIDERNO (RC) il 20/09/1945 - XXXXXXXXX- Proprietà 1000/1000.

L'immobile è un ante '67, lo si rileva dalla planimetria catastale che risulta presentata nel 1939 e dalla documentazione urbanistica presentata in epoca recente dove vi è l'attestazione da parte del Comune di Siderno che trattasi di immobile di remota costruzione.

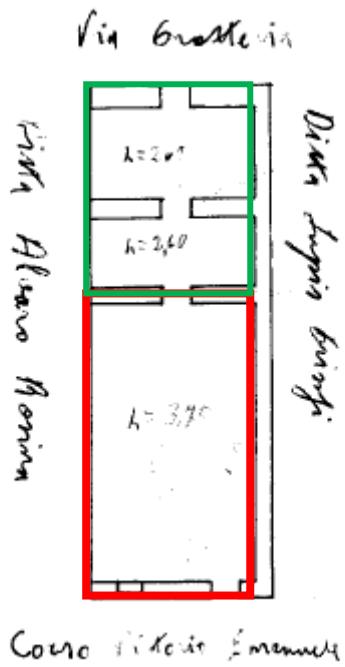
Per l'immobile sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie: è stata presentata una **DIA con prot. 7205 del 06/04/1998** in qualità di proprietario e di locatario, in quanto i subb interessati all'intervento erano il 3, di proprietà appunto di XXXXXX, e il 2 e il 7 di altra proprietà per cui XXXX al tempo aveva regolare contratto di affitto.

Risulta poi un certificato di **collaudo finale con prot. 21001 del 22/9/1998** con l'attestazione dei lavori eseguiti e con la data di **ultimazione lavori del 15/09/1998**.

Il sub 3 attualmente risulta locato a terzi, come da regolare contratto che si allega.

Vi è qui un problema di tipo catastale: la planimetria che si estrae inserendo i dati sopra riportati (f. 33 p.lla 374 sub 3) rappresenta anche una porzione di immobile (i due vani sul retro) che non sono di proprietà del signor XXXXXX. Tra l'altro per tale porzione XXXX paga un canone mensile d'affitto ai proprietari con regolare contratto, di cui si allega copia. Di questa porzione posta sul retro esistono i dati catastali (desunti dal contratto). Non esiste un elaborato planimetrico e sono **foglio 33, p.lla 374 sub 5** di cui si è verificato l'esistenza (non si è estratta visura ma si è effettuata ricerca) e si è riscontrato essere di categoria C/2, classe 2, superficie 22 mq e rendita catastale € 45,45. Provando però a estrarre la planimetria relativa al sub 5 questa risulta non rilasciabile e non abbinata, perché appunto facente ancora parte della planimetria del sub 3. A livello planimetrico, quindi, non è stata mai presentata e abbinata la planimetria del sub 5.

Si riporta di seguito la planimetria estratta del sub 3, indicando tramite riquadro di colore rosso la porzione di immobile appartenente al signor XXXXXX, mentre il riquadro verde indica il sub 5.



Per eseguire il frazionamento (che andrebbe fatto per porzioni) bisognerebbe coinvolgere e agire su un immobile appartenente a terzi (il

Claudia Coluccio
Architetto

proprietario e intestatario del sub 5), a cui si dovrebbe chiedere autorizzazione a procedere con conseguente richiesta di documentazione utile all'espletamento della pratica. Cosa per la quale non siamo stati autorizzati e quindi non abbiamo titolo per procedere. Ragion per cui non si procederà all'aggiornamento catastale a livello planimetrico.

- 2) Negozio in Siderno (RC) sito su Corso Giacomo Matteotti snc e censito in NCEU al **foglio 32, p.IIa 212 sub 6** cat. C/1, classe 5 consistenza 55 mq, superficie catastale 57 mq, rendita catastale € 692,05. Risulta intestato a:
- XXXXXX nato a SIDERNO (RC) il 20/09/1945 - XXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà 1/1.

La sottoscritta ha effettuato accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Siderno e ha rilevato quanto segue:

- Da **atto di donazione del 28/06/2000 con rep. n. 58424 racc. n. 4609** si evince che i donanti, XXXXXX e XXXXXX fossero già proprietari rispettivamente di due porzioni del fabbricato preesistente (XXXXXX con atto del 23/01/1944 e XXXXXX con atto del 25/05/1964, come si potrà meglio constatare dalla copia della Donazione su citata che si allega), queste porzioni di fabbricato risalirebbero quindi ad epoca remota (quindi ante '67). Il fabbricato relativo all'attuale p.IIa 212 nel tempo ha subito, come vedremo, variazioni (sopraelevazione).
- I primi due piani sono stati edificati in virtù di **licenza edilizia n. 994 del 19/10/1976** (si veda atto di Donazione).
- Gli ultimi due piani sono stati costruiti in assenza di licenza/concessione per cui sono stati oggetto di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 e il Comune di Siderno ha rilasciato **concessione edilizia in sanatoria n. 504 pratica edilizia n. 770 in data 17/09/1997** (si veda atto di Donazione).
- Il **04/05/2012 viene presentata SCIA prot. 12164 pratica n. 1845** "per diversa distribuzione degli spazi interni".
- Il **14/05/2012 viene fatta richiesta di integrazione con prot. 13044** da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Siderno.
- Il **17/05/2012 con prot. 13407** vengono presentate le integrazioni richieste.
- Il **19/07/2012 con prot. 19206** viene comunicato il **fine lavori**.

L'immobile risulta conforme urbanisticamente e catastalmente.

- 3) Terreno in Siderno (RC) NCT al **foglio 36, p.IIa 454** qualità Agrumeto, classe 2, superficie mq 1190, RD € 37,49 e RA € 15,98. Risulta intestato a:
- XXXXXX nato a SIDERNO (RC) il 20/09/1945 - XXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà 1000/1000.

Claudia Coluccio
Architetto

Il terreno ricade nell'Ambito Territoriale Urbano destinazione (ATU) del Territorio Urbanizzato (TU) art. 46 – Tessuti di ristrutturazione edilizia ed urbanistica (B3), come da certificato di destinazione urbanistica allegato. Qui è stato edificato un deposito della superficie linda di circa 30 mq.

Dall'accesso agli atti risulta effettuata da parte del signor XXXX una **domanda di rilascio di un Permesso di Costruire con prot. 19947 del 29/09/2004** a cui il Comune di Siderno ha dato seguito con una **Istruttoria Preliminare con prot. 20569 del 04/10/2004**, chiedendo delle integrazioni. Viene poi fatta ulteriore istanza con le integrazioni richieste e con una **variazione del progetto con il prot. 24278 del 22/11/2004**.

Non risulta però alcuna autorizzazione rilasciata che dia seguito alle integrazioni fatte.

Nello stato di fatto, come già detto, risulta un fabbricato avente una superficie linda di circa 30 mq che non corrisponde a quello rappresentato negli elaborati grafici né per forma, né per posizione, né per superficie e né tantomeno per destinazione d'uso. Trattasi di un deposito di due vani. Il fabbricato è stato costruito a ridosso di un'altra costruzione (si valuta quest'ultima come preesistente in quanto presente sul mappale, al contrario del manufatto edificato sulla particella 454) situata nella proprietà confinante, quindi il deposito in questione non è posizionato al centro del lotto con le dovute distanze come giustamente calcolate da progetto presentato, mai realizzato.

Allo stato tale fabbricato è totalmente abusivo, per cui prima di procedere all'accatastamento, si dovrà verificare se ci sono le condizioni per sanarlo altrimenti si valuterà la demolizione.

- 4) Terreno in Siderno (RC) NCT al **foglio 16, p.Ila 259** qualità Oliveto, classe 1, superficie mq 3120, RD € 26,59 e RA € 10,47. Intestato a:
- YYYYYYYY nato a SIDERNO (RC) il 20/09/1945 -
YYYYYYYYYYYYYYYYYYYYYY - Proprietà 1000/1000

Il terreno ricade nel territorio agricolo forestale - art. 69 aree caratterizzate da produzioni agricole e forestali tipiche, vocazionali e specializzate (E1), come da certificato di destinazione urbanistica allegato.

Il bene non presenta abusi.

- 5) Appartamento in Siderno (RC) alla Via G. Cimato in NCEU al **foglio 33, p.Ila 681 sub. 3** cat. A/1, classe 2, 12, 5 vani, superficie catastale mq 375, rendita € 1613,93. Risulta intestato a:
- XXXXXXXXXX nata a SIDERNO (RC) il 01/12/1946 -
XXXXXXXXXX – Proprietà.

La porzione di immobile, come già detto, comprende il PS1 che è composto da taverna con soggiorno, cucina, bagno, due vani, un ripostiglio e un locale caldaia e, adiacente e direttamente collegato, vi è il garage identificato col sub 5, di cui inizialmente esistevano solo i dati

Claudia Coluccio
Architetto

catastali e non era abbinata la planimetria in quanto risultava rappresentata al sub 3. La sottoscritta, con l'ausilio geom. Francesco Marando, autorizzato dal Giudice, ha provveduto all'abbinamento della planimetria del garage al sub 5.

- La prima richiesta di concessione edilizia in prima istanza è stata rifiutata dall'ufficio tecnico del Comune di Siderno con comunicazione avente data **02/09/1987 con prot. 8428 e numero di pratica 2438**.
- La pratica successiva risulta essere la **concessione edilizia n. 2702 del 22/03/1989**.
- Inizialmente il PS1 era costituito da cantina e garage. Successivamente, in seguito a lavori eseguiti si è presentata una **SCIA in sanatoria con n. prot. 6172 del 11/03/2014** avente come oggetto "Diversa distribuzione degli ambienti al Piano Seminterrato e cambio destinazione d'uso da locale cantina a cucina".

Le porzioni di immobile site al PS1 e al PT risultano ora conformi urbanisticamente e catastalmente. Si ribadisce che si è proceduto con l'accatastamento planimetrico del garage corrispondente al suo sub, corrisponde allo stato di fatto.

6) Appartamento in Siderno (RC) alla Via G. Cimato snc in NCEU al **foglio 33, p.llo 681 sub. 4** cat. A/2, classe 2, vani 7,0, superficie catastale mq 153, rendita € 488,05. Risulta intestato a:

- XXXXXXXXXXXXXXXX nata a SIDERNO (RC) il 01/12/1946 - XXXXXXXXXXXX – Proprietà.
- Come già detto, La prima richiesta di concessione edilizia in prima istanza è stata rifiutata dall'ufficio tecnico del Comune di Siderno con comunicazione avente data **02/09/1987 con prot. 8428 e numero di pratica 2438**.
- La pratica successiva risulta essere la **concessione edilizia n. 2702 del 22/03/1989**.
- Successivamente è stata rilasciata la **Concessione edilizia n. 72/2002 del 27/08/2002** "... per la realizzazione di un sottotetto abitabile e cambio della distribuzione interna degli ambienti al piano mansarda".
- Il **02/09/2002** vengono comunicati l'inizio dei lavori, **CIL**, con **prot. 5256**.

L'immobile risulta conforme urbanisticamente e catastalmente. Attualmente questa abitazione è in uso dal figlio della signora XXXXXXXXXX e del signor YYYYYY.

7) Garage in Siderno (RC) alla Via G. Cimato snc in NCEU al **foglio 33, p.IIa 681 sub. 5** cat. C/6, classe 5 consistenza 58 mq, rendita € 218,67.
Risulta intestato a:

- XXXXXXXXXXXXXXXX nata a SIDERNO il 01/12/1946 -
XXXXXXXXXXXXXX - Proprietà.

Si è già parlato del fatto che in corrispondenza di questo sub, il 5, con dati catastali presenti in visura, non fosse abbinata la planimetria catastale.

Si è quindi proceduto con l'abbinamento della planimetria catastale del garage avente il sub 5.

Urbanisticamente vale quanto dichiarato per il sub 3, vale a dire conforme urbanisticamente e catastalmente.

Nel giardino che circonda l'intero edificio e che risulta corte comune, è stato riscontrato un abuso: a nord-ovest, in aderenza al muro di cinta e alla distanza di circa un metro dall'edificio, è stato costruito un garage/locale tecnico di cui non si ha nulla a livello di autorizzazioni, per cui risulta abusivo. Tra il locale e l'edificio c'è la scala esterna che porta sul retro del giardino che si trova a un livello di poco superiore. Sul tetto del garage è stato realizzato un piccolo giardinetto a cui si accede dalla scala posta esternamente sul retro del manufatto, in aderenza a tale locale.

Tale abuso dovrebbe essere sanato o demolito. In entrambi i casi i costi per effettuare tali operazioni andranno a ridurre il valore del bene in quanto verranno decurtati dal valore ricavato.

8) Appartamento in Siderno (RC) alla Via Luigi Misuraca n. 24 in NCEU al **foglio 33, p.IIa 222 sub. 1** cat. A/3, classe 3, 6,5 vani, superficie catastale mq 189, rendita € 386,05. Risulta intestato a:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a SIDERNO (RC) il 01/12/1946 -
XXXXXXXXXXXX- Proprietà 1/1.

Qui la situazione urbanistico-catastale è abbastanza complessa.

L'intero edificio, composto da PT e P1° risale ad epoca remota, quindi costruito prima del 1967.

Si rileva che l'abitazione al PT, quella che dovrebbe essere il sub 1, è stata divisa in due unità abitative indipendenti con ingresso direttamente da via L. Misuraca.

L'iter burocratico parte dal 2004 con queste tappe:

- Il **22/07/2004** viene presentata la **DIA con prot. 15630** dove si chiedeva autorizzazione a procedere per la divisione in due unità abitative e, quindi, relativi lavori per nuova distribuzione degli spazi interni.
- Con **prot. 16410 del 02/08/2004** il Comune di Siderno comunica che l'intervento proposto con la DIA su citata prevede aumento di unità immobiliari per cui non può essere assentito con DIA. L'intervento in argomento è subordinato a Permesso di Costruire per come dettato dall'art. 10, comma 1, lettera c) del DPR 380 del 06/06/2001.

- Segue quindi richiesta per rilascio del **Permesso di Costruire con prot. 13665 del 04/07/2005 pratica n. 5898.**
A tale richiesta non risulta esserci stato alcun seguito.
- Il **11/02/2008** viene presentata **DIA con prot. 3257** avente sempre il medesimo oggetto delle pratiche precedenti.
- Il **14/02/2008** viene inviata dal Comune di Siderno Diffida per assenza di adempimenti col **prot. 3673.**
- Il **20/02/2008** il Comune invia una **richiesta di integrazione** con **prot. 4101**, dove si richiedeva dichiarazione di regolarità del fabbricato.
- Viene trasmessa **l'integrazione con prot. 5489 del 10/03/2008**, con i documenti richiesti, gli elaborati grafici, l'attestazione di regolarità urbanistica dove si attesta che l'immobile è di remota costruzione, gli oneri e il DURC
- Il **28/12/2009** viene trasmessa la **Comunicazione di Fine Lavori con prot. 29644.**

A questo punto si sarebbe dovuto procedere con un frazionamento per individuare i due nuovi subalterni. Purtroppo questa operazione non è possibile in quanto la particella 222 sul mappale non corrisponde alla sagoma reale del bene, né a quella rappresentata in planimetria catastale per la sua divisione interna (prima un'unica abitazione e, dopo i lavori, due unità abitative distinte). Tale pratica edilizia è stata presentata sempre a nome di XXXXXXXXXX in quanto proprietaria dell'U.I. censita al f. 33 p.la222 sub 1. Ma vi è una grave incongruenza perché l'intero PT, così com'è nello stato di fatto e nella planimetria catastale (che, appunto, non corrisponde al mappale), è costituito in realtà da più particelle di cui solo la 222 (e parte della 658) è di proprietà di XXXXXXXXXX. Si elencheranno qui di seguito le particelle interessate che formano la sagoma dell'edificio:

- al NCEU dalla **222** intestata a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (proprietà 1/1)
- al NCT dalla **660** intestata **XXXXXXXXXXXX per 1/2 e YYYYYYYYYYYY per l'altro 1/2** (quindi NON intestata a XXXXXXXXXX) coi seguenti dati catastali: f. 33 p.la 660 qualità ORTO IRRIG., classe 1, superficie 70 mq, deduzione B1, R.D. € 1,25 e R.A. € 0,72. Quest'ultima particella dovrebbe essere quindi un terreno ma in realtà corrisponde all'ala destra dell'edificio e quindi di fatto risulta accorpata alla particella 222.
Ciò è da considerarsi aumento di volume su altrui proprietà.
- Al NCT dalla **661** intestata **XXXXXXXXXXXX per 1/2 e YYYYYYYYYYYY per l'altro 1/2** (quindi non intestata a XXXXXXXXXX) coi seguenti dati catastali: f. 33 p.la 661 qualità ORTO IRRIG., Classe 1, superficie 20 mq, R.D. € 0,36 e R.A. € 0,21. Anche quest'ultima particella risulta quindi essere un terreno, ma di fatto è stata accorpata alla particella 222 e corrisponde alla seconda camera dell'abitazione

descritta al punto **8.1** del quesito **b)** insieme alla 982 che sarebbe la corte di pertinenza di questa abitazione.

Ciò è da considerarsi aumento di volume su altrui proprietà.

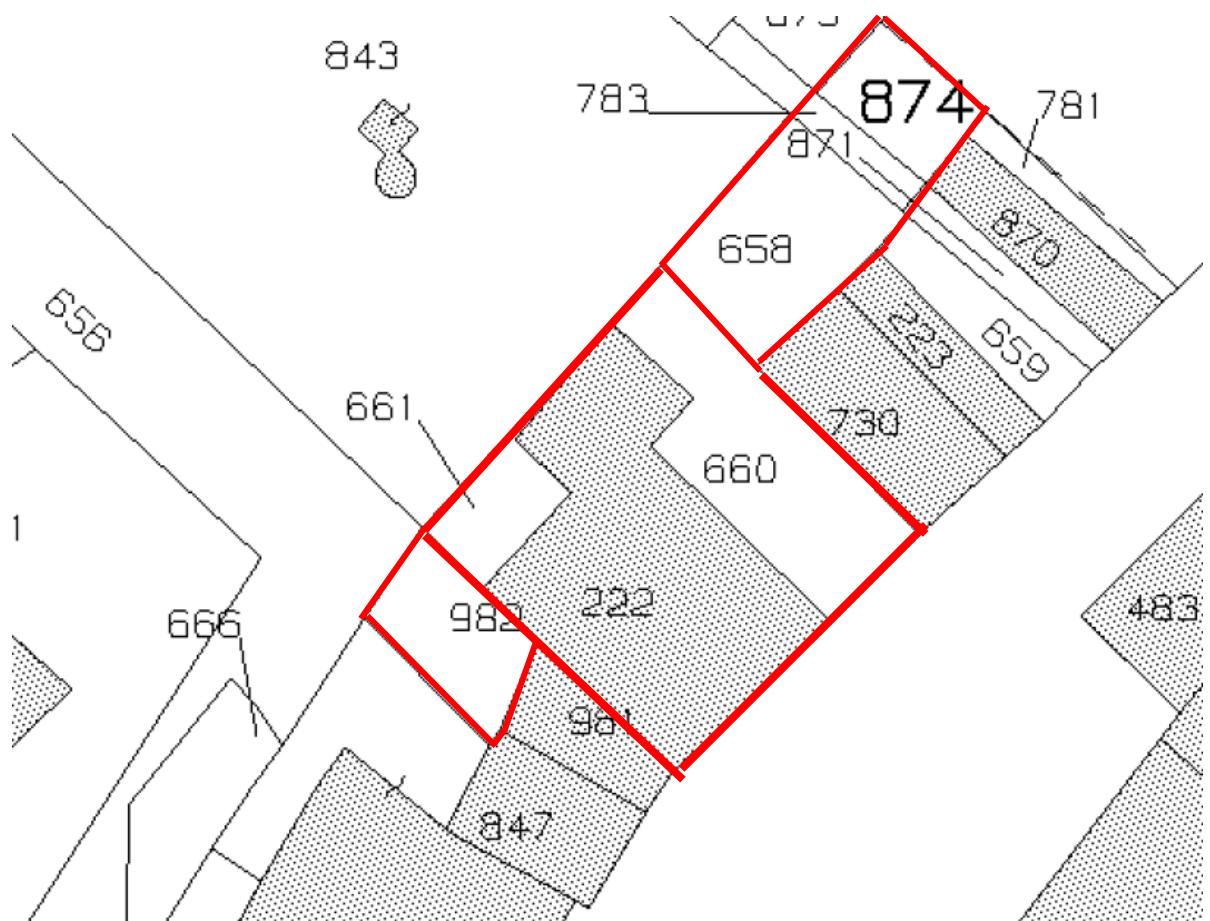
- Al NCT dalla particella **658** intestata a **XXXXXXXXXXXXXX** (proprietà 1/1) coi seguenti dati catastali: foglio 33, p.la 658, qualità ORTO IRRIGUO, classe 1, superficie 40 mq, deduzione B1, R.D. € 0,71 e R.A. € 0,41. Su questa particella insite una porzione di fabbricato relativa all'abitazione descritta al punto **8.1** oltre a essere la sua corte di pertinenza per la restante parte.

Ciò è da considerarsi aumento di volume.

A queste particelle relative al fabbricato si uniscono altre due, oltre alla 660, 661 e alla 658 (su cui sorge appunto una porzione di fabbricato relativa all'abitazione n. 1), e sono: **parte della 783** e la **874**, che corrispondono alla corte di pertinenza dell'abitazione descritta al punto **8.1** del quesito **b)**.

Quindi la consistenza della particella 222 è stata considerata in tutte le pratiche, e per ultima nella DIA con prot. 3257 dell'11/02/2008, così come risulta nello stato di fatto e nella planimetria catastale depositata nel 1986 (qui le corti di pertinenza tra l'altro non risultano), cioè con una superficie e una sagoma non corrispondente al mappale. Di fatto ciò che si ha nella realtà è la somma delle particelle 222, 660, 661 e una porzione della 658 per il fabbricato, di cui solo la 222 e la 658 sono intestate a XXXXXXXXXX insieme alla restante parte della 658, parte della 783, 874.

Di seguito si riporta la rappresentazione delle particelle sul mappale che chiarisce quanto è stato descritto. Il contorno in rosso delimita l'area che ad oggi è occupata dall'immobile su cui si è intervenuti con DIA, identificandolo erroneamente soltanto con la particella 222 (quando invece rientrano anche la 660, la 661 e una porzione della 658 per il fabbricato) e indicando come unica intestataria la signora XXXXXXXXXX.



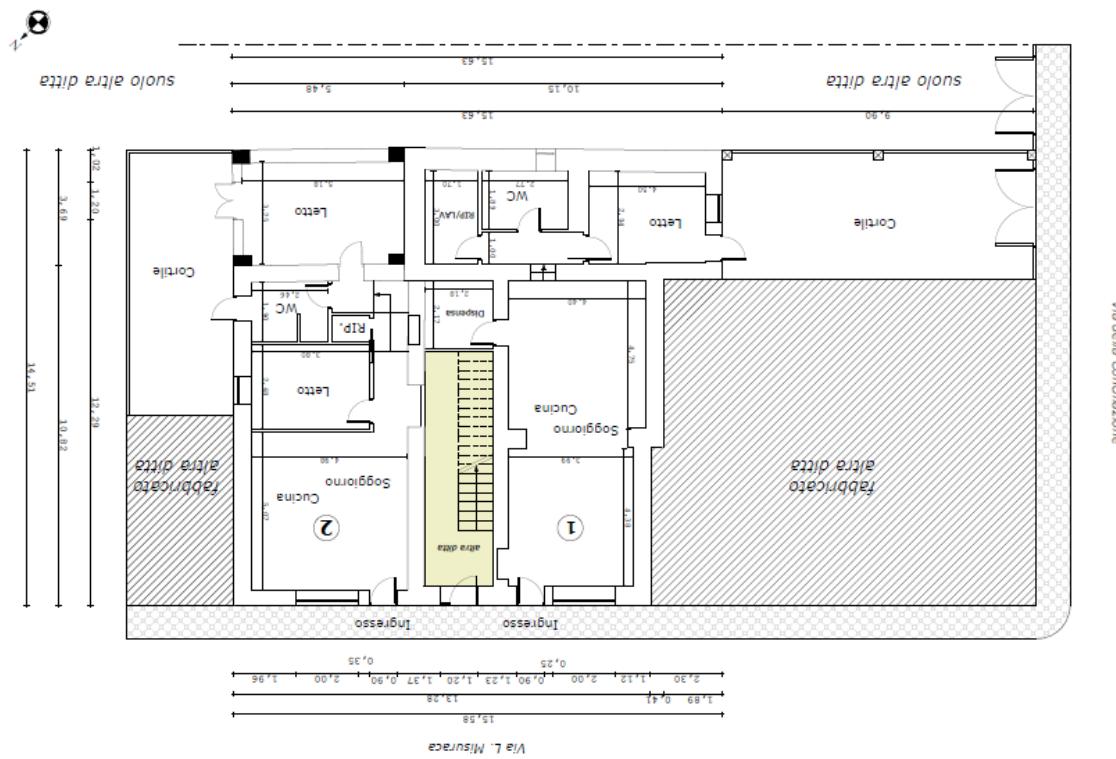
Nella planimetria catastale estratta relativa ai dati f. 33 p.la 222 sub 1, come già accennato sopra, la situazione è completamente diversa dal mappale. Ecco di seguito quanto emerge:



Claudia Coluccio
Architetto

Il perimetro dell'intera planimetria catastale corrisponde alla sagoma dello stato di fatto ma la cucina (indicata con la lettera K) corrisponde alla particella 661 (terreno), l'ala destra corrisponde alla particella 660 (terreno) e in parte anche alla 658 (terreno) è una porzione di fabbricato.

Si riporta di seguito un elaborato grafico del progetto relativo alla DIA presentata per i lavori di divisione in due unità abitative:



Da ricerche effettuate, interpellando tecnici e intestatari coinvolti nella cosa, si intuisce che c'è una situazione di divisioni di beni immobili di famiglia mal gestite a livello burocratico. Il PT così com'è (compreso delle particelle 222, 660 e 661, 658, 783 e 874) sarebbe dovuto andare per intero alla signora XXXXXXXXXX e il P1° composto sempre dalle particelle 222, 660 e 661 (escluse le p.lle 658, 783 e 874 che, come cortile di pertinenza del PT, sarebbero comunque rimaste a XXXXXXXXXX) a terzi (sorella/e).

Ciò non li esime dal dover rispondere della situazione di abusivismo rilevata.

Si vuole ricordare che risulta infatti una prima istanza di DIA con prot. 15630 del 22/07/2004 per cui c'è stato un diniego con prot. 16410 del 02/08/2004 da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Siderno proprio perché, la DIA presentata su citata, prevedeva un aumento di unità immobiliari per cui l'intervento oggetto di istanza sarebbe stato subordinato a Permesso di Costruire.

Solo successivamente è stata accolta la **DIA con prot. 3257 del 11/02/2008** di cui si è già parlato, con elaborati grafici aventi una sagoma che comprendeva le particelle 222, 660 e 661 e una porzione della 658 per il fabbricato, mentre le particelle 658 (parte restante), parte della 783 e 874 per la corte. Per tutto ciò è stata indicata solo la p.la 222 come unico oggetto di intervento e come unica intestataria la signora XXXXXXXXXX, unica proprietaria, appunto, della particella 222.

Questa situazione porta la sottoscritta a non poter proporre una soluzione urbanistica né tantomeno a procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale in virtù di un'eventuale regolarizzazione, in quanto sono coinvolti beni intestati a terzi per cui non si ha titolo a intervenire e per cui si dovrebbero chiarire e definire prima di tutto titolarità e attribuzione dei singoli beni. Inoltre, tecnicamente, si dovrebbe fare un frazionamento per porzioni che lascerebbe indefinite le particelle per cui non si ha titolo per intervenire.

Paradossalmente neanche i soggetti interessati possono adesso sistemare la situazione per via del Procedimento in corso. Essi infatti dovrebbero prima intervenire con atti notarili per definire la reale divisione dei beni definendo così la titolarità e le intestazioni, per poi procedere con eventuali pratiche edilizie in sanatoria per regolarizzare quanto è possibile.

Vero è che c'è la DIA del 2008, regolarmente accolta, che indica un determinato volume su cui è stabilito l'intervento, ma tale pratica parte da un presupposto errato: la sagoma della particella 222 non corrisponde alla sua reale forma e consistenza mappale. Tale dichiarazione potrebbe essere giudicata mendace, per cui si ritiene di mettere in dubbio la validità della DIA presentata nel 2008.

- 9) Terreno in Siderno (RC) NCT al **foglio 33, p.la 658**, qualità ORTO IRRIGUO, classe 1, superficie 40 mq, deduzione B1, R.D. € 0,71 e R.A. € 0,41. Risulta intestato a:
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a SIDERNO (RC) il 01/12/1946 - XXXXXXXXXXXXX - Proprietà 1/1.

Tale porzione di terreno corrisponde a una porzione di fabbricato e di corte in uso dall'abitazione descritta al punto **8.1** del quesito **b)**.

Esso ricade nell'Ambito Territoriale Unitario (ATU) del Territorio Urbanizzato (TU) art. 43 – Tessuti di valorizzazione dell'impianto urbano novecentesco (B1), come da certificato di destinazione urbanistica allegato.

La porzione di fabbricato di fatto è abusiva.

- 10) Terreno in Siderno (RC) NCT al **foglio 33, p.la 874**, qualità AGRUMETO, classe 1, superficie 28 mq, deduzione B1, R.D. € 1,28 e R.A. € 0,43. Risulta intestato a:

Claudia Coluccio
Architetto

- XXXXXXXXXXXXXXXXX nata a SIDERNO (RC) il 01/12/1946 - XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà 1/1.

Anche questa porzione di terreno corrisponde a una porzione di corte in uso dall'abitazione descritta al punto **8.1** del quesito **b)**. Di fatto è un prolungamento della particella 783 (di cui è stata utilizzata solo una porzione) insieme a una porzione della particella 658.

Esso ricade nell'Ambito Territoriale Unitario (ATU) del Territorio Urbanizzato (TU) art. 43 – Tessuti di valorizzazione dell'impianto urbano novecentesco (B1), come da certificato di destinazione urbanistica allegato.

Non presenta di fatto difformità

- 11) Fabbricato in attesa di dichiarazione in Catasto **NCEU** al **foglio 33 part. 981** cat F/6. Risulta intestato a:
- XXXXXXXXXXXXXXXXX nata a SIDERNO (RC) il 01/12/1946 - XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà 1/1.

Mentre al **NCT** al **foglio 33 part. 981** risulta ENTE URBANO superficie 12 mq, senza intestazione.

Anche qui vi è una situazione urbanistico-catastale molto complicata.

La particella in questione è sì intestata alla signora XXXXXXXXXXXX ma di fatto fa parte dell'edificio di tre piani, di proprietà del rag. KKKKKKKKKK. L'edificio in questione è adiacente all'immobile descritto al punto **8)** in via L. Misuraca.

Praticamente la particella 847 (intestata a KKKKKKKKK - proprietà ½), è come se si fosse fusa con la 981(intestata a XXXXXXXXXXXX).

Purtroppo non è stato trovato alcun titolo che dimostrasse che la p.la 981 fosse di proprietà del rag. KKKKKKKKK, il quale durante il sopralluogo avvenuto presso il suo studio il 20/05/2024, ha dichiarato che l'edificio è stato costruito *ex novo* da oltre vent'anni da lui e a sue spese senza che nessuno rivalesse alcunché e di utilizzare l'immobile (particella 847 e 981) per l'esercizio professionale dal 2001.

Il rag. KKKKKKKKK, sempre durante il sopralluogo, ha dichiarato che si riserva di produrre la documentazione necessaria che dimostri la proprietà della particella 981, per rivendicarla e poter così tutelarsi nelle sedi opportune.

Anche qui la situazione urbanistica risulta ostica. Risulta rilasciata un'autorizzazione edilizia senza che una particella fosse di proprietà per cui, quindi, non si avrebbe avuto titolo.

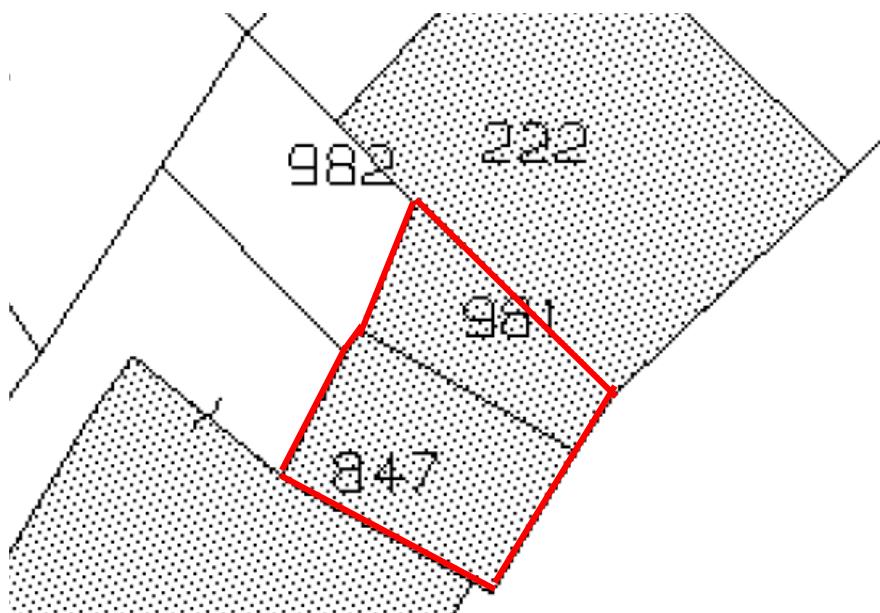
Durante il sopralluogo si è avuto modo di visionare parte della documentazione e tra queste vi era la planimetria catastale dell'immobile. In una prima analisi si potrebbe affermare che nel perimetro della

Claudia Coluccio
Architetto

planimetria catastale rappresentante lo studio del rag. KKKKKKKK identificato con la particella 847 sia compresa anche la particella 981 di cui risulta però intestataria la signora XXXXXXXX. Praticamente la stessa situazione dell'immobile sito in via L. Misuraca (p.la 222).

Per poter dimostrare ciò si dovrebbe aver accesso ai titoli di proprietà che attestano o meno la titolarità del bene e avere autorizzazione a estrarre la planimetria catastale della particella 847, intestata a KKKKKKKKK per ½ per il quale, non essendo parte della causa oggetto di tale Procedimento Esecutivo, non si possono usare i dati sensibili se non dietro autorizzazione.

Per la particella 981 non esiste planimetria (si è provato comunque a estrarla), in quanto di categoria F/6 al **NCEU** e ENTE URBANO al **NCT** e qui, in visura, vi è la seguente nota: *Tipo Mappale del 14/12/2020 Pratica n. RC0116200 in atti dal 14/12/2020 presentato il 14/12/2020 PER AMPLIAMENTO (n.116200.1/2020)*. Tale particella deriva dalla originaria 662, adesso soppressa in seguito al frazionamento del 2020.



Il contorno indicato col colore rosso indica la superficie che occupa l'immobile di KKKKKKKK.

Anche qui si ritiene di non poter intervenire prima che venga chiarita la situazione della reale situazione (proprietà) della particella 981, né tantomeno si può procedere con un frazionamento della planimetria catastale dell'immobile di KKKKKKKK, che sembra comprendere le particelle 847 a lui intestata nella quota di ½ e la suddetta 981.

- 12) Fabbricato in attesa di dichiarazione in Catasto **NCEU** al **foglio 33 part. 982** cat F/6. Risulta intestata a:
- XXXXXXXXXXXXXXX nata a SIDERNO (RC) il 01/12/1946 - XXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà 1/1.

Al **NCT** al **foglio 33 part. 982** risulta ENTE URBANO superficie 18 mq, senza intestazione.

Anche qui vi è la seguente nota in visura: *Tipo Mappale del 14/12/2020 Pratica n. RC0116200 in atti dal 14/12/2020 presentato il 14/12/2020 PER AMPLIAMENTO (n. 116200.1/2020)*. Tale particella deriva dalla originaria 662, adesso soppressa in seguito al frazionamento del 2020.

Trattasi della corte da cui si ha accesso dalla particella 661 intestata a XXXXXXXXXXXX per ½ e XXXXXXXXXXXX per ½. Tale particella corrisponde alla seconda camera dell'abitazione descritta al punto **8.2** del quesito **b)** mentre sul catastale è indicata come cucina (K), sita in via L. Misuraca.

Vi si accede anche dalla particella 656 intestata a XXXXXXXXXXXXXXX per 1/3, XXXXXXXXXXXX per 1/3 e a XXXXXXXXXXXX per 1/3.

- 13) Terreno in Siderno (RC) **NCT al foglio 33, p.IIA 783** di mq 8. Risulta intestato a:
- XXXXXXXXXXXXXXX nato a LOCRI (RC) il 01/09/1975 - XXXXXXXXXXXXXXXXX (1) Proprietà 25/200
 - XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a MESSINA (ME) il 21/04/1972 XXXXXXXXXXXXXXX(1) Proprietà 25/200
 - XXXXXXXXXXXXXXXXX nata a SIDERNO (RC) il 01/12/1946 XXXXXXXXXXXXXXX (1) Proprietà 2/4
 - XXXXXXXXXXXXXXXXX nata a SATRIANO (CZ) il 14/07/1907 XXXXXXXXXXXXXXXXX (30) Usufruttuario parziale
 - XXXXXXXXXXXXXXXXX nata a SIDERNO (RC) il 21/10/1944 XXXXXXXXXXXXXXX(1) Proprietà 1/4

Esso ricade nell'Ambito Territoriale Unitario (ATU) del Territorio Urbanizzato (TU) art. 43 – Tessuti di valorizzazione dell'impianto urbano novecentesco (B1), come da certificato di destinazione urbanistica allegato.

Si trova tra la particella 874 e la 658 e, di fatto queste ultime due particelle con una parte della 783 costituiscono il cortile di pertinenza dell'abitazione descritta al punto **8.1** del quesito **b)**.

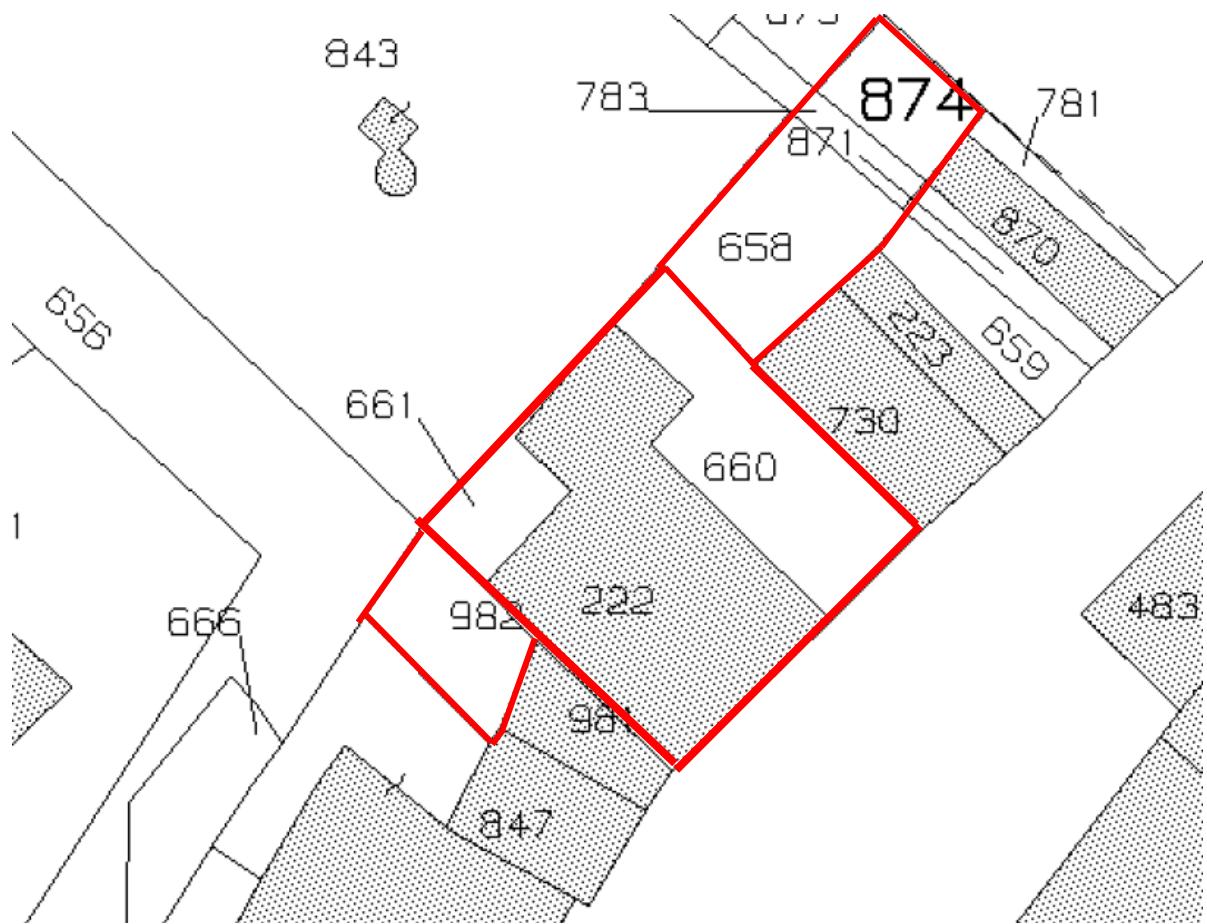
La particella 783 è appunto utilizzata in parte come cortile di pertinenza dell'abitazione descritta al punto **8.1** del quesito **b)**. La restante parte si trova al di là del recinto e fa parte del terreno coltivato, identificato con la particella 873 (non di proprietà di XXXXXXXXXXXX).

Anche qui la divisione e l'uso della particella 783 non è chiara. Facendo essa parte del cortile di pertinenza dell'abitazione di via L. Misuraca, descritto al **8.1** del quesito **b)**, rientra negli elaborati della DIA del 2008 rappresentata come una porzione di corte, di cui di fatto ha 5 (cinque) intestatari, tra cui la signora XXXXXXXXXXXX (nella quota di 2/4), motivo

per il quale non si può intervenire per un eventuale frazionamento essendoci terzi a cui dover dar conto.

Anche questa particella, che costituisce appunto una porzione di corte, non è stata citata nella DIA del 2008 (solo rappresentata graficamente), dove si menzionava solo la particella 222 per individuare il tutto, infatti non vi è corrispondenza con la sagoma del mappale. Di fatto nella suddetta DIA rientrerebbero le particelle 222, 660, 661 (tutte e tre facente parte dell'abitazione), 658 (porzione di abitazione e corte), parte della 783, 874 e 982 (tutte e tre corti di pertinenza nello stato di fatto) ma per tutto ciò è stata citata solo la 222 indicando come unica proprietaria la signora XXXXXXXXXXXX, cosa che di fatto non è, come abbiamo ampiamente già scritto.

Si riporta nuovamente di seguito ritaglio del mappale con le particelle interessate di fatto nella DIA (dove è stata citata nella relazione solo la 222) che chiarisce situazione:



14) Terreno in Siderno (RC) NCT al **foglio 33, p.Ila 656** di mq 370. Trattasi di strada chiusa che serve le abitazioni comprese tra essa. Risulta intestata a:

- XXXXXXXXXXXXXXXXX nata a SIDERNO (RC) il 01/12/1946 - XXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1/3
- XXXXXXXXXXXXXXXX nata a SIDERNO (RC) il 29/09/1948 - XXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1/3
- XXXXXXXXXXXXXXXXX nata a SIDERNO (RC) il 21/10/1944 XXXXXXXXXXXXXXX (1) Proprietà 1/3

Esso ricade nell'Ambito Territoriale Unitario (ATU) del Territorio Urbanizzato (TU) art. 43 - Tessuti di valorizzazione dell'impianto urbano novecentesco (B1), come da certificato di destinazione urbanistica allegato.

La particella corrisponde alla strada che serve varie abitazioni e terreni tra cui quelle descritte ai punti **5), 6), 7), e 8)** del quesito **b)**.

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;**

Si procederà sempre con lo stesso ordine di elencazione:

DI PROPRIETA', IN RAGIONE DI 1/1, DI YYYYYYYYYY

1) Negozio al Corso Vittorio Emanuele n. 101. In NCEU al foglio 33, p.Ila 374 sub 3, categ. C/1, piano T, mq 88, rendita € 870,13. L'immobile risulta di proprietà di YYYYYYYYYY nella quota di 1/1. Trattasi di una Tabaccheria gestita da terzi a cui YYYYYYYY ha concesso il locale in affitto con regolare contratto d'affitto sottoscritto il 22/09/2022 e registrato il 04/10/2022. La durata del contratto è di 9 (nove) anni e allo scadere si riterrà tacitamente rinnovato per altri 9 (nove anni), salvo disdetta.

Come già anticipato al punto **b) e c)** vi è una situazione catastale da risolvere a livello planimetrico in quanto il contratto di affitto stipulato dal signor YYYYYYYYYYY (locatore) e il signor HHHHHHHHHH (conduttore) riguarda il sub 3 che dovrebbe corrispondere al vano principale grande con accesso diretto da strada. Ma estraendo la planimetria catastale relativa al sub 3 si ha una rappresentazione grafica dove viene incluso anche il sub 5 (retro).

Claudia Coluccio
Architetto

Difatti la parte retrostante (sub 5) è la porzione di immobile oggetto di un altro contratto d'affitto sottoscritto dal signor YYYYYYYYYYYYYYY (conduttore), figlio di YYYY.

- 2) Negozio al Corso Giacomo Matteotti snc. In NCEU al foglio 32, p.la 212 sub 6, categ. C/1, piano T, mq 57, rendita € 692. L'immobile risulta di proprietà di YYYYYYYY nella quota di 1/1.
L'immobile risulta sfitto.
- 3) Terreno. In NCT al foglio 16 p.la 259 di mq 3.120. L'immobile risulta di proprietà di YYYYYYYY nella quota di 1/1.
L'immobile risulta sfitto.
- 4) Terreno. In NCT al foglio 36 p.la 454 di mq 1.190. L'immobile risulta di proprietà di YYYYYYYY nella quota di 1/1.
L'immobile risulta sfitto.

DI PROPRIETA', IN RAGIONE DI 1/1, DI XXXXXXXXXXXX

- 5) Appartamento alla Via G. Cimato. In NCEU al foglio 33, p.la 681 sub 3, categ. A/1, piano S1-T, vani 12,5, mq 375, rendita € 1613,93 L'immobile risulta di proprietà di XXXXXXXXXX nella quota di 1/1.
L'immobile sito al PT risulta abitato dal signor YYYYYYYY e dalla moglie XXXXXXXXXX. La taverna al PS1 con il garage annesso è in uso sia per YYYYYYYY e XXXXXXXXXX che per YYYYYYYY (figlio) e famiglia.
- 6) Appartamento alla Via G. Cimato. In NCEU al foglio 33, p.la 681 sub 4, categ. A/2, piano 1, vani 7,0, mq 153, rendita € 488,05. L'immobile risulta di proprietà di XXXXXXXXXX nella quota di 1/1 ma in uso dal figlio, YYYYYYYY e famiglia. Non risulta alcun contratto di comodato d'uso né tantomeno di affitto.
- 7) Garage alla Via G. Cimato. In NCEU al foglio 33, p.la 681 sub 5, categ. C/6, piano S1, mq 58, rendita € 218,67. L'immobile risulta di proprietà di XXXXXXXXXX nella quota di 1/1.
- 8) Appartamento alla Via Luigi Misuraca n. 24. In NCEU al foglio 33, p.la 222 sub 1, categ. A/3, piano T, vani 6,5, mq 189, rendita € 386,05. L'immobile risulta di proprietà di XXXXXXXXXX nella quota di 1/1.
Al momento del sopralluogo l'abitazione descritta al punto **8.2** del quesito **b)** risultava sfitto mentre la **8.1** del quesito **b)** locata con regolare contratto d'affitto registrato il 22/11/2023, avente come locatario la signora XXXXXXXXXX e come conduttore la signora GGGGGGGGGGGG. La durata del contratto è di due anni a partire dal 25/11/2023. Allo scadere si riterrà rinnovato per altri due anni salvo disdetta. Da informazioni ricevute dalla Dott.ssa Nella Ferraro pare che l'immobile sia stato da poco liberato, per cui attualmente dovrebbe essere sfitto, ma non si ha alcuna

documentazione di recesso contratto o quant'altro possa attestare la nuova situazione di godimento dell'immobile.

Si ricorda quanto già detto riguardo la situazione urbanistico-catastale dell'immobile, vale a dire che le unità immobiliari nello stato di fatto sono composte anche da particelle per cui l'intestataria XXXXXXXXXX non ha titolo.

- 9) Terreno censito al NCT al foglio 33 p.la 658 mq 40. L'immobile risulta di proprietà di XXXXXXXXXX nella quota di 1/1.

Esso di fatto è una pertinenza e una porzione dell'abitazione descritta al **8.1** del quesito **b)**, quindi dovrebbe rientrare nel contratto di locazione dell'appartamento (di cui non si ha aggiornamento reale, cioè se sia ancora in essere), ma nel contratto è citato soltanto la particella 222 sub 1, che da mappale non corrisponde allo stato di fatto e, cosa grave, include altre particelle per cui non si ha titolo. Tale pertinenza non è neanche indicata nella planimetria catastale che, vista l'incongruenza col mappale, non è stata aggiornata dopo i lavori e quindi non si ritiene comunque valida.

Visto che la particella non è citata nel contratto, si ritiene sfitta, ma inutilizzabile vista la complicata situazione rilevata.

- 10) Terreno censito al NCT al foglio 33 p.la 874 mq 28. L'immobile risulta di proprietà di XXXXXXXXXX nella quota di 1/1.

Anche questa particella, insieme alla 658 e parte della 783 risulta una pertinenza dell'abitazione descritto al **8.1** del quesito **b)**, quindi dovrebbe rientrare nel contratto di locazione dell'appartamento (di cui non si ha aggiornamento reale, cioè se sia ancora in essere), ma nel contratto è citato soltanto la particella 222 sub 1, che da mappale non corrisponde allo stato di fatto e, cosa grave, include altre particelle per cui non si ha titolo. Tale pertinenza non è neanche indicata nella planimetria catastale che, vista l'incongruenza col mappale, non è stata aggiornata dopo i lavori e quindi non si ritiene comunque valida.

Visto che la particella non è citata nel contratto, si ritiene sfitta, quindi libera.

- 11) Terreno censito al NCT al foglio 33 p.la 783 mq 8. (avente più intestatari, come scritto sopra, e di proprietà di XXXXXXXXXX nella quota di 2/4).

Parte di questa particella, insieme alla 658 e alla 874, risulta come corte di pertinenza dell'abitazione descritto al **8.1** del quesito **b)**, quindi dovrebbe rientrare nel contratto di locazione dell'appartamento (di cui non si ha aggiornamento reale, cioè se sia ancora in essere), ma nel contratto è citato soltanto la particella 222 sub 1, che da mappale non corrisponde allo stato di fatto e, cosa grave, include altre particelle per cui non si ha titolo. Tale pertinenza non è neanche indicata nella planimetria catastale che, vista l'incongruenza col mappale, non è stata aggiornata dopo i lavori e quindi non si ritiene comunque valida.

Visto che la particella non è citata nel contratto, si ritiene sfitta, quindi libera.

- 12) Fabbricato in attesa di dichiarazione, in Catasto al foglio 33, p.la 981, categ. F/6. L'immobile risulta di proprietà di XXXXXXXXXXXX nella quota di 1/1.
Essendo la particella di fatto accorpata alla 847, di cui è proprietario KKKKKKKKKKK il quale ha costruito (su queste due particelle) un edificio su tre livelli per utilizzarlo come studio professionale, si può affermare che attualmente la particella è occupata impropriamente in quanto risulta di proprietà della signora XXXXXXXXXXXX.
- 13) Fabbricato in attesa di dichiarazione, in Catasto al foglio 33, p.la 982, categ. F/6. L'immobile risulta di proprietà di XXXXXXXXXXXX nella quota di 1/1.
Il bene di fatto risulta una pertinenza dell'abitazione descritto al punto **8.2** del quesito **b)**, U.I. che allo stato è sfitta. In planimetria catastale (che non si considera valida viste le incongruità evidenziate nei punti precedenti) non risultano corti di pertinenza e vista la complicata situazione della p.la 222 non sarebbe stata comunque considerata come tale.
Per i motivi su indicati la particella risulta sfitta.

DI PROPRIETA', IN RAGIONE DI 1/3, DI XXXXXXXXXXXXX

- 14) Terreno. In Catasto al foglio 33 p.la 656 mq 370; L'immobile risulta di proprietà di XXXXXXXXXXXX nella quota di 1/3.
Risulta sfitto.

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;

Sempre mantenendo lo stesso ordine, vedremo di seguito le formalità, i vincoli e/o gli oneri che sussistono o meno su ogni bene:

- 1) Negozio al Corso Vittorio Emanuele n. 101. In NCEU al foglio 33, p.la 374 sub 3, categ. C/1, piano T, mq 88, rendita € 870,13. L'immobile risulta di proprietà di YYYYYYYY nella quota di 1/1.
L'immobile attualmente risulta con delle problematiche per un eventuale trasferimento a causa della sua situazione catastale, come già ampiamente esplicitato precedentemente. Attualmente, infatti, in planimetria catastale il sub 3 risulta rappresentato insieme al sub 5 (proprietari risultano terzi) di cui esiste solo visura e non è abbinata alcuna planimetria. Per presentare planimetria corretta dovremmo intervenire anche sulla planimetria del sub 5 per cui non abbiamo titolo e autorizzazione.

Per cui il nuovo titolare dovrebbe farsi carico del frazionamento (che dovrebbe essere fatto per porzioni) e dell'aggiornamento

catastale. Tale operazione potrebbe comportare la variazione del sub.

Al momento l'immobile non si può regolarizzare a livello catastale.

- 2) Negozio al Corso Giacomo Matteotti snc. In NCEU al foglio 32, p.la 212 sub 6, categ. C/1, piano T, mq 57, rendita € 692. L'immobile risulta di proprietà di YYYYYYYYYY nella quota di 1/1.
Questo bene non presenta problematiche di alcun genere e non risultano formalità o vincoli o oneri di alcun tipo.
- 3) Terreno. In NCT al foglio 16 p.la 259 di mq 3.120. L'immobile risulta di proprietà di YYYYYYYYYY nella quota di 1/1.
Questo bene non presenta problematiche di alcun genere e non risultano formalità o vincoli o oneri di alcun tipo.
- 4) Terreno. In NCT al foglio 36 p.la 454 di mq 1.190. L'immobile risulta di proprietà di YYYYYYYYYY
5) nella quota di 1/1.
Il bene presenta un deposito a un piano di circa 30 mq edificato senza alcuna autorizzazione. Se non si sana l'abuso (o si demolisce) il bene non è conforme né urbanisticamente né catastalmente, quindi non regolare. Per cui bisognerà tener conto dei costi di istruttoria per regolarizzare il tutto oppure quelli di demolizione.
Bisogna valutare che, trattandosi di sanatoria, ci saranno gli oneri di costruzione che dovranno essere pagati per il doppio del loro valore del costo di costruzione. Il ché andrà a deprezzare di molto il bene.
- 6) Appartamento alla Via G. Cimato. In NCEU al foglio 33, p.la 681 sub 3, categ. A/1, piano S1-T, vani 12,5, mq 375, rendita € 1613,93. L'immobile risulta di proprietà di XXXXXX nella quota di 1/1.
Nella planimetria del PS1 era stato rappresentato anche il garage che ora ha la sua planimetria abbinata.
Non esistono comunque altre formalità o vincoli.
- 7) Appartamento alla Via G. Cimato. In NCEU al foglio 33, p.la 681 sub 4, categ. A/2, piano 1, vani 7,0, mq 153, rendita € 488,05. L'immobile risulta di proprietà di XXXXXXXX nella quota di 1/1 ma in uso dal figlio, YYYYYYYY e famiglia.
Non risulta alcuna formalità o vincoli o oneri di alcun tipo.
- 8) Garage alla Via G. Cimato. In NCEU al foglio 33, p.la 681 sub 5, categ. C/6, piano S1, mq 58, rendita € 218,67. L'immobile risulta di proprietà di XXXXXXXXXXXX nella quota di 1/1.
La planimetria di questo sub risulta adesso abbinata, per cui non risulta alcun vincolo.
- 9) Appartamento alla Via Luigi Misuraca n. 24. In NCEU al foglio 33, p.la 222 sub 1, categ. A/3, piano T, vani 6,5, mq 189, rendita € 386,05. La particella risulta di proprietà di XXXXXXXXXXXX nella quota di 1/1.

L'immobile è costituito però da altre particelle non intestate a XXXXXXXXXX e con aumenti di volume riscontrati. Questo risulta essere un grosso vincolo.

Immobile così com'è al momento non è trasferibile e le problematiche al momento non sono risolvibili.

Nello stato di fatto risultano due unità immobiliari, quindi dovrebbero esserci due subalterni. Il frazionamento non è fattibile vista la situazione urbanistico-catastale e di titolarità che si è riscontrata e di cui si è già ampiamente parlato.

- 10) Terreno censito al NCT al foglio 33 p.la 658 mq 40. L'immobile risulta di proprietà di XXXXXXXXXX nella quota di 1/1.
Di fatto è una porzione di fabbricato e la corte di pertinenza dell'immobile descritto al punto **8.1** del quesito **b)**, ma catastalmente non risulta accorpata alla particella 222, in quanto i lavori inerenti alla realizzazione delle due unità abitative risalgono alla DIA del 2008 (a cui ovviamente non è seguito nessun aggiornamento catastale), ma la validità di tale pratica è stata messa in dubbio viste le problematiche descritte al punto **c)**, per cui catastalmente al momento le cose rimarranno invariate.
Il bene fisicamente in parte è occupato da una porzione di fabbricato e la restante parte corrisponde a una parte di corte di pertinenza dell'immobile sito in via L. Misuraca, foglio 33 p.la 222 sub 1. Ciò rappresenta un vincolo per cui l'immobile è da ritenersi non utilizzabile e non trasferibile.
- 11) Terreno censito al NCT al foglio 33 p.la 874 mq 28. L'immobile risulta di proprietà di XXXXXXXXXX nella quota di 1/1.
Anche questa particella, insieme alla 658 e parte della 783, risulta una pertinenza dell'abitazione descritto al **8.1** del quesito **b)** e quindi anche essa catastalmente non risulta accorpata alla particella 222. Come già detto, i lavori inerenti alla realizzazione delle due unità abitative risalgono alla DIA del 2008 (a cui ovviamente non è seguito nessun aggiornamento catastale), ma la validità di tale pratica è stata messa in dubbio viste le problematiche descritte al punto **c)**, per cui catastalmente al momento le cose rimarranno invariate.
Il bene tecnicamente si potrebbe ritenere libero da ogni formalità o vincolo o onere, ma di fatto sarebbe preferibile che questa porzione di terreno, che corrisponde a una parte di corte di pertinenza dell'immobile sito in via L. Misuraca, foglio 33 p.la 222 sub 1, mantenesse la sua destinazione d'uso attuale per avere una valenza reale.
- 12) Terreno censito al NCT al foglio 33 p.la 783 mq 8. Il bene ha più intestatari, come scritto sopra, e di proprietà di XXXXXXXXXX nella quota di 2/4.

Parte di questa particella, insieme alla 658 e alla 874, risulta come corte pertinenza dell'abitazione descritto al **8.1** del quesito **b)**. La restante parte si trova oltre il muro di recinzione.

La signora XXXXXXXXXX non ha la piena proprietà della particella e quindi, come già detto, non avrebbe potuto essere inclusa nella DIA del 2008 come una porzione di corte di pertinenza.

Tecnicamente la particella dovrebbe essere svincolata dal muro che ora la divide in due parti, per cui si dovrebbe accorpore con questa restante parte.

La porzione di terreno della 783 al di là della recinzione potrebbe essere frazionata e venduta singolarmente, ma la proprietà non è unica per cui si ritiene un'operazione non fattibile. Si procederà al calcolo del costo di demolizione di quella porzione di muro di recinzione per liberare la particella da questo limite e ripristinare così la sua reale consistenza.

Per la vendita si calcolerà il valore in base alla quota.

- 13) Fabbricato in attesa di dichiarazione, in Catasto al foglio 33, p.la 981, categ. F/6. L'immobile risulta di proprietà di XXXXXXXXXX nella quota di 1/1.

Essendo la particella di fatto accorpata alla 847 di cui è proprietario KKKKKKKKKKKKK il quale ha costruito (su queste due particelle) un edificio su tre livelli per utilizzarlo come studio professionale, si può affermare che attualmente la particella è occupata impropriamente.

Per cui vi è un grosso vincolo e il bene, oltre a non essere frazionabile a livello di planimetria catastale (il mappale c'è) non è trasferibile in quanto bisognerà chiarire e definire la situazione di titolarità in primis, successivamente la validità della pratica edilizia e per ultimo la sistemazione a livello urbanistico-catastale.

- 14) Fabbricato in attesa di dichiarazione, in Catasto al foglio 33, p.la 982, categ. F/6 L'immobile risulta di proprietà di XXXXXXXXXX nella quota di 1/1.

Il bene di fatto sarebbe la corte di pertinenza dell'abitazione descritta al punto **8.2** del quesito **b)** come da DIA del 2008, ma qui è stata citata la sola p.la 222, tecnicamente, quindi, è da ritenersi libero da ogni formalità o vincolo o onere.

- 15) Terreno. In Catasto al foglio 33 p.la 656 mq 370; L'immobile risulta di proprietà di XXXXXXXXXX nella quota di 1/3.

Questo bene non presenta problematiche di alcun genere e non risultano formalità o vincoli o oneri di alcun tipo.

Per la vendita si calcolerà il valore in base alla quota.

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

Per tutti i beni non esistono vincoli storici, artistici o alberghieri, e non presentano 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;

Non risultano formalità, vincoli o oneri, neanche di natura condominiale a cui l'acquirente dovrà rendere conto.

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;

Gli unici immobili che possono avere delle spese di manutenzione sono i terreni. Al momento del sopralluogo i terreni intestati a YYYYYYYYYY censiti al NCT al foglio 16 p.la 259 e al foglio 36 p.la 454 di cui si dovrà tenere conto, non apparivano molto curati. Soprattutto quello del foglio 36 p.la 454, che si presentava con sterpaglia, erbaccia alta e vegetazione rinsecchita.

Le spese annue per i terreni su citati, che sono soggetti a spese di manutenzione relative alla potatura, concimazione e pulizia del terreno, quindi uso eventuale anche di macchinari (trattori e quant'altro), potranno risalire a circa € 3.000,00 l'anno per ognuno.

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;

I beni non sono gravati da alcun censo, livello o uso civico né in passato risulta esserci stata un'affrancazione da tali pesi. Risulta quindi la piena proprietà.

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 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);

Gli immobili che presentano problematiche a livello urbanistico e su cui non è possibile intervenire, sono i seguenti:

- Garage costruito abusivamente nel giardino dell'immobile sito in via G. Cimato censito al NCEU al f. 33 p.la 681. Il garage sorge sul lato nord-ovest del giardino, adiacente al muro di cinta e distante dall'abitazione poco più di un metro. Da verifiche effettuate l'immobile costruito abusivamente non è sanabile in quanto non sono state rispettate le distanze previste nel R.E.U..
Difatti il manufatto è stato costruito in aderenza al muro di recinzione non tenendo conto dei 5 m di distanza dal confine, né tantomeno risulta un atto d'obbligo fra confinanti. Inoltre, essendo il fabbricato abusivo, non esistono attestazioni valide di idoneità statica. Lo stesso è stato costruito in aderenza al muro di cinta e presenta pilastri e travi a spessore, ma sarebbe necessario fare dei carotaggi per produrre dei provini e verificare così la situazione statica.
Per cui si calcoleranno i costi di demolizione (vuoto per pieno) che si decureranno dal valore totale del bene. Tale valore verrà calcolato solo per le superfici assentite.
- Locale deposito costruito abusivamente sul terreno censito al NCT al f. 36 p.la 454. Anche questo manufatto non è sanabile perché costruito in aderenza con una altro fabbricato di altra proprietà, quindi non si è tenuto conto delle distanze previste da R.E.U..
Per cui si calcoleranno i costi di demolizione (vuoto per pieno) che si decureranno dal valore totale del bene.
Questa operazione tra l'altro renderà il bene più appetibile alla vendita/trasferimento, essendo esso di natura edificabile e il deposito che è stato costruito potrebbe deprezzarlo e non valorizzare le potenzialità che esso ha per la sua destinazione urbanistica.
- Per quanto riguarda le problematiche urbanistiche (e catastali) del bene censito al F. 33 p.la 981 (via L. Misuraca, studio KKKKKKKK), si è già affermato che al momento nulla è possibile fare se prima non si chiariscono e definisce la proprietà con la titolarità ben definita.
- Altra problematica importante riguarda l'immobile sito in via L. Misuraca che indicheremo con il F. 33 p.la 222 sub 1 ma, come abbiamo già ampiamente esposto, le particelle coinvolte intestate a XXXXXXXXXXXX sono anche la 658 (che presenta un abuso in quanto una porzione di fabbricato insiste su una parte di essa), la 783 e la 874 e le particelle 660 e 661 intestate a XXXXXXXXXXXX per 1/2 e XXXXXXXXXXXXXXXXX per l'altro 1/2.

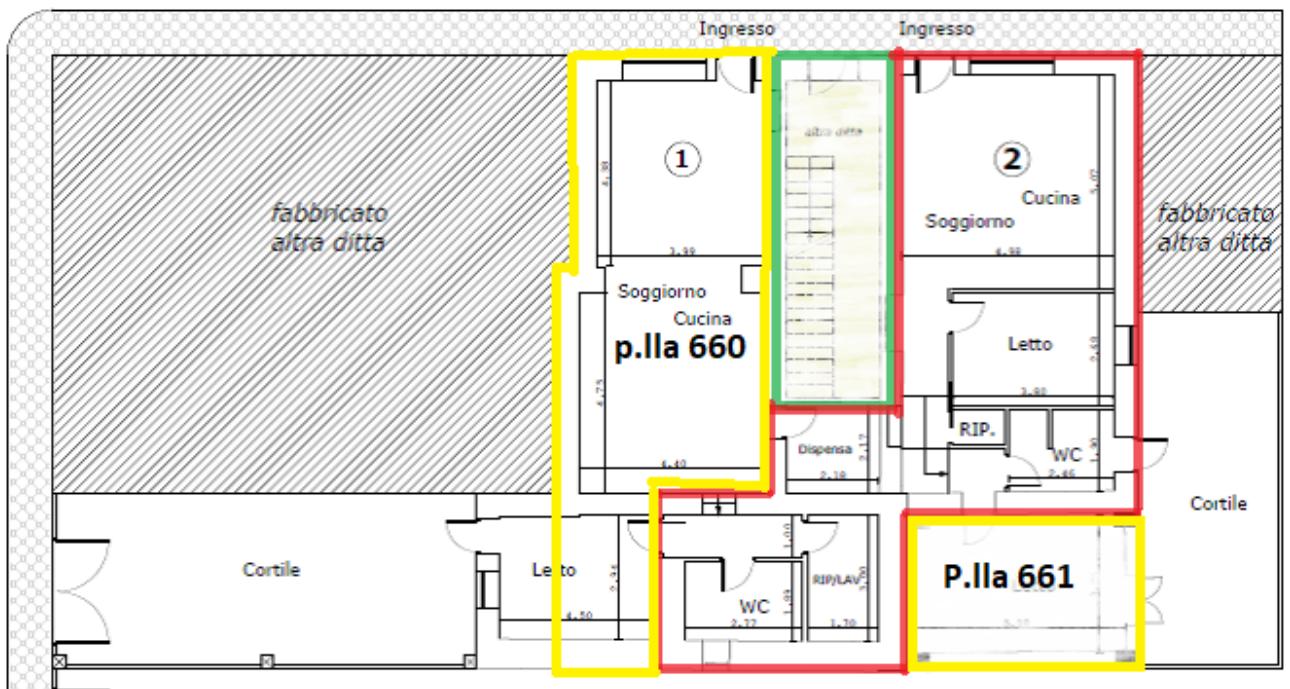
Anche in questa situazione nulla è possibile fare se prima non si chiariscono e definiscono la proprietà con la titolarità ben definita per poter procedere a un'eventuale sanatoria.

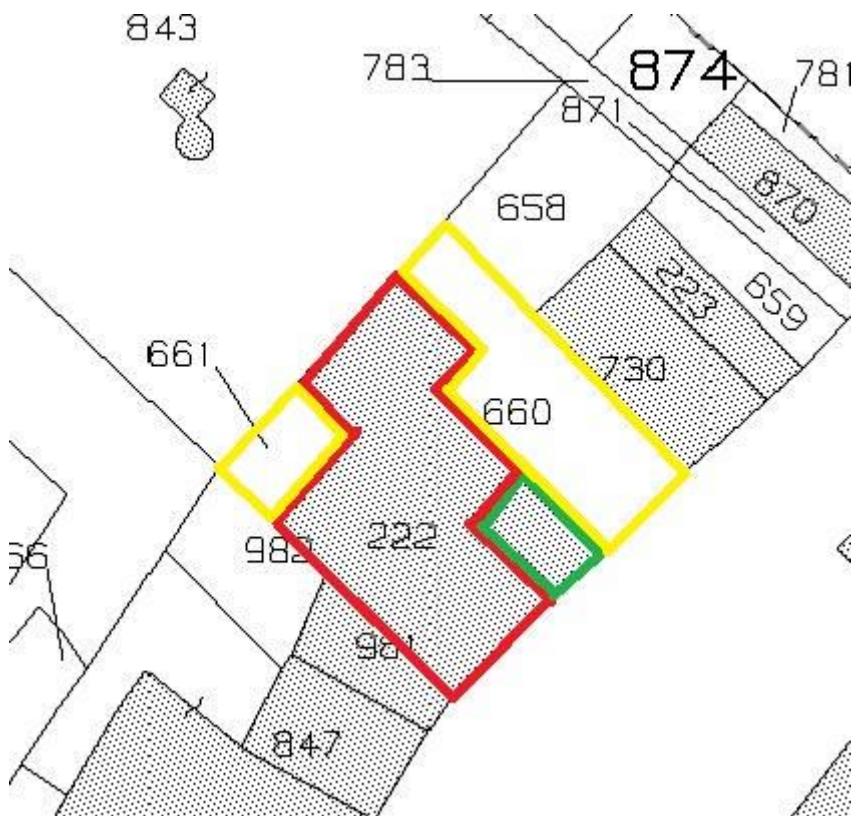
Per il momento verranno considerate solo le particelle che attualmente risultano intestate a XXXXXXXXXXXXXXX.

Con questo stato di cose si potrebbero effettuare delle modifiche di modo che la reale consistenza della particella 222 risulti fruibile come unica abitazione.

Nella figura che si riporterà di seguito si è indicato col contorno di colore **rosso** quella che dovrebbe essere l'abitazione corrispondente alla consistenza della particella 222 a cui si dovrà aggiungere il corpo scala, BCNC indicato col contorno **verde**, che è appunto un bene comune e serve anche il sub 2 posto al piano superiore. Si ricorda che nello stato di fatto l'immobile è su due piani, PT e P1° ed entrambe i piani sono costituiti al momento dalle particelle 222 col contorno **rosso**, 660 e 661 col contorno **giallo**.

Così facendo la consistenza indicata col contorno rosso e verde corrisponde alla mappale della particella 222.





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

I fabbricati oggetti di pignoramento non sono in possesso di attestazione di prestazione energetica.

I) 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 –**

Claudia Coluccio
Architetto

segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);

Le valutazioni che si andranno a fare saranno basate:

- sulla consultazione delle zone OMI
- sulla consultazione del Borsino Immobiliare
- sulla ricerca di mercato nella zona interessata

Inoltre le consistenze verranno calcolate con la loro Superficie Interna Lorda (SIL), che sarà considerata la nostra superficie commerciale.

si proseguirà, quindi, col metodo della comparazione con immobili aventi caratteristiche simili.

LOTTO 1 - NEGOZIO – F. 33 P.LLA 374 SUB 3

Il bene in questione è la Tabaccheria di cui si è già parlato per le sue problematiche a livello catastale e di cui si dovrà tenere conte nella valutazione.

I valori OMI della zona B1 della fascia Centrale/C.SO UMBERTO II,V. ANTONIO

GRAMSCI, GRAMSCI, MILETO, C.SO VITTORIO EMANUELE II, V. SORRENTINO, COLOMBO, MICHELE BELLO-P.ZZA VITTORIO VENETO per edifici commerciali dell'anno 2024 – Semestre I, sono i seguenti:

Negozi: stato NORMALE → valore minimo €/mq 920,00 valore massimo €/mq 1.400,00

Con un valore medio pari a **€/mq 1.160,00**, come si può vedere nella seguente tabella:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: SIDERNO

Fascia/zona: Centrale/C.SO UMBERTO II,V. ANTONIO GRAMSCI, MILETO ,C.SO VITTORIO EMANUELE II,V. SORRENTINO,COLOMBO,MICHELE BELLO-P.ZZA VITTORIO VENETO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

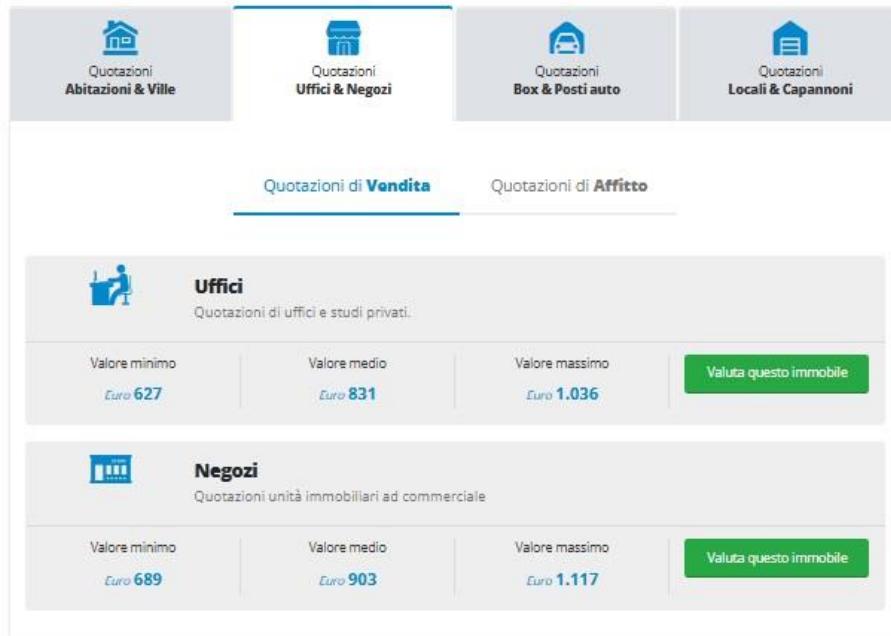
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	500	730	L	2,7	3,7	L
Negozi	NORMALE	920	1400	L	6,3	9,3	L

Mentre da Borsino Immobiliare si ha un range che va da un valore minimo di €/mq 689,00 a un valore massimo di €/mq 1.117,00 con un valore medio pari a

€/mq 903,00, come si può vedere dalla seguente tabella:

Quotazioni Immobiliari di Zona



Il primo comparabile è il seguente:

- a) A Siderno, in via Piromalli, si vende un negozio commerciale di 52mq composto da un unico vano, bagno e cortile esterno. (link: <https://www.immobiliare.it/annunci/111734901/#foto5>)

Superficie: 52 mq
Prezzo: € 60.000,00
Prezzo a mq pari a **€/mq 1.153,85**
Condizioni: buone

- b) Locale in vendita in via Spalato, 14 (link: <https://www.idealista.it/immobile/25641913/>)

Superficie: 70 mq
Prezzo: € 88.000,00
Prezzo a mq pari a **€/mq 1.257,14**
Condizioni: buone

Claudia Coluccio
Architetto

c) Locale in vendita in via Portosalvo (link:
<https://www.idealista.it/immobile/27561510/>)

Superficie: 160 mq

Prezzo: € 190.000,00

Prezzo a mq pari a **€/mq 1.187,50**

Condizioni: buone

La media dei prezzi al mq trovati con i comparabili è di €/mq 1.199,50

Il bene è stato ristrutturato da poco, si presenta in buone condizioni e si trova in un buon punto del paese (corso principale).

La SIL è di 50,60 mq.

Considerati tutti i dati la sottoscritta ritiene che il valore più probabile da attribuire al mq sarà di € 1.200,00

Per cui si avrà → mq 50,60 x €/mq 1.200,00 = € 60.720,00

A questo valore bisognerà detrarre i costi necessari per l'aggiornamento catastale che si possono più o meno quantificare in € 500,00 e le spese per l'APE (€ 70,00)

Per cui avremmo € 60.720,00 - € 570,00 = € 60.150,00 → **€ 60.000,00**

LOTTO 2 - NEGOZIO – F. 32 P.LLA 212 SUB 6

Anche questo immobile si trova in zona centrale e appartiene alla stessa zona OMI del lotto precedente, per cui i valori OMI e del Borsino Immobiliare saranno gli stessi dell'immobile sopra descritto.

A differenza della Tabaccheria però questo immobile non si trova sul corso principale. Le sue condizioni sono abbastanza buone, ma essendo sfitto da un po' di tempo manca la continua manutenzione che ci sarebbe stata se fosse stato attivo. Per questi si applicherà una piccola riduzione al valore al mq.

Avremo quindi una consistenza, sempre calcolata in SIL, di mq 51,40 e come prezzo al mq si attribuirà €/mq 1.050,00.

Mq 51,40 x €/mq 1.050,00 = € 53.970,00

A questo valore verrà detratto il costo da sostenere per l'APE → € 70,00

Per cui si avrà un totale di

€ 53.970,00 - € 70,00 = € 53.900,00 → **€ 54.000,00**

LOTTO 3 - TERRENO F. 16 P.LLA 259

Terreno situato in zona periferica extraurbana.

Si tratta di un uliveto e i valori agricoli medi per questa qualità sono €/Ha 25.000,00, come si può evincere dalla tabella seguente estratta dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate che verrà riportata di seguito.

Verrà usato questo valore al mq (€/mq 2,50) per la valutazione di questo bene.



Ufficio provinciale di REGGIO CALABRIA
Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 30/01/2023
Ora: 11.43.25

Annualità 2021

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. del

Pubblicazione sul BUR
n. del

CULTURE	REGIONE AGRARIA N° 9 COLLINA LITORANEA Comuni di AFRO, ARDORE, BENESTARE, BIANCO, BOVALINO, CARAPPA DEL BIANCO, CASIGNANA, FERRUZZANO, LOCRI, PORTIGLIOLA, SANT'AGATA DEL BIANCO, SANT'ILARIO DELLO IONIO, SIDERNO			REGIONE AGRARIA N° 10 COLLINA LITORANEA Comuni di BOVA, BOVA MARINA, BRANCALEONE, BRUZZANO ZEFFIRIO, CONDOFURI, MONTEBELLO IONICO, MELITO DI PORTO SALVO, MOTTA SAN Giovanni, PALIZZI, ROGHIDI, SAN LORENZO, STAITI				
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > S%	Cultura più reddizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > S%	Cultura più reddizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	47000				55000			
BERGAMOTTETO	60000				70000			
BOSCO D'ALTO FUSTO	6000				5350			
BOSCO MISTO	4000				3250			
FICODINDIETO	6900				6900			
FRUTTETO SPECIALIZZATO (KIWETO, ANONETO)					51800			
INCOLTO STERILE	1000				1000			
ORTO	20500				34000			
PASCOLO	2700				2700			
PASCOLO ARBORATO	3900				3900			
QUERCETO	5200				5200			
SEMINATIVO	7400				6650			
SEMINATIVO ARBORATO	9900				8850			
ULIVETO	25000				25000			
VIGNETO	30000				30000			
VIGNETO A SPALLIERA O TENDONE	40850				40850			

La superficie è di mq 3.120

Calcolando il valore al mq si avrà: € 3.120 x €/mq 2,50= **€ 7.800,00**

LOTTO 4 - TERRENO F. 36 P.LLA 454

Terreno con destinazione urbanistica edificatoria.

La sua consistenza è di mq 1.190.

Qui però vi è un abuso non sanabile a un piano della consistenza di 30 mq circa.

Claudia Coluccio
Architetto

Si calcolerà quindi il costo per la sua demolizione che verrà detratto dal valore del terreno calcolato col suo prezzo di mercato.

In tal modo il terreno avrà più valore e sarà più vendibile, vista la sua destinazione urbanistica di tipo edificatoria.

Il volume del deposito abusivo costituito da blocchi verrà così considerato di:

$$30 \text{ mq} \times 3 \text{ m} = 90 \text{ mc}$$

Si calcoleranno i costi di demolizione che verranno quantificati in 15 €/mc, per cui si avrà

- **demolizione** $90\text{mc} \times 15 \text{ €/mc} = \text{€ 1.350,00}$
- **movimentazione dei materiali** in ambito di cantiere. Compreso **carico, trasporto e scarico dei rifiuti** agli impianti autorizzati ai fini del loro recupero o del loro **smaltimento** con mezzi meccanici su autocarro con portata 3,50 m³. Compresi costi di accesso per il loro conferimento, gli eventuali tributi. $90 \text{ mc} \times 80 \text{ €/mc} = \text{€ 7.200,00}$.

Sommando i due costi si avrà una spesa complessiva per demolizione e smaltimento pari a

$$\text{€ 1.350,00} + \text{€ 7.200,00} = \text{€ 8.550,00}$$

Tale spesa verrà decurtata dal valore del bene.

Da ricerca di mercato effettuata si sono trovati i seguenti comparabili:

- a) Terreno edificabile in Vendita - Via dei Cacciatori, Siderno (RC)

Superficie: 2571 mq
Prezzo: € 170.000,00

Prezzo al mq → € 66,12

- b) Terreno edificabile in Vendita - Via Circhetto, Siderno (RC)

Superficie: 1800 mq
Prezzo: € 180.000,00

Prezzo al mq → € 100,00

- c) Terreno edificabile in Vendita - Via Lenza 61, Siderno (RC)

Superficie: 10500 mq
Prezzo: € 1.500.000,00

Prezzo al mq → € 142,86

Il valore medio calcolato sulla base dei tre comparabili sarà di € 102,99.
Per il terreno in questione si terrà conto di un valore pari a €/mq 100,00.

Il valore del terreno edificabile verrà così calcolato:

$$(1.190 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 100) - \text{€} 8.550 = \text{€} 110.450,00$$

LOTTO 5 - APPARTAMENTO PS1 E PT - F. 33 P.LLA 681 SUB 3

I valori OMI della zona B1 della fascia Centrale/C.SO UMBERTO II,V. ANTONIO GRAMSCI, GRAMSCI, MILETO, C.SO VITTORIO EMANUELE II, V. SORRENTINO, COLOMBO, MICHELE BELLO-P.ZZA VITTORIO VENETO per edifici RESIDENZIALI dell'anno 2024 – Semestre I, sono i seguenti:

Abitazioni: stato NORMALE → valore minimo €/mq 690,00 valore massimo €/mq 870,00

Con un valore medio pari a €/mq 780,00, come si può vedere nella seguente tabella:

Provincia: REGGIO CALABRIA
Comune: SIDERNO
Fascia/zona: Centrale/C.SO UMBERTO II,V. ANTONIO GRAMSCI, MILETO ,C.SO VITTORIO EMANUELE II,V. SORRENTINO, COLOMBO, MICHELE BELLO-P.ZZA VITTORIO VENETO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	690	870	L	2,7	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	540	750	L	2,1	3	L
Box	NORMALE	435	610	L	1,8	2,6	L
Ville e Villini	NORMALE	810	1150	L	2,9	4,3	L

Trattandosi però di abitazione classificata A/1 (abitazione di lusso) dopo un accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate nel 1992, non si considererà il valore medio ma il prezzo massimo, vale a dire **€/mq 870,00**.

Mentre da Borsino Immobiliare si ha un range che va da un valore minimo di €/mq 656,00 a un valore massimo di €/mq 996,00 con un valore medio pari a €/mq 826,00, ma anche qui si considererà il prezzo massimo, vale a dire **€/mq 996,00**, come si può vedere dalla seguente tabella:

Claudia Coluccio
Architetto

Quotazioni Immobiliari di Zona

The screenshot shows a grid of four categories: **Abitazioni & Ville**, **Uffici & Negozi**, **Box & Posti auto**, and **Locali & Capannoni**. Below this, two tabs are visible: **Quotazioni di Vendita** (selected) and **Quotazioni di Affitto**. The main content area displays four sections with icons and data:

- Abitazioni in stabili di 1° fascia**: Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona.
 - Valore minimo: Euro 656
 - Valore medio: Euro 826
 - Valore massimo: Euro 996
 - Valuta subito questo immobile**
- Abitazioni in stabili di fascia media**: Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona.
 - Valore minimo: Euro 514
 - Valore medio: Euro 648
 - Valore massimo: Euro 783
 - Valuta subito questo immobile**
- Abitazioni in stabili di 2° fascia**: Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona.
 - Valore minimo: Euro 486
 - Valore medio: Euro 581
 - Valore massimo: Euro 677
 - Valuta subito questo immobile**
- Ville & Villini**: Quotazioni di Ville e Portioni di villa.
 - Valore minimo: Euro 745
 - Valore medio: Euro 961
 - Valore massimo: Euro 1.177
 - Valuta subito questo immobile**

Tenuto conto dei suddetti valori, si andrà a fare una stima per comparazione.

I comparabili da associare a questo immobile, per stabilire il più probabile prezzo, saranno:

- a) Appartamento via Luigi Misuraca, 2, Centro, Siderno
Superficie: 108 mq
Prezzo: € 138.000,00 → €/mq 1277,78
- b) Villa unifamiliare Strada Statale 106 Jonica San C., Centro, Siderno
Superficie: 200 mq
Prezzo: 190.000,00 → €/mq 950
- c) Quadrilocale Circonvallazione Sud, Centro, Siderno
Superficie: 137 mq
Prezzo: € 135.000,00 → €/mq 985,40

La media di questi tre prezzi al mq sarà il nostro più probabile prezzo al mq per questo lotto, vale a dire €/mq 1071,06, considereremo però il valore approssimato per eccesso di €/mq 1.100,00.

Claudia Coluccio
Architetto

Si riporta di seguito la tabella con il calcolo delle consistenze ponderate e non, il valore al mq e il valore che se ne ricava:

UNITA' IMMOBILIARE		MQ REALI	COEFF.	MQ PONDERATI	€/MQ	VALORE DELLE SINGOLOE VOCI	VALORE PER PIANO
Valore appartamento PS1		115	0,8	92	1100,00	101200,00	
Corpo scala PS1		15	1	15	1100,00	16500,00	
Valore PS1							117700,00
Appartamento PT		169	1	169	1100,00	185900,00	
Balcone PT		5	0,3	1,5	1100,00	1650,00	
Balcone PT		3	0,3	0,9	1100,00	990,00	
Veranda PT		17	0,3	5,1	1100,00	5610,00	
Valore appartamento PT						194150,00	
Corpo scala PT		15	1	15	1100,00	16500	
Valore PT							210650,00

Si evince che il valore dell'unità al PS1 sarà pari a **€ 117.700,00** mentre quello al PT pari a **€ 210.650,00**.

Nella tabella sopra riportata è stato calcolato anche il corpo scala che ci darà il valore per piano:

$$€ 117.700,00 + € 210.650,00 = \boxed{€ 328.350,00}$$

LOTTO 6 - APPARTAMENTO P1° - F. 33 P.LLA 681 SUB 4

I valori OMi e il borsino immobiliare saranno gli stessi del Lotto precedente.

Questo immobile è stato realizzato nel 2002, quindi è più recente rispetto al **sub 3**, per cui la valutazione si discosterà da esso considerando la vetustà e lo stato di manutenzione differente.

I comparabili considerati per questa U.I. saranno i seguenti:

- a) Mansarda via Sasso Marconi, Centro, Siderno
Superficie: 88 mq
Prezzo: € 120.000,00 → €/mq 1.363,64

b) Quadrilocale viale Europa, 9 -11, Centro, Siderno
Superficie: 89 mq
Prezzo: € 140.000,00 □ €/mq 1.573,03

c) Trilocale via Letticugna 70, Centro, Siderno
Superficie: 100 mq
Prezzo: € 135.000,00 □ €/mq 1.350,00

La media di questi tre valori è pari a €/mq 1428,89 → €/mq 1.400,00.

La mansarda al P1° avrà queste consistenze e questo valore:

UNITA' IMMOBILIARE		MQ REALI	COEFF.	MQ PONDERATI	€/MQ	VALORE DELLE SINGOLOE VOCI	VALORE PER PIANO
Appartamento P1°		124	0,8	99,2	1400,00	138880,00	
Veranda P1		23	0,5	11,5	1400,00	16100,00	
Veranda P1°		19	0,5	9,5	1400,00	13300,00	
Corpo scala P1°		15	1	15	1100,00	16500	
Valore Appartamento P1°						168280,00	
Valore P1°							184780,00

Quindi il valore del sub 4 sito al P1° sarà pari a € 168.280,00
Anche qui è stato calcolato a parte il corpo scala, per cui l'intero piano avrà questo valore:

$$€ 168.280,00 + € 16.500,00 = € 184.780,00 \rightarrow \boxed{€ 184.800,00}$$

LOTTO 7 - GARAGE PS1 – F. 33 P.LLA 681 SUB 5

Al PS1, adiacente alla taverna e collegato tramite una porta, vi è il garage che ha questa consistenza e questo valore:

UNITA' IMMOBILIARE		MQ REALI	COEFF.	MQ PONDERATI	€/MQ	VALORE DELLE SINGOLOE VOCI	VALORE PER PIANO
Garage PS1		49	0,6	29,4	1100,00	32340,00	32340,00

Per cui il valore del Garage sarà pari a € 32.340,00 → **€ 32.350,00**

Per l'intero edificio inoltre, vi è la corte che risulta bene comune e avrà il seguente valore:

UNITA' IMMOBILIARE		MQ REALI	COEFF.	MQ PONDERATI	€/MQ	VALORE DELLE SINGOLOE VOCI	VALORE PER PIANO
Terreno		495	0,1	49,5	1100,00	54450,00	54450,00

Per cui il valore totale per la particella 681 sarà:

€ 328.350,00 + € 184.800,00 + € 32.350,00 + € 54.450,00 = **€ 599.950,00**

Risulta però l'abuso del garage situato nella corte costruito in aderenza al muro di recinzione, per cui si è stabilito l'impossibilità di sanarlo.

I costi di demolizione da affrontare, che saranno poi detratti dal totale del valore dell'edificio, si dovranno così calcolare:

Il garage misura circa 18 mq per circa 3 m circa di altezza, per un volume totale di 54 mc.

- **demolizione** 54 mc x 15 €/mc = **€ 810,00**
- **movimentazione dei materiali** in ambito di cantiere. Compreso **carico, trasporto e scarico dei rifiuti** agli impianti autorizzati ai fini del loro recupero o del loro **smaltimento** con mezzi meccanici su autocarro con portata 3,50 m³. Compresi costi di accesso per il loro conferimento, gli eventuali tributi. 54 mc x 80 €/mc = **€ 4320,00**.

Sommendo i due costi si avrà un totale di spese pari a

€ 810,00 + € 4.320,00 = **€ 5.130,00**

Tale spesa verrà decurtata dal valore del bene.

Il valore finale dell'immobile verrà così calcolato:

€ 599.950,00 - € 5.130,00 = € 594.820,00 → **€ 594.800,00**

LOTTO 8 - APPARTAMENTO VIA L. MISURACA – F. 33 P.LLA 222
SUB 1

Stimare questo immobile non sarà facile, viste le problematiche urbanistico-catastali che si sono riscontrate, di cui si è abbondantemente parlato.

In sostanza la sottoscritta valuterà la consistenza della particella 222 come da mappale (quest'ultima non corrispondente né allo stato di fatto, né alla planimetria catastale e nemmeno agli elaborati grafici della DIA del 2008). Per le restanti porzioni (p.lle 660 e 661) non ci si pronuncerà in quanto non si ha titolo per farlo essendo queste intestate a terzi, pur essendo in uso dalla signora XXXXXXXXXXXX.

Il bene così com'è non risulta trasferibile, viste le problematiche di aumento di volume e, soprattutto, di parziale titolarità.

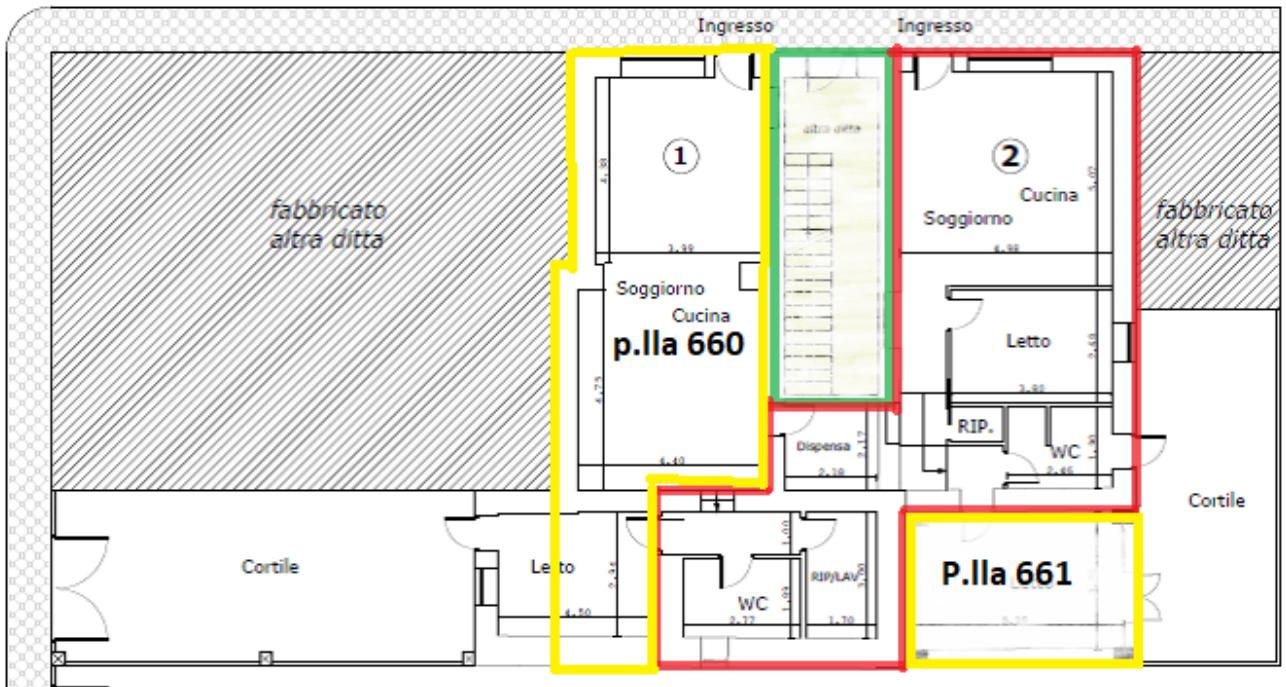
Risolvere questa problematica al momento non è possibile in quanto l'immobile è vincolato dalla Procedura in corso e non è possibile intervenire. Si dovrebbe infatti procedere con atti notarili per definire le proprietà di ogni particella e, di conseguenza, le titolarità ma la Procedura in corso, appunto, impedisce ogni azione a riguardo, a meno che non giunga apposita autorizzazione a procedere.

Per la situazione urbanistica si può pensare di procedere con un'eventuale sanatoria per regolarizzare lo stato di fatto immediatamente dopo che si siano stabilite le rispettive titolarità.

Solo per riportare quindi la consistenza della p.lla 222 come da mappale e poter così attribuire un valore si è pensato di ipotizzare a eventuali modifiche da effettuare all'intero PT di modo che l'immobile risulti fruibile come unica abitazione e allo stesso tempo conforme al mappale.

Resterebbe però invariata la situazione urbanistica e della planimetria catastale che al momento non possono essere regolarizzate in quanto sono coinvolte più particelle, non tutte intestate a XXXXXXXXXXXX e per cui non si ha titolo per intervenire. Dovendo, infatti, dover procedere con un frazionamento per porzioni, le particelle che verrebbero divise rimarrebbero "irrisolte" non avendo per queste titolo per intervenire.

Come già più volte ribadito non si può neanche pensare di risolvere il problema della titolarità essendoci la Procedura in corso che blocca qualsiasi tipo di intervento a riguardo.



Nella figura qui di sopra si è indicato col contorno di colore **rosso** quella che dovrebbe essere l'abitazione corrispondente alla consistenza della particella 222 a cui si dovrà aggiungere il corpo scala, BCNC indicato col contorno **verde**, che è appunto un bene comune e serve anche il sub 2 posto al piano superiore. Si ricorda che nello stato di fatto l'immobile è su due piani, PT e P1°, ed entrambe i piani sono costituiti al momento dalle particelle 222 (col contorno **rosso** e **verde**), 660 e 661 (col contorno **giallo**).

L'unità abitativa riportata alla consistenza del mappale 222 sarà composta da un lato dalla U.I. indicata col **numero 2** esclusa la camera (che corrisponde alla p.Illa 661) che da' accesso alla corte (p.Illa 982), e dall'altro dalla dispensa, dal bagno e dalla lavanderia della U.I. **numero 1**, così come sopra riportato con il contorno **rosso**.

Questa abitazione così composta avrà una consistenza di **67,50 mq**.

La zona OMI e il Borsino immobiliare coincidono con i Lotti 5, 6 e 7.

I comparabili scelti sono i seguenti:

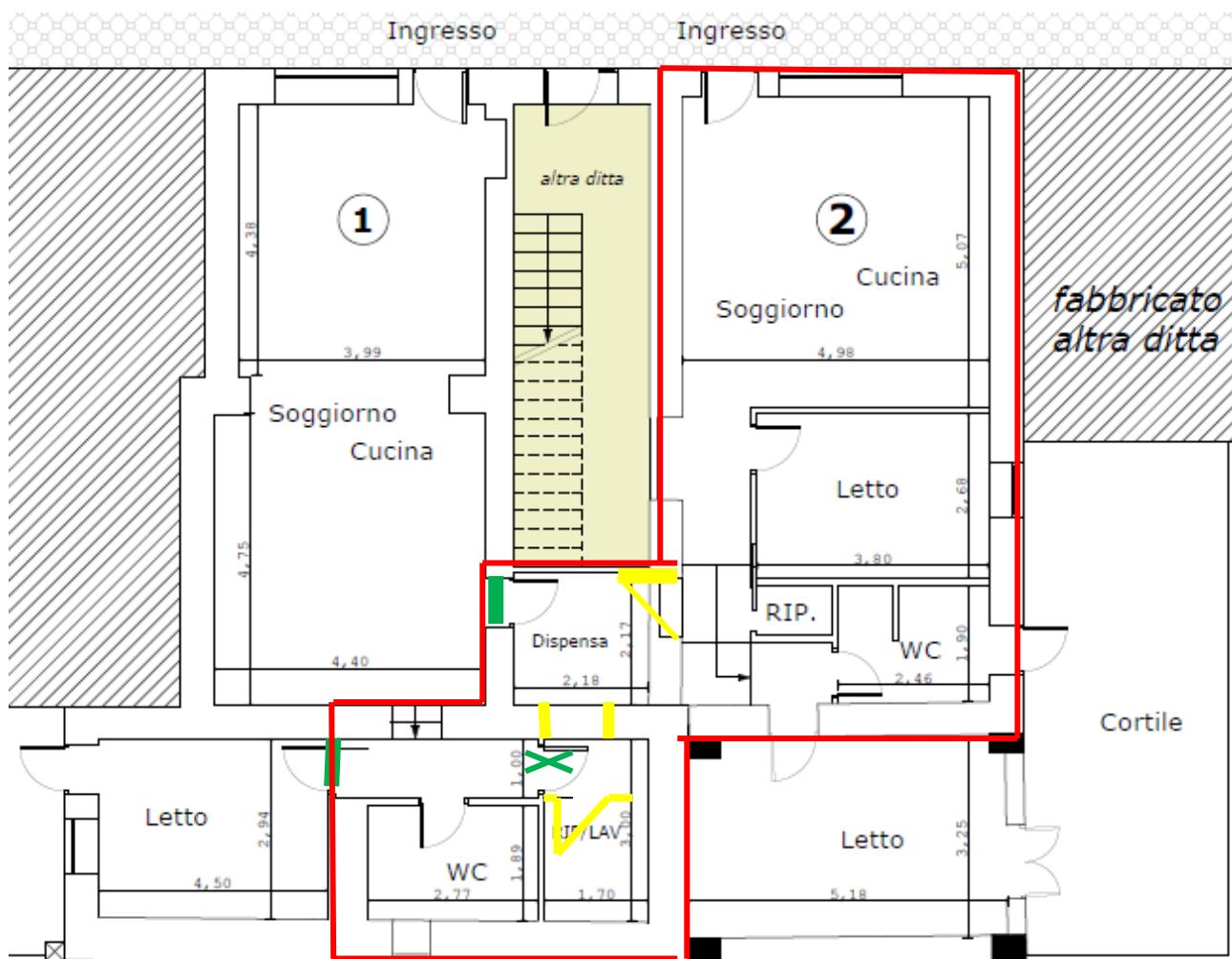
- a) Appartamento in Vendita, Via Martiri della Libertà 14 , Siderno (RC)
Superficie: 70 mq
Prezzo: € 80.000,00 → €/mq 1142,86
- b) Quadrilocale via Garino San C., Siderno
Superficie: 98 mq
Prezzo: € 95.000,00 → €/mq 969,39

c) Quadrilocale via Enrico Fermi 8, Centro, Siderno
Superficie: 130
Prezzo: € 130.000,00 □ €/mq 1.000,00

La media di questi tre valori è pari a €/mq 1037,42.
Si terrà conto di **€/mq 1.050,00**

$$\text{mq } 67,50 \times \text{€/mq } 1050,00 = \text{€ } 70.875,00$$

A quest'ultima cifra verranno detratti i lavori di adeguamento (restituzione sagoma e consistenza del mappale 222). Tali opere consisteranno nell'apertura (tratto giallo) e nella chiusura di due porte (tratto verde), così come indicato nella planimetria che segue:



Per questi lavori di adeguamento si ipotizza una spesa pari a € 5000,00, che verrà decurtata dal valore precedentemente attribuito, per cui si avrà:

$$\text{€ } 70.875,00 - \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 65.875,00 \rightarrow \boxed{\text{€ } 65.900,00}$$

Che sarà il valore ultimo di questo lotto. Si ribadisce però l'impossibilità a regolarizzare l'intero immobile così com'è.

LOTTO 9 – TERRENI F. 33 P.LLE 656, 658, 874 E 783

Le particelle sopra elencate costituiscono attualmente la strada privata che serve le abitazioni confinante con essa (p.la 656) e la corte dell'abitazione **numero 1**, così come rappresentata nel lotto precedente (658 con parte di fabbricato, 874 e parte 783).

Di fatto le ultime tre particelle hanno una reale valenza se considerate pertinenze dell'abitazione **numero 1**, ma ciò non è possibile per le problematiche, ormai più volte espresse, relative al lotto 7 (f. 33 p.la 222 sub 1).

Per cui si considererà il loro valore intrinseco tenendo conto della loro destinazione urbanistica (tessuti di valorizzazione dell'impianto urbano novecentesco (B1)).

Si valuterà il prezzo, ponderato del 20%, al mq medio attribuito alle abitazioni dei lotti 5, 6, 7 e 8, essendo loro attualmente corte di pertinenze dell'immobile sito in via L. Misuraca (F. 33 p.la 222 sub 1), quindi:

$$(\text{€}/\text{mq} \ 1.100,00 + \text{€}/\text{mq} \ 1.400,00)/2 \times 0,20 = \text{€}/\text{mq} \ 250,00$$

Si terrà conto di **€/mq 250,00** per le p.lle 874, 783 e 658

Avremo:

- p.la 874 → 28 mq × €/mq 250,00 = **€ 7.000,00**
- p.la 783 → (8 mq × €/mq 250,00) × 2/4 = € 1.000,00 – 20% = **€ 800,00**

La particella 783 è di proprietà di XXXXXXXXXXXXX per 2/4, quindi si è tenuto conto della quota di proprietà per la sua valutazione. Inoltre qui c'è da considerare la demolizione di parte del muro di cinta per restituire alla particella la sua originale sagoma e consistenza. Si è applicato un deprezzamento del 20% per ottenere il valore finito.

Per la particella 658 bisognerà tener conto della porzione di fabbricato che qui risulta. Non si può però ipotizzare una pratica edilizia per sanarla in quanto la restante parte di fabbricato insiste sulla p.la 661, non di proprietà di XXXXXXXXXXXXX (problematica descritta ampiamente nei punti precedenti), per cui si è applicato un deprezzamento del 20% e così si avrà:

- p.la 658 → (40 mq × €/mq 250,00) – 20% = **€ 8.000,00**

La particella 656 è di proprietà di XXXXXXXXXXXXX per 1/3 ed è attualmente una strada chiusa che serve le abitazioni confinati.

Verrà quindi usato per essa un prezzo ponderato pari al 5%, per cui si avrà:

$$(\text{€/mq } 1.100,00 + \text{€/mq } 1.400,00 + \text{€/mq } 1.050,00)/3 \times 0,05 =$$

$$\text{€/mq } 59,17 \rightarrow \text{€/mq } \mathbf{59,00}$$

- p.la 656 → $(370 \text{ mq} \times \text{€/mq } 59,00)/3 = \text{€ } 7.276,67 \rightarrow \text{€ } \mathbf{7.300,00}$

La somma dei valori appena rilevati sarà:

$$\text{€ } 7.000,00 + \text{€ } 800,00 + \text{€ } 8.000,00 + \text{€ } 7.300,00 = \text{€ } \mathbf{23.100,00}$$

LOTTO 10 – FABBRICATO F. 33 P.LLA 981

La valutazione di questo bene risulta alquanto ostica; attualmente non è trasferibile in quanto la p.la 981 risulta nello stato di fatto accorpata alla p.la 847, intestata a KKKKKKKKKKKK e KKKKKKKKKKKKKKK.

La reale situazione di titolarità è quella riscontrabile sul mappale, dove la 981, che risulta intestata a XXXXXXXXXX, è ben distinta.

Attualmente la particella si sviluppa su tre piani, dopo che il signor KKKKKKKKKKKK ha ottenuto il permesso di costruire, realizzando questo nuovo edificio, composto dalla particella 847 e dalla 981, che utilizza come sede della sua attività professionale, **autorizzazione edilizia di cui al momento si ritiene dubbia la validità** vista la mancata titolarità di parte del sua superficie, per l'appunto quella relativa alla p.la 981.

A momento, come per la particella 222, la procedura in atto blocca qualsiasi atto volto a sistemare la situazione di titolarità, quindi neanche in questo caso si potrà procedere con un effettivo frazionamento e aggiornamento catastale.

Si procederà comunque, come fatto con la p.la 222, a fare una valutazione della porzione appartenente a XXXXXXXXXX, per avere contezza del valore attuale della p.la 981.

La consistenza della particella 981 è stata considerata di **12 mq**, come da visura, e verrà calcolata per 3 (numero di piani):

$$12 \text{ mq} \times 3 = \mathbf{36 \text{ mq}}$$

A cui si attribuirà il valore al mq ricavato dalla ricerca di mercato coi comparabili indicati e dai dati della relativa zona OMI e dal Borsino Immobiliare. Tale valore al mq sarà valutato in **€/mq 1.200,00** (trattasi di edificio costruito *ex novo*, abbastanza recente e in buono stato).

Avremo quindi:

$$36 \text{ mq} \times \text{€/mq } 1.200 = \text{€ } \mathbf{43.200,00}$$

LOTTO 11 – FABBRICATO F. 33 P.LLA 982

Tale particella attualmente risulta essere corte di pertinenza dell'abitazione **numero 2** di via L. Misuraca (facendo riferimento alla pianta indicata nel lotto 7), quindi si userà il prezzo al mq, PONDERATO del 20%, utilizzato per la p.la 222, cioè

$$\text{€/mq } 1.050,00 \times 0,20 = \text{€/mq } \mathbf{210,00}$$

La consistenza della particella **982** è stata stimata in **18 mq**, come da visura, per cui si avrà:

$$18 \text{ mq} \times \text{€/mq } 210,00 = \text{€ } 3.780,00 \rightarrow \mathbf{\text{€ } 3.800,00}$$

Per riassumere, avremo per ogni lotto, le seguenti valutazioni:

**LOTTO 1 → € 60.000,00
LOTTO 2 → € 54.000,00
LOTTO 3 → € 7.800,00
LOTTO 4 → € 110.450,00
LOTTO 5, 6, 7 → € 594.800,00
LOTTO 8 → € 65.900,00
LOTTO 9 → € 23.100,00
LOTTO 10 → € 43.200,00
LOTTO 11 → € 3.800,00**

La somma dei valori attribuiti ai singoli beni sarà di → **€ 963.050,00**

m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

Per i fabbricati oggetto di perizia sono state riportate e rappresentate nei punti precedenti le planimetrie catastali e gli elaborati grafici conformi allo stato di fatto.

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

Nessun immobile è assoggettabile a IVA.

La sottoscritta incaricata come tecnico esperto, con la presente, ritiene di aver assolto l'incarico affidatole. Resta comunque a disposizione per qualsiasi ed eventuale chiarimento.

Claudia Coluccio
Architetto

Allegati

1. Nomina e giuramento;
2. Verbale di sopralluogo;
3. Verbale secondo sopralluogo;
4. Verbale sopralluogo presso studio rag. KKKKKK;
5. Richiesta ausilio tecnico e proroga;
6. Accettazione ausilio e proroga;
7. Successive richieste e accettazioni proroghe;
8. Richieste documentazione al Comune di Siderno;
9. Reperimento documentazione urbanistica da parte del Comune di Siderno;
10. Documentazione catastale (planimetrie, visure, mappe ed elaborato planimetrico);
11. Contratti di locazione;
12. Copia comparabili utilizzati;
13. Rilievo fotografico;

Gioiosa Ionica, 05/03/2025

