

TRIBUNALE CIVILE DI PALMI  
R.G.E. 42/2018

Causa tra [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Relazione lotto n. 3

pag. 1 di 10

## TRIBUNALE CIVILE DI PALMI

PROCEDIMENTO N. 42/2018 R.G.E.

Procedura esecutiva immobiliare vertente

Tra

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

# RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

### RELAZIONE LOTTO N. 3

- 1. *Descrizione analitica*
  - 2. *Formalità pregiudizievoli*
  - 3. *Regolarità urbanistica*
  - 4. *Stima*
- ALLEGATI
- I-3 *Documentazione fotografica*
  - J-3 *Mappa catastale*
  - K-3 *Visura catastale*
  - L-3 *Planimetria catastale*
  - M-3 *Nota ufficio tecnico comunale*
  - N-3 *Pratica condono edilizio*
  - O-3 *Tipo mappale 1014/C/1986*
  - P-3 *Dettagli planimetrici*
  - Q-3 *T.M. 27472.1/1996*
  - R-3 *Frazionamento 75763.1/2000*
  - S-3 *Attestato T.M. 2002*

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Salvatore Greco

## 1. DESCRIZIONE ANALITICA

Il lotto n. 4 qui esaminato è costituito dalla piena proprietà un fabbricato per civile abitazione, sito nel comune di Palmi (RC) alla contrada San Leonardo e così distinto in catasto:

*foglio n. 21, part. 766, Cat. A/2, classe 3, vani 8, sup. Cat. 166 mq; P T-1°-2°*

L'immobile confina con: Via San Leonardo, part. 100, 603, 549, 334, 249.

Si tratta di un fabbricato a tre piani FT (*foto 1*) con ingresso attraverso un cortile cui si accede dalla via Via San Leonardo (*foto n. 3*). La facciata è rifinita con intonaco civile di fattura relativamente recente. Si evidenziano inoltre: portone di ingresso in legno, infissi in PVC in facciata, parapetti in muratura rivestita in cotto con ringhiere in ferro al primo e secondo piano (*foto n. 1, 2*).

Il piano terra è adibito a zona giorno e si compone di: soggiorno con accesso diretto dal portone d'ingresso (*foto n. 4, 5*), cucina (*foto n. 6, 7*), ripostiglio (*foto n. 8*), bagno (*foto n. 9, 10*). Si evidenzia la presenza di un caminetto in soggiorno (*foto n. 11*) ed un'ampia porta vetrata che separa la cucina dal soggiorno (*foto n. 12*). Una scala con balaustre in legno (*foto n. 4, 13, 14*) porta al primo piano, adibito a zona notte. Qui troviamo: disimpegno (*foto n. 15*), due camere da letto (*foto n. 16, 17, 18*), bagno. Dal disimpegno del primo piano si imbecca una scala a chiocciola in legno (*foto 15*) che porta al secondo piano, dove si trovano: una camera da letto (*foto n. 20*), un bagno (*foto n. 21, 22*), un locale lavanderia (*foto n. 23*) ed una terrazza con copertura in legno (*foto n. 24, 25*).

Le caratteristiche costruttive sono sinteticamente le seguenti:

- pavimenti in ceramica;
- intonaco civile e pitturazione di buona qualità alle pareti;
- rivestimento bagni in ceramica;
- rivestimento scala e balaustre in legno;
- controsoffitti in cartongesso a piano terra;
- porte in legno a battente e scorrevoli;
- impianto di riscaldamento a termosifoni e caldaia.

Il livello delle finiture può definirsi buono ed è il frutto di un intervento di ammodernamento dell'edificio relativamente recente. Tale intervento ha modificato l'originaria distribuzione planimetrica rispetto a quella risultate dalla planimetria catastale, modificando anche la posizione delle scale, che deve pertanto essere aggiornata secondo quanto appena descritto e quanto risultante dalla documentazione fotografica. Nella planimetria catastale (*all. L-3*) è stata indicata schematicamente la nuova forma e posizione delle scale.

La consistenza di quanto sopra descritto è appresso riportata:

	SLP (mq.)	Sup. (mq.)
Piano terra	70,31	
Primo piano	67,05	
balconi		9,22
Secondo piano	33,84	
terrazza		31,4

Occorre evidenziare che secondo quanto raffigurato in mappa (*all. J-3*), il fabbricato, di cui si è appena indicata la consistenza, dovrebbe disporre di un'ampia corte. La planimetria catastale (*all. L-3*) non rappresenta però tale corte ed inoltre la visura catastale (*all. K-3*), non riporta nella consistenza tale ampia superficie scoperta.

Per effettuare i necessari riscontri è stato visionato presso L'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare l'atto di Donazione del 17.06.2004 Trascritto a Reggio

Calabria ai n. 10837/7923 con il quale è pervenuta all'esecutato una quota del bene in esame, allo scopo di reperire informazioni più precise riguardo il bene trasferito. In tale atto il bene viene così descritto:

" 2c) in Palmi, alla via San Leonardo, casa per civile abitazione a tre piani f.t. composta da otto vani catastali. Confinante con detta via, proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] [REDACTED]. Nel catasto dei Fabbricati del Comune di Palmi al foglio n. 21 particella 220 contrada San Leonardo p. T-1-2- cat. A/2 classe 3 " vani 8 rendita catastale euro 599,09 in ditta della donante."

Analogha descrizione viene riportata nel successivo atto di divisione, redatto in pari data. Tale descrizione non parla di cortile ma si limita ad indicare i proprietari dei beni confinanti ed i riferimenti catastali.

E' stato allora visionato l'ultimo atto in ordine di tempo con il quale l'ultima quota del bene è pervenuta all'esecutato, l'atto di donazione del 17.06.2013 trascritto al Reggione Calabria il 12.07.2013 ai n. 13959/9586. Con tale atto l'esecutato è diventato proprietario esclusivo del bene.

In esso si legge:

" in comune id Palmi, contrada San Leonardo n. 19, casa da cielo a terra per civile abitazione, composta da : disimpegno, cucina, pranzo e salone al piano terra, corridoio, due camere, WC e balcone l primo piano e disimpegno, una camera e terrazzo al piano secondo, comunicanti tra loro attraverso una scala esclusiva interna, per complessivi otto vani catastali, nell'insieme confinante con: via San Leonardo, [REDACTED], propr [REDACTED], propr [REDACTED] salvo altri o aventi causa;

riportata in catasto Fabbricati di Palmi al foglio 21, pc. 220 categ. A/2, cl. 3°, cons. vani 8, R.C. Euro 599,09, contrada San Leonardo, PT, P1, P2"

Il bene donato è riprodotto in pianta nella planimetria depositata in catasto che le parti mi consegnano e che, previa sottoscrizione, si allega al presente atto sotto la lettera "A", per farne parte integrante e sostanziale"

Dunque anche in questo caso il notaio non fa cenno ad alcuna corte ed indica solo i confini ed i riferimenti catastali (la planimetria citata altro non è che la planimetria catastale del fabbricato, oggi riportata all'allegato L-3).

Sono state allora esperite delle ricerche presso L'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Reggio Calabria. E' stata innanzitutto acquisita copia del tipo mappale risalente all'anno 1986 (*all. O-3*) con il quale è stato inserito in catasto il bene in esame.

In tale documento viene raffigurata la corte di pertinenza del fabbricato (*il bene all'epoca era identificato dalla part. 220, oggi 766*).

E' stato redatto un elaborato grafico (*P-3*) nel quale la sagoma del bene, ricavata dal tipo mappale, è stata sovrapposta alla mappa catastale, all'aerofoto ed all'aerofotogrammetria del sito.

Si evidenzia:

- una netta discordanza tra il tipo mappale e la mappa catastale. L'area cortilizia della mappa ha maggiori dimensioni e diversa sagoma rispetto al tipo mappale. Inoltre sull'area cortilizia risultante dal tipo mappale ricadono altri fabbricati (*part. 603, 549*);
- una netta discordanza tra il tipo mappale e lo stato dei luoghi. L'area cortilizia risultante dal tipo mappale è in parte occupata da altri fabbricati e si estende fino ad occupare la Via San Leonardo.

Per cercare di far luce sulla vicenda sono state effettuate delle visure storiche catastali, al catasto terreni ed al catasto fabbricati (*all. K-3*), rilevando un incongruenza. Nella visura storica al catasto fabbricati si evidenzia che la part. 220 è diventata l'attuale part. 766 senza cambiare consistenza (*un semplice cambio di identificativo d'ufficio risalente al 2013*), mentre al catasto terreni troviamo prima la part. 220, poi la 548 ed infine l'attuale part. 766, con consistenze via via decrescenti.

Sono stati allora reperiti il tipo mappale n. 27472.1/1996 (*all. Q-3*) ed il frazionamento n. 75763.1/2000 (*all. R-3*) indicati nella visura storica al catasto terreni. Sono state acquisite inoltre due vecchie versioni della mappa catastale (*riportate all'allegato P-3*) e l'attestato di approvazione di un altro tipo mappale del 2002 (*all. S-3*).

In sostanza la part. 220, originario identificativo del fabbricato, ha subito delle diminuzioni di superficie a seguito di alcuni frazionamenti e tipi mappali. In particolare l'originaria corte della part. 220 è stata "occupata" dalla part. 549 e da parte della part.

603 (*entrambe estranee al giudizio*). Considerato infine che la particella abbracciava ab origine ciò che oggi è la via San Leonardo, la corte dovrebbe avere oggi una consistenza di circa 150 mq.

Purtroppo gli atti pubblici di provenienza riportati nella certificazione notarile, visionati presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare, non parlano mai della corte, né tantomeno ne indicano la superficie (ed eventuali servitù).

La corretta ed effettiva rappresentazione della corte di pertinenza del fabbricato pignorato non è purtroppo disponibile in virtù di una serie di errori ed incongruenze, che devono essere sanati a cura dell'ufficio preposto.

In questa fase si procederà con la stima trascurando prudenzialmente l'area cortilizia ed indicando quali confini quelli risultanti dalla sovrapposizione tra tipo mappale e mappa catastale, tenendo presenti le nuove particelle che hanno occupato parte dell'originaria part. 220.

Qualora il Giudicante ritenga necessarie ulteriori attività si procederà di conseguenza.

L'immobile è nella disponibilità dell'esecutato.

## 2. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

I dati completi della formalità pregiudizievole relativi a tutti beni oggetto di pignoramento sono riportati al punto 3.2 e 3.3 della relazione generale.

Per il bene oggetto del presente lotto vi sono le seguenti formalità pregiudizievole prima della data di trascrizione del pignoramento:

### - Ipoteca legale

Iscritta: in data 23.11.2009 ai n. 20889 R.G./ 3797 R.P.

A favore: EQUITALIA ETR S.P.A.

Contro: [REDACTED]

Unità neg. 3: *foglio n. 21 part. 220, oggi part. 766 per la quota di 33,330/100.*

### - Ipoteca legale

Iscritta: in data 14.12.2005 ai n. 38739 R.G./ 33365 R.P.

A favore: EQUITALIA ETR S.P.A.

Contro: [REDACTED] (originaria dante causa)

Unità neg. 3: foglio n. 21 part. 220, oggi part. 766 per la quota di 3333/1000

Non risultano formalità pregiudizievoli successivamente alla data di trascrizione del pignoramento.

### 3. REGOLARITÀ URBANISTICA

Al fine di accertare la regolarità urbanistica del fabbricato entro cui ricade l'unità immobiliare in esame è stata rivolta istanza al competente ufficio tecnico del comune di Palmi, in data 21.03.2019 per ottenere copia di tutte le pratiche edilizie riguardanti l'immobile. L'unica pratica edilizia riguardante l'immobile è una istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 47/1985 avanzata dal proprietario dell'epoca Barbera Francesco classe 1915 (all. N-3). La pratica è in itinere e non è ancora stato rilasciato il titolo abilitativo. L'ufficio tecnico, su mia istanza, ha quantificato i costi necessari per completare la pratica di condono con nota del 07.06.2019 (all. M-3). Tali costi ammontano ad € 636,00 per oblazione e diritti di segreteria. A ciò bisogna aggiungere gli oneri tecnici per il completamento della pratica: perizia giurata, certificato di idoneità statica, etc. Per tali attività si stima un onere di € 2.000,00.

Come già riferito il fabbricato è stato oggetto di un intervento di ammodernamento, che ne ha modificato la distribuzione planimetrica, in data successiva all'epoca (1986) di proposizione dell'istanza di condono. Tale modifica distributiva ha avuto certamente un impatto sulle strutture in considerazione del fatto che le planimetrie catastali, risalenti al 1986, mostrano un corpo scala a doppia rampa parallela ubicata in posizione centrale, mentre oggi troviamo una scala con diverso sviluppo posta sulla destra (rispetto all'ingresso) al piano terra, ed una scala a chiocciola al piano superiore. Inoltre all'ultimo piano la terrazza è coperta da una struttura in legno non presente nella planimetria catastale redatta nel 1986 in occasione del condono.

Quindi la pratica di condono consente di regolarizzare l'edificio nelle condizioni in cui si trovava nel 1986. In quella situazione l'aspetto strutturale veniva risolto da un certificato di idoneità statica. Ma in epoca successiva l'immobile è stato strutturalmente modificato.

Occorre allora porre in essere una pratica edilizia che oltre a regolarizzare la modifica distributiva (*e l'aggiunta della copertura alla terrazza*), di un fabbricato condonato nel suo complesso, porti alla regolarizzazione sotto il profilo strutturale mediante rilascio di autorizzazione sismica da parte del competente settore tecnico regionale. Tale attività non è semplice poiché le norme antisismiche oggi vigenti (*NTC 2018*) sono molto stringenti e l'adeguamento ad esse, di un edificio di costruzione non recente, passa per un intervento strutturale oneroso che non è possibile quantificare economicamente se non a valle di una serie di accertamenti che esulano del tutto dalla presente consulenza. Occorre infatti una campagna di indagini strutturali, con prelievi di campioni di materiali ed un successivo progetto di adeguamento, ad esito del quale si possono, in ultima analisi, quantificare i costi necessari.

Per il problema che ci occupa (*la stima dell'immobile*) non si può fare altro che effettuare delle stime prudenziali. Occorre cioè stimare i costi necessari e detrarli dal valore dell'immobile in modo che l'assegnatario possa provvedervi.

La tabella che segue riporta una stima dei costi da sostenere per risolvere tutte le criticità presenti sul fabbricato:

Completamento pratica di condono edificio	
<i>Oblazione e diritti di segreteria</i>	€ 636,00
<i>Oneri tecnici per stesura elaborati mancanti</i>	€ 2.000,00
Regolarizzazione edificio nella sua attuale configurazione	
<i>Progetto architettonico e strutturale</i>	€ 4.500,00
<i>Indagini strutturali</i>	€ 3.500,00
<i>Lavori di adeguamento (stima di massima)</i>	€ 35.000,00
	<b>€ 45.636,00</b>

**4. STIMA**

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato dell'immobile si è proceduto innanzitutto ad una indagine tendente ad accertare i prezzi di compravendita di immobili simili. La zona in cui ricade il fabbricato è posta alla periferia nord dell'abitato, nei pressi della SS 18 che porta a Gioia Tauro. Si tratta di una zona commercialmente poco appetibile, caratterizzata dalla presenza prevalente di residenze.

Tenendo conto delle risultanze della sopra citata indagine si è determinato un valore unitario medio di 800,00 €/mq. riferito ad immobili in condizioni ordinarie.

La tabella che segue determina, in ultima analisi, il valore del bene applicando opportuni coefficienti correttivi per tener conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile in esame.

Valore ordinario (€/mq.)	€ 800,00			
	PT	P1°	P2°	
<b>Correttivi</b>				
stato conservativo e finiture	5,00%	0,00%	0,00%	
assenza garanzia vizi	-10,00%	-10,00%	-10,00%	
	-5,00%	-10,00%	-10,00%	
	<b>€ 760,00</b>	<b>€ 720,00</b>	<b>€ 720,00</b>	
	SLP (mq.)	S (mq.)	P.U.	
Piano terra				
alloggio	70,31		€ 760,00	€ 53.435,60
Primo piano				
alloggio	67,05		€ 720,00	€ 48.276,00
balconi	9,22	26,52	€ 200,00	€ 5.304,00
Secondo piano				
alloggio	33,84		€ 720,00	€ 24.364,80
terrazza		31,4	€ 200,00	€ 6.280,00
				<b>€ 137.660,40</b>
Spese completamento pratica di condono				€ 2.636,00
Regolarizzazione edificio nella attuale configurazione				€ 43.000,00
				€ 45.636,00
				<b>€ 92.024,40</b>

A parere dello scrivente il più probabile valore di mercato del bene in esame è pari, in

cifra tonda, a € 92.000,00

Come riferito al punto 1. l'area cortilizia è stata trascurata in virtù delle incongruenze catastali rilevate.

Taurianova: 27.08.2019

Il C.T.  
ing. Salvatore Greco

TRIBUNALE CIVILE DI PALMI

PROCEDIMENTO N. 42/2018 R.G.E.

Procedura esecutiva immobiliare vertente

Tra

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

RELAZIONE  
DI CONSULENZA  
TECNICA DI UFFICIO

RELAZIONE LOTTO N. 1

- 1. *Descrizione analitica*
- 2. *Formalità pregiudizievoli*
- 3. *Regolarità urbanistica*
- 4. *Stima*
  
- ALLEGATI*
- I-1 *Documentazione fotografica*
- J-1 *Mappa catastale*
- K-1 *Visura catastale*
- L-1 *Planimetria catastale*
- M-1 *Nota Ufficio Tecnico Comunale*
- N-1 *Pratica agibilità*
- O-1 *Pratica C.E. 4418/1994*
- P-1 *Stralcio PSC*

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
Ing. Salvatore Greco

## 1. DESCRIZIONE ANALITICA

Il lotto n. 1 qui esaminato è costituito dalla nuda proprietà per 1/1 di una unità immobiliare destinata a civile abitazione ricadente in un fabbricato sito in Via Piave n. 18 nel comune di Palmi (RC) e così distinta in catasto:

*foglio n. 29, part. 113, sub 9, cat. A/3, classe 2, vani 7, sup. Cat. 147 mq, P T-1-2-3;*

Il fabbricato nel suo complesso confina con: Via Piave, ~~M. Telesio~~, Via Diaz trav. X, altra unità part. 113.

Si tratta di un fabbricato a tre f.t. oltre a piano seminterrato, con struttura in c.a..

Le facciate sono rifinite con intonaco civile di recente fattura in buono stato di conservazione (*foto n. 1, 2*). Si evidenziano: portone di accesso in legno, serrande metalliche avvolgibili (*dell'unità commerciale posta al piano terra che forma il lotto n. 2*), ringhiere in ferro al primo e secondo piano, parapetti in muratura al terzo piano (*foto n. 4*), infissi in alluminio al piano seminterrato (*foto n. 5*).

L'accesso all'unità in esame avviene da via Piave attraverso il portone in legno (*foto n. 3*) che immette nel vano scala dal quale si accede ai piani superiori. La scala presenta rivestimento in pietra, pareti finite con intonaco civile, balaustre in ferro e corrimano in legno (*foto n. 8*).

La superficie di piano è modesta, circa 50 mq., e l'appartamento, catastalmente, si distribuisce su piano terra (*ingresso e scala*), primo e secondo piano (*alloggio*) e terzo piano (*terrazza*). In realtà allo stato attuale esso è suddiviso in due piccole unità indipendenti di modeste dimensioni (*50 mq., appunto*), uno al primo e l'altro al secondo piano, con accesso dal vano scala. Questo porta al terzo piano dove attraverso un abbaino si accede alla terrazza (*foto n. 32, 33*).

L'unità al primo piano si compone di: una cucina-soggiorno (*foto 9, 10*), un bagno (*foto n. 11, 12*), una camera da letto (*foto n. 13*) ed un balcone (*foto 14*) che corre

lungo i tre lati dell'edificio. Lungo uno di questi lati lo stesso è stato tamponato per ricavare il bagno ed un cucinino con accesso dal balcone (*foto n. 17*). Inoltre sono stati demoliti i tramezzi che delimitavano precedentemente il bagno ed un disimpegno per ricavare l'attuale soggiorno cucina. Si è provveduto a riportare schematicamente tale variazione sulla planimetria catastale (all. L-1) che invece riporta lo stato originario dell'immobile con i balconi liberi e la vecchia distribuzione.

Le caratteristiche costruttive di quanto descritto posso essere così sintetizzate:

- pavimenti in ceramica per cucina, bagno e camera da letto;
- pareti rivestite con intonaco civile;
- rivestimento bagno in ceramica;
- porte in legno;
- infissi esterni in PVC con vetrocamera e serrande avvolgibili in PVC;
- impianto di riscaldamento a termosifoni e caldaia a gas.

Lo stato di conservazione ed il livello di finitura sono buoni, e sono frutto di un intervento di ammodernamento recente.

L'unità al secondo piano si compone di: disimpegno (*foto n. 19*); piccolo soggiorno (*foto n. 20, 21*), cucina (*foto n. 22, 23, 24*), ripostiglio (*foto n. 25*), camera da letto (*foto n. 26, 27*), bagno (*foto n. 28*) e balcone lungo tutti i lati del fabbricato (*foto n. 29, 30*).

Le caratteristiche costruttive di quanto descritto posso essere così sintetizzate:

- pavimenti in ceramica di vecchia fattura;
- infissi in legno e porte di vecchia fattura;
- pareti rivestite con intonaco civile;
- rivestimento bagno in ceramica;

- impianto di riscaldamento a termosifoni a metano;

Lo stato di conservazione ed il livello di finitura sono discreti.

Al terzo piano dall'abbaino (foto n. 32, 34) si accede alla terrazza (foto 33) attraverso una porta in ferro. Si evidenziano pavimentazione in ceramica, parapetti in muratura, coprimuri in lamiera. L'abbaino è protetto in copertura con un manto di lamiera.

La consistenza di quanto sopra descritto è appresso riportata:

	SLP (mq)	Sup. (mq)
Primo Piano	49,65	
balconi		26,46
Secondo piano	49,65	
balconi		26,46
Terzo piano		
abbaino	9,69	
terrazza		37,49

Le superfici indicate sono calcolate escludendo il bagno ed il cucinino al primo piano che, come vedremo, essendo illegittimi sotto il profilo urbanistico, se ne prevede la demolizione.

L'immobile è nella disponibilità dell'usufruttuaria, [REDACTED]

## 2. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

I dati completi della formalità pregiudizievoli relativi a tutti beni oggetto di pignoramento sono riportati al punto 3.2 e 3.3 della relazione generale.

Per il bene oggetto del presente lotto non vi sono formalità pregiudizievoli né prima né dopo la data di trascrizione del pignoramento.

## 3. REGOLARITÀ URBANISTICA

Al fine di accertare la regolarità urbanistica del fabbricato entro cui ricade l'unità immobiliare in esame è stata rivolta istanza al competente ufficio tecnico del comune di Palmi, in data 21.03.2019 per ottenere copia di tutte le pratiche edilizie riguardanti l'immobile. Lo stesso ufficio, dietro sollecito, ha riscontrato la richiesta solo in data 07.06.2019 (all. M-T). Nella nota inviata si riferisce: " *le ricerche effettuate presso gli archivi non hanno avuto riscontro positivo, per cui al momento non si è reperito nessuna documentazione inerente il detto fabbricato*".

Si potrebbe pertanto sostenere che il fabbricato è illegittimo sotto il profilo urbanistico. Tale affermazione potrebbe essere, almeno in parte, azzardata, in virtù delle seguenti considerazioni.

L'area dove ricade il fabbricato si trova nell'abitato di Palmi, a breve distanza dal centro cittadino. Da informazioni acquisite, in detta area vi sono degli isolati costituiti da edifici di edilizia popolare risalenti all'incirca agli anni 40 del secolo scorso. L'immobile in esame ricade in uno di questi isolati. Gli alloggi nel corso degli anni sono stati in parte riscattati dagli assegnatari che sono divenuti proprietari. Pare che molti edifici, originariamente a due piani siano stati sopraelevati abusivamente e poi condonati.

Per effettuare i necessari approfondimenti è stata perciò chiesta una proroga dei termini di deposito della CTU, sollecitando l'ufficio tecnico comunale ad effettuare ulteriori verifiche.

In particolare, considerato che al piano terra dell'immobile si trova un esercizio commerciale (*macelleria, oggetto del lotto n. 2*) è stata rivolta istanza per acquisire copia della pratica relativa al rilascio del certificato di agibilità (*allo scopo di reperire riferimenti a pratiche edilizie riguardanti l'immobile*). L'ufficio tecnico ha fornito la chiesta pratica (all. N-T).

Nel certificato di agibilità viene citata la C.E. n. 4418 del 20.01.1994. A ciò ha fatto seguito una mia richiesta all'ufficio di acquisire copia della pratica edilizia di cui alla citata C.E. Ho potuto visionare la pratica il 21.08.2019 ed estrarre copia (all. O-T).

Si tratta però solo di una variazione di destinazione d'uso del piano terra da civile

abitazione ad attività commerciale, ma non riguarda i piani superiori. In una foto allegata alla pratica si vede con chiarezza il secondo piano (*terzo f.t.*) ed il parziale terzo piano (*quarto f.t., abbaino*).

Dunque non esiste alcuna pratica edilizia che possa giustificare la presenza del secondo piano e dell'abbaino.

Pertanto si possono ritenere regolari nel loro complesso i primi due piani perché di costruzione molto risalente nel tempo oltre che parte di un intervento di edilizia pubblica residenziale, mentre sono da ritenersi illegittimi sotto il profilo urbanistico i piani superiori, cioè il secondo piano (*terzo f.t.*) ed il parziale terzo piano (*quarto f.t., abbaino*).

Il lotto 1 oggetto della presente relazione abbraccia il piano terra (*ingresso e scala*), il primo piano (*alloggio*), il secondo piano (*alloggio*), il terzo piano (*abbaino e terrazzo*). Occorre verificare la possibilità di regolarizzare il secondo piano e l'abbaino.

L'art. 36 D.P.R. 380/2001 così recita:

Art. 36 (L) - Accertamento di conformità

*1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.*

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

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

Il vigente PSC (*all. P-7*) sembra precludere tale possibilità poiché l'art. 107 che regola l'attività edificatoria nell'ATO dove ricade il fabbricato, consente ampliamenti con un

incremento di volumetria massima del 20%:

*Nel caso in cui l'intervento venga attuato attraverso demolizione e ricostruzione, sia totale che parziale, il nuovo edificio dovrà presentare la gronda allineata con quelle contigue e mantenere gli allineamenti orizzontali, mentre dovrà uniformarsi a quella circostante la morfologia delle facciate e della copertura. Compatibilmente con il rispetto di tali prescrizioni sono ammessi incrementi di volume, rispetto a quello dell'edificio preesistente, nella misura massima del 20%, e comunque non oltre la misura di 200 mc ove l'edificio oggetto di intervento ecceda la volumetria di 1000 mc. L'incremento volumetrico entro i medesimi limiti è consentito anche per semplici interventi di ampliamento, da effettuarsi, comunque, nel rispetto delle prescrizioni dettate con riferimento agli allineamenti orizzontali e verticali.*

Considerato che i due piani regolari hanno una volumetria di circa:

$$2 \times 60 \times 3,20 = 384,0 \text{ mc.}$$

l'incremento volumetrico massimo assentibile è di:

$$384 \times 0,2 = 76,8 \text{ mc.}$$

insufficiente per sanare il secondo piano (terzo f.t.) avente una volumetria di

$$60 \times 3,20 = 192,0 \text{ mc.}$$

Dunque non ricorre la conformità all'attuale strumento urbanistico.

Prendendo in considerazione la legge sul condono edilizio, l'art. 40 comma 6 della legge 47/1985 prevede che:

*6. Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.*

Le ragioni di credito nel caso di specie sono molto recenti e pertanto il citato disposto normativo non può trovare applicazione.

In conclusione non vi sono quindi i presupposti per conseguire la regolarizzazione dei piani abusivi.

Per essi, in sede di stima, si applicherà un abbattimento percentuale del valore nella misura del 50%.

Occorre evidenziare che al primo piano, regolare nel suo complesso per le ragioni sopra esplicitate, è stato rilevato un evidente abuso consistente nella realizzazione di un bagno e di un cucinino mediante tamponatura di parte del balcone. Ciò è stato fatto in epoca molto recente, presumibilmente in occasione della ristrutturazione dello stabile. Ne sia prova il fatto che un foto ripresa da Google Hearth risalente al 2009 (foto n. 35), mostra il balcone al primo piano privo del bagno e del cucinino oggi presenti (foto n. 36).

Per regolarizzare tale abuso si ipotizza semplicemente di procedere alla sua rimozione. La superficie su cui insiste tornerà ad essere un balcone, come da risultanze catastali. I costi necessari a tale operazione possono essere stimati in € 4.000,00 a cui aggiungere € 1.200,00 di oneri tecnici per regolarizzazione amministrativa e catastale .

#### 4. STIMA

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato dell'immobile si è proceduto innanzitutto ad una indagine tendente ad accertare i prezzi di compravendita di immobili simili. La zona in cui ricade il fabbricato può definirsi semicentrale. Sono presenti prevalentemente immobili residenziali, con poche attività commerciali. Come riferito sopra si tratta di un'area di edilizia economica popolare realizzata nei primi decenni del secolo scorso.

Tenendo conto delle risultanze della sopra citata indagine si è determinato un valore unitario medio di 1.000,00 €/mq. riferito ad immobili in condizioni ordinarie.

La tabella che segue determina, in ultima analisi, il valore del bene applicando opportuni coefficienti correttivi per tener conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile in esame.

Valore ordinario (€/mq.)	€ 1.000,00		
Correttivi			
	P1°	P2°	P3°
stato conservativo e finiture	15,00%	-10,00%	0,00%
assenza garanzia vizi	-10,00%	-10,00%	-10,00%
illegittimità urbanistica	0,00%	-50,00%	-50,00%



La rendita annua di un immobile per civile abitazione può essere determinata calcolando un ipotetico reddito lordo, derivante da un canone di affitto (*è questo il modo ordinario con cui un immobile può produrre reddito al proprietario*), al quale detrarre le spese (*manutenzioni, imposte, amministrazione, etc.*) di cui di solito si tiene conto in maniera forfetaria in misura percentuale sul reddito lordo, per determinare la rendita annua.

Nel caso di specie, considerando le dimensioni dell'immobile ed il suo valore (*al quale il canone è evidentemente proporzionato*), è ragionevole un canone di locazione di 400 €/mese che corrispondono a una canone annuo di € 4.800. Le spese possono esse stimate nella misura del 20% e pertanto si avrà una rendita annua di  $4.800 - 960 = 3.840$  €/anno.

Il saggio di capitalizzazione, in considerazione della tipologia del bene, può essere fissato al 5%.

La durata del diritto è pari alla sopravvivenza in anni della titolare che può essere desunta dalle tavole di mortalità ISTAT.

Considerando che l'usufruttuaria ha 61 anni, la sopravvivenza è pari a 25,7 anni.

Sostituendo i valori numerici nella formula sopra riportata si ottiene:

$$Va = 3.840,00 * (3,56-1)/(0,05*3,56) = \mathbf{\text{€ } 55.200,00}$$

Il valore della nuda proprietà del bene in esame è pari quindi a :

$$76.000,00 - 55.200,00 = \mathbf{20.800,00 \text{ €}}$$

A parere dello scrivente il più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento, e cioè la nuda proprietà dell'immobile descritto, è pari a € 20.800,00.

Taurianova 27.08.2019

Il C.T.  
ing. Salvatore Greco

TRIBUNALE CIVILE DI PALMI

PROCEDIMENTO N. 42/2018 R.G.E.

Procedura esecutiva immobiliare vertente

*Tra*

[REDACTED]

*Contro*

[REDACTED]

RELAZIONE  
DI CONSULENZA  
TECNICA DI UFFICIO

RELAZIONE LOTTO N. 2

- 1. *Descrizione analitica*
- 2. *Formalità pregiudizievoli*
- 3. *Regolarità urbanistica*
- 4. *Stima*

*ALEGATI*

- I-2 *Documentazione fotografica*
- J-2 *Mappa catastale*
- K-2 *Visura catastale*
- L-2 *Planimetria catastale*
- M-2 *Nota Ufficio Tecnico Comunale*
- N-2 *Pratica agibilità*
- O-2 *Pratica C.E. 4418/1994*

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Salvatore Greco

## 1. DESCRIZIONE ANALITICA

Il lotto n. 2 qui esaminato è costituito dalla nuda proprietà per 1/1 di un immobile a destinazione commerciale posto al piano terra ed al piano seminterrato di un maggior fabbricato sito in Via Piave n. 18 nel comune di Palmi (RC) e così distinto in catasto:

*foglio n. 29, part. 113, sub 8, cat. C/1, classe 6, sup. Cat. 65 mq; P T-S1*

Il fabbricato nel suo complesso confina con: Via Piave, Via Telesio, Via Diaz trav. X, altra unità part. 113

Si tratta di un fabbricato a tre f.t. oltre a piano seminterrato, con struttura in c.a..

Le facciate sono rifinite con intonaco civile di recente fattura in buono stato di conservazione (*foto 1, 2*). Si evidenziano: portone di accesso ai piani superiori in legno, serrande metalliche avvolgibili al piano terra, ringhiere in ferro al primo e secondo piano, parapetti in muratura al terzo piano (*foto 4*), infissi in alluminio al piano seminterrato (*foto 5*).

Al piano terra si accede direttamente da via Piave e da via Telesio mediante serrande metalliche avvolgibili (*foto 6, 7*) ed infissi in alluminio. Si compone di un ambiente adibito a negozio (*foto 7, 8, 9, macelleria*) e di un bagno (*foto 10, 11, 12*). Parte del locale è utilizzata per lo stoccaggio di merce, come evidenziato dalla presenza di celle frigorifere (*foto 13, 14*)

Le caratteristiche posso così riassumersi sinteticamente:

- pavimenti in ceramica;
- pareti rivestite in intonaco civile in buono stato ed in ceramica;
- soffitto a pannelli con presenza di elementi in legno/cartongesso;
- infissi in alluminio.

L'accesso al locale di deposito posto al piano seminterrato avviene da Via Diaz trav.

X per mezzo di una serranda metallica avvolgibile con retrostante infisso in alluminio (*foto 5, 15, 16*). All'interno del locale, si evidenziano pavimenti e pareti rivestiti in ceramica oltre alla presenza di una cella frigorifera. Si notano fenomeni di parziale ammaloramento dell'intonaco del soffitto (*foto 16, 18*).

La distribuzione planimetrica si può evincere dalla planimetria catastale (*all. L-2*).

La consistenza di quanto sopra descritto è appresso riportata:

	SLP (mq)
Piano terra ( <i>negozio</i> )	49,64
Piano seminterrato ( <i>deposito</i> )	30,77

L'immobile è nella disponibilità dell'usufruttuaria.

## 2. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

I dati completi della formalità pregiudizievoli relativi a tutti beni oggetto di pignoramento sono riportati al punto 3.2 e 3.3 della relazione generale.

Per il bene oggetto del presente lotto non vi sono formalità pregiudizievoli né prima né dopo la data di trascrizione del pignoramento.

## 3. REGOLARITÀ URBANISTICA

Al fine di accertare la regolarità urbanistica del fabbricato entro cui ricade l'unità immobiliare in esame è stata rivolta istanza al competente ufficio tecnico del comune di Palmi, in data 21.03.2019 per ottenere copia di tutte le pratiche edilizie riguardanti l'immobile. Lo stesso ufficio, dietro sollecito, ha riscontrato la richiesta solo in data 07.06.2019 (*all. M-2*). Nella nota inviata si riferisce: " *le ricerche effettuate presso gli archivi non hanno avuto riscontro positivo, per cui al momento non si è reperito nessuna documentazione inerente il detto fabbricato*".

Si potrebbe pertanto sostenere che il fabbricato è illegittimo sotto il profilo urbanistico. Tale affermazione potrebbe essere, almeno in parte, azzardata, in virtù delle seguenti considerazioni.

L'area dove ricade il fabbricato si trova nell'abitato di Palmi, a breve distanza dal centro cittadino. Da informazioni acquisite, in detta area ricadono vi sono degli isolati costituiti da edifici di edilizia popolare risalenti agli anni 40 del secolo scorso. L'immobile in esame ricade in uno di questi isolati. Gli alloggi, dati in locazione, nel corso degli anni sono stati in parte riscattati dagli occupanti che sono divenuti proprietari. Pare che molti edifici, originariamente a due piani siano stati sopraelevati abusivamente e poi condonati.

Per effettuare i necessari approfondimenti è stata perciò chiesta una proroga dei termini di deposito della CTU, sollecitando l'ufficio tecnico comunale ad effettuare ulteriori verifiche.

In particolare, considerato che al piano terra dell'immobile si trova un esercizio commerciale (*macelleria*) oggetto del presente lotto, è stata rivolta istanza per acquisire copia della pratica relativa al rilascio del certificato di agibilità (*allo scopo di reperire riferimenti a pratiche edilizie riguardanti l'immobile*). L'ufficio tecnico ha fornito la chiesta pratica (*all. N-1*).

Nel certificato di agibilità viene citata la C.E. n. 4418 del 20.01.1994. A ciò ha fatto seguito una mia richiesta all'ufficio di acquisire copia della pratica edilizia di cui alla citata C.E. Ho potuto visionare la pratica il 21.08.2019 ed estrarre copia (*all. O-2*).

Si tratta della variazione di destinazione d'uso del piano terra da civile abitazione ad attività commerciale.

Il piano terra ed il piano seminterrato, che ospitano il presente lotto n.1, ed il primo piano, configurano l'originario edificio realizzato nei primi decenni del secolo scorso. Essi possono ritenersi regolari perchè di costruzione molto risalente nel tempo oltre che parte di un intervento di edilizia pubblica residenziale.

I piani superiori (*secondo e terzo*), che però non riguardano il presente lotto (*ma il n. 1*), sono da ritenersi illegittimi sotto il profilo urbanistico.

Dunque l'immobile oggetto del presente lotto è regolare sotto il profilo urbanistico e dispone anche di certificato di agibilità.

#### 4. STIMA

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato dell'immobile si è proceduto innanzitutto ad una indagine tendente ad accertare i prezzi di compravendita di immobili simili. La zona in cui ricade il fabbricato può definirsi semicentrale. Sono presenti prevalentemente immobili residenziali, con poche attività commerciali. Come riferito sopra si tratta di un'area di edilizia economica popolare realizzata nei primi decenni del secolo scorso.

Tenendo conto delle risultanze della sopra citata indagine si è determinato un valore unitario medio di 1.200,00 €/mq. per il negozio e 650,00 €/mq. per il deposito, riferiti ad immobili in condizioni ordinarie.

La tabella che segue determina, in ultima analisi, il valore del bene applicando opportuni coefficienti correttivi per tener conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile in esame.

Valori ordinari	(€/mq.)			
negozio	€ 1.200,00			
deposito	€ 650,00			
	PT	PS		
Correttivi				
stato conservativo e finiture	-5,00%	-7,00%		
assenza garanzia vizi	-10,00%	-10,00%		
Tot.	-15,00%	-17,00%		
	€ 1.020,00	€ 539,50		
	SLP (mq.)		PU.	Totale
Piano terra (negozio)	49,64		€ 1.020,00	€ 50.632,80
Piano seminterrato (deposito)	30,77		€ 539,50	€ 16.600,42
VALORE COMPLESSIVO DEL BENE				€ 67.233,22

Il valore del bene appena determinato, in cifra tonda € 67.200,00, è riferito alla piena proprietà.

Il diritto pignorato all'esecutato è invece solo la nuda proprietà. Per calcolare il valore di tale diritto occorre detrarre il valore del diritto di usufrutto di cui gode l'usufruttuaria Zumbo Maria.

Per fare questo si ricorre alla consueta formulazione:

$$Vu = R * \frac{q^n - 1}{r * q^n}$$

Essendo in questo caso:

- Vu valore del diritto di usufrutto;
- R rendita annua
- r saggio di capitalizzazione
- q 1 + r
- n durata del diritto

La rendita annua di un immobile a destinazione commerciale può essere determinata calcolando un ipotetico reddito lordo, derivante da un canone di affitto (*è questo il modo ordinario con cui un immobile può produrre reddito al proprietario*), al quale detrarre le spese (*manutenzioni, imposte, amministrazione, etc.*) di cui di solito si tiene conto in maniera forfetaria in misura percentuale sul reddito lordo, per determinare la rendita annua.

Nel caso di specie, considerando le dimensioni dell'immobile ed il suo valore (*al quale il canone è evidentemente proporzionato*), è ragionevole un canone di locazione di 425 €/mese che corrispondono a una canone annuo di € 5.100. Le spese possono esse stimate nella misura del 25% e pertanto si avrà una rendita annua di 5.100 – 1.275 = 3.825 €/anno.

Il saggio di capitalizzazione, in considerazione della tipologia del bene, può essere

fissato al 5%.

La durata del diritto è pari alla sopravvivenza in anni della titolare che può essere desunta dalle tavole di mortalità ISTAT.

Considerando che l'usufruttuaria ha 61 anni, la sopravvivenza è pari a 25,7 anni.

Sostituendo i valori numerici nella formula sopra riportata si ottiene:

$$Va = 3.825 * (3,56-1)/(0,05*3,56) = \text{€ } 54.984 \quad \text{in cifra tonda } 55.000 \text{ €}$$

Il valore della nuda proprietà del bene in esame è pari quindi a :

$$67.200 - 55.000 = 12.200,00 \text{ €}$$

A parere dello scrivente il più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento, e cioè la nuda proprietà dell'immobile descritto, è pari a € 12.200,00.

Taurianova 27.08.2019

Il C.T.  
ing. Salvatore Greco



TRIBUNALE CIVILE DI PALMI  
R.G.E. 42/2018

Causa tra [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Relazione lotto n. 4 \_\_\_\_\_ pag. 1 di 3

TRIBUNALE CIVILE DI PALMI

PROCEDIMENTO N. 42/2018 R.G.E.

Procedura esecutiva immobiliare vertente

*Tra*

[REDACTED]

*Contro*

[REDACTED]

RELAZIONE  
DI CONSULENZA  
TECNICA DI UFFICIO

RELAZIONE LOTTO N. 4

- 1. *Descrizione analitica*
  - 2. *Formalità pregiudizievoli*
  - 3. *Regolarità urbanistica*
  - 4. *Stima*
- ALLEGATI*
- I-4 *Documentazione fotografica*
  - J-4 *Mappa catastale*
  - K-4 *Visura catastale*
  - L-4 *Dettaglio mappa catastale*

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
Ing. Salvatore Greco

## 1. DESCRIZIONE ANALITICA

Il lotto n. 4 qui esaminato è costituito da un piccolo appezzamento di terreno con sovrastante fabbricato diruto sito in C.da Rinazzo del Comune di Palmi (RC) è così distinto in catasto:

- foglio 21, part. 498, vigneto, cl. 2, cons. ha 00.01.92.
- foglio 21, part. 726 unità collabenti

L'immobile confina con: via pubblica, strada Vicinale Rinazzo, part. 559, 735, 561, 727.

Si tratta di un terreno di forma irregolare (foto n. 1, 2) su cui insiste un piccolo vecchio fabbricato a semplice elevazione con struttura portante in muratura mista e copertura con un tetto in lamiera (foto n. 3, 4) in stato di disuso.

L'allegato L-1 riporta uno stralcio ingrandito della mappa catastale per dare evidenza del bene. Si osservi che la part. 498 è minuscola, circa 3 mq., a differenza di quanto riportato nella visura (192 mq.). Il fabbricato diruto esteso per circa 27 mq. ha una corte pertinenziale di circa 164 mq.

La consistenza di quanto sopra descritto è appresso riportata:

	Sup. (mq.)
Terreno	167
Fabbricato diruto	27

## 2. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

I dati completi della formalità pregiudizievoli relativi a tutti beni oggetto di pignoramento sono riportati al punto 3.2 e 3.3 della relazione generale.

Per il bene oggetto del presente lotto non vi sono formalità pregiudizievoli né prima né dopo la data di trascrizione del pignoramento.

### 3. REGOLARITÀ URBANISTICA

Non vi sono particolari verifiche da effettuare, il fabbricato è una costruzione rurale molto risalente nel tempo e quindi regolare.

Occorre evidenziare che il terreno ricade in A.T.O. C.R. "Ambito per nuovi insediamenti residenziali nella zona urbanizzabile" del vigente P.S.C., che prevede interventi solo tramite piani attuativi e con bassissimo indice di edificabilità. Considerate le dimensioni modestissime del terreno, non vi sono possibilità edificatorie concrete e dunque il bene deve intendersi per quello che era originariamente, cioè di natura agricola.

### 4. STIMA

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato dell'immobile si è proceduto innanzitutto ad una indagine tendente ad accertare i prezzi di compravendita di immobili simili.

Il bene in esame altro non è che il residuo di un fondo agricolo di non particolare appetibilità commerciale per via delle dimensioni molto modeste. La posizione a ridosso dell'abitato costituisce però un elemento positivo.

Tenendo conto delle risultanze della sopra citata indagine si è determinato un valore unitario medio di 100 €/mq. per il vecchio fabbricato e di 30 €/mq. per il terreno.

La tabella che segue determina il valore del bene:

	Sup. (mq.)	P.U.	
terreno	167	€ 25,00	€ 4.175,00
fabbricato diruto	27	€ 80,00	€ 2.160,00
	VALORE COMPLESSIVO		<b>€ 6.335,00</b>

A parere dello scrivente il più probabile valore di mercato del bene in esame è pari, in cifra tonda, a **€ 6.300,00**

Taurianova 27.08.2019

Il C.T.

ing. Salvatore Greco

