

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. Es. n. 60/2023

G.E.: Dott.ssa Ambra ALVANO

C.T.U.: Arch. Francesco TRIPODI

Custode Giudiziario: Avv. Antonio CONDELLA

Causa: XXX S.r.l. - XXXX S.P.E. S.r.l.

contro la XXXX [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INTEGRAZIONI

C.T.U.

Dott. Arch. Francesco Tripodi

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- Integrazioni -

A seguito del verbale di udienza ex art. 569 cod. proc. Civ., in data 20/02/2024, alla presenza dell'avv. Attilio Parrelli per il creditore procedente per delega dell'Avv. Di Francesco e all'avv. Antonio Condello quale custode il quale dà atto che il CTU ha depositato la perizia e si riporta alla relazione in atti. Il creditore chiede la vendita delegata dei beni pignorati e la pubblicazione degli avvisi. Esaminata la documentazione in atti, vengono richiesti chiarimenti al CTU:

- A) *DIRITTO PIGNORATO: dal pignoramento e relativa nota emerge che il diritto staggito è quello della nuda proprietà. Il Ctu dovrebbe pertanto chiarire per quale ragione ha stimato il diritto di piena proprietà e fornire eventualmente la documentazione dalla quale può ricavarsi il consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà;*
- B) *valore dei beni e sanabilità degli abusi: il CTU, per l'ipotesi di pignoramento del solo diritto di nuda proprietà dovrà rivedere gli importi stimati; deve inoltre precisare se e quali dei beni pignorati siano colpiti da abusi insanabili o sanabili, prendendo espressa posizione sul punto. Si precisa che per le l'ipotesi di abuso insanabile il calcolo del valore del bene dovrà tener conto dell'area di sedime, detratti i costi di demolizione ed incrementando detto valore con il prevedibile valore d'uso del bene (che tiene conto della risposta territoriale all'abusivismo edilizio). Diversamente (in caso di abuso sanabile) dovrà soltanto detrarre i costi per la sanatoria dal valore del bene.*
- C) *Fornire una descrizione dettagliata di ciascun lotto, con relativo valore e precisando nella descrizione anche i beni comuni non censibili che devono esservi ricompresi.*

Risposte ai quesiti:

- A) *DIRITTO PIGNORATO: dal pignoramento e relativa nota emerge che il diritto staggito è quello della nuda proprietà. Il Ctu dovrebbe pertanto chiarire per quale ragione ha stimato il diritto di piena proprietà e fornire eventualmente la documentazione dalla quale può ricavarsi il consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà;*

In merito si precisa che la titolarità il diritto staggito nel pignoramento è la nuda proprietà. A tal fine il sottoscritto CTU dalle indagini svolte è emerso che il diritto di nuda proprietà in capo alla [REDACTED] XXXX ad oggi non è attribuibile per mancata voltura catastale della riunione di usufrutto dei coniugi XXXX [REDACTED] (deceduta il [REDACTED] e XXXX nato a [REDACTED]

il [REDACTED], pertanto la nuda proprietà attribuita alla [REDACTED] XXXX ad oggi si è consolidata nella riunione di usufrutto divenendo piena proprietaria a seguito del decesso degli usufruttuari, pertanto il diritto di Nuda proprietà anche se non è stata eseguita voltura catastale, pertanto va intesa come piena proprietà sugli immobili censiti all’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio della Provincia di Reggio Calabria, Comune di S. Roberto (RC), foglio di mappa n.4, particella 185, sub. 1-2-3-4-5 e 6.

Si allega estratto di morte dei Signori XXXX e XXXX.

B) valore dei beni e sanabilità degli abusi: il CTU, per l’ipotesi di pignoramento del solo diritto di nuda proprietà dovrà rivedere gli importi stimati; deve inoltre precisare se e quali dei beni pignorati siano colpiti da abusi insanabili o sanabili, prendendo espressa posizione sul punto. Si precisa che per le l’ipotesi di abuso insanabile il calcolo del valore del bene dovrà tener conto dell’area di sedime, detratti i costi di demolizione ed incrementando detto valore con il prevedibile valore d’uso del bene (che tiene conto della risposta territoriale all’abusivismo edilizio). Diversamente (in caso di abuso sanabile) dovrà soltanto detrarre i costi per la sanatoria dal valore del bene.

In merito si precisa che il valore relativo alla nuda proprietà ha la potenzialità di essere assorbito dal valore della piena proprietà per non eseguita voltura catastale di riunione di usufrutto. Inoltre il valore anche se dovrebbe essere stimato per la nuda proprietà non discosterebbe di molto dal valore della piena proprietà, in quanto, secondo i coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita (90 anni) e delle rendite vitalizia all’età degli usufruttuari sarebbe attribuibile una percentuale sul valore del bene pari al 90%, con un tasso di interesse legale del 2,50%, coefficiente moltiplicatore 4. Ciò nonostante il valore della nuda proprietà è simile al valore della piena proprietà dei beni.

Si specifica inoltre che nell’atto di donazione del 31/03/1989 viene espressamente menzionato che l’usufrutto vitalizio è congiunto con diritto di accrescimento a favore dei nudi proprietari.

In merito è necessario consultazione con il G.E. al fine dell’eventuale autorizzazione alla riunione di usufrutto ad effettuare voltura e contestuale allineamento variazione catastale planimetrie.

In merito agli abusi, con espressa posizione, si rappresenta quanto segue:

In data 31/03/1989, non vi è traccia nell'atto di donazione del Fabbricato oggetto di stima di cui ai sub. 1-2-3-4-5-6, ma bensì si descrive solamente il terreno di natura edificabile, dove successivamente è stato edificato il fabbricato oggetto di stima.

Bisogna richiamare alcune nozioni in materia di Legislazione Urbanistica, con la Legge n. 765 del 06/08/1967, di cui all'articolo 10, *“Chiunque intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, deve chiedere apposita licenza al sindaco.”*

Pertanto si desume che il fabbricato, è completamente abusivo, in quanto non sono state riscontrate domande di Sanatoria o Condono edilizio presso l'ufficio Tecnico Comunale, come da certificazione allegata alla perizia di stima precedentemente depositata.

Vi è anche da evidenziare che nell'atto di donazione del 31-03-1989, l'allegato certificato di destinazione urbanistica riporta che l'appezzamento di terreno è riportato come zona omogenea “B”, residenziale di rinnovamento e completamento – ind. Iff. Mc/mq = 2,50 H/max= 7,50 sono ammesse abitazioni, uffici, attività commerciali e artigianali costruzioni accessorie adibite ad abitazione. Gli interventi edificatori sono soggetti a: Permesso a costruire. Il tutto regolato dal Piano di Fabbricazione P.D.F., approvato con Decreto n. 344 del 12.02.1971 (cdv richiesta del 15.01.2024 prot. 199).

Occorre evidenziare che l'area è sottoposta al Vincolo Paesaggistico-Ambientale, istituito con Decreto Ministeriale 24 settembre 1974, dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio comunale di S. Roberto, considerato che la commissione provinciale di Reggio Calabria per la protezione delle bellezze naturali, nell'adunanza del 16 maggio 1972, ha incluso nell'elenco delle località da sottoporre alla tutela paesistica, l'intero territorio comunale di S. Roberto. In particolare, l'obbligo da parte del proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile ricadente nella località vincolata, di presentare alla competente soprintendenza, per la preventiva approvazione, qualunque progetto di opere che possano modificare l'aspetto esteriore della località stessa.

A tal riguardo, anche se possibile in prima ipotesi, non trova possibilità di applicazione l'art. 36 del D.P.R. 380/2001, comma 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. Risulterebbe opinabile l'Accertamento di conformità, previsto dal relativo art.36, comma 1, ma tale applicazione trova impedimento a causa del Vincolo Paesaggistico-Ambientale, che prevede l'avvio della Compatibilità-Paesaggistica, non ammessa in quanto Secondo l'art. 167 comma 4 del dlgs 42/2004 e l'art. 181 comma 1-ter l'accertamento della compatibilità paesaggistica è consentito per i seguenti interventi: per i lavori, realizzati in assenza o diffidenza dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati; per l'impiego di materiali in diffidenza dall'autorizzazione paesaggistica; per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del dpr 380/2001.

Pertanto ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 la sanatoria edilizia non è applicabile.

Dalle indagini svolte l'epoca di costruzione dell'immobile è inquadrabile tra il 31/03/1989 e il 31/12/1994, anche se l'immobile è stato accatastato in epoca successiva (indagini svolte con ausilio da fonte google maps, cfr. allegato 3).

L'unica soluzione applicabile al fine di poter legittimare l'immobile sotto il profilo urbanistico rientrerebbe in quanto contenuto all'art.40 comma 6 Legge n.47 del 28 Febbraio 1985, ipotesi di sanabilità con riapertura delle condizioni previste per il Condominio edilizio, la quale stabilisce espressamente che: “*Nell'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*”.

La presentazione tardiva delle istanze di condono per immobili trasferiti con procedure esecutive richiede altri presupposti, oltre che al termine ultroneo di 120 gg dall'atto di trasferimento e le ragioni di credito formatesi prime delle rispettive entrate in vigore delle leggi sul condono edilizio. In particolare si devono rispettare tutti i requisiti e presupposti comunque già previsti per coloro che hanno presentato a suo tempo le istanze di condono.

Vista l'epoca in cui è stato realizzato l'abuso, rientrerebbe nel cd. Secondo Condominio Edilizio, Legge 724/1994, per gli abusi commessi entro il 01 gennaio 1995.

Per tale intervento in fase di ottenimento di Nulla Osta Paesaggistico-Ambientale si applica il parere paesaggistico ai sensi dell'art. 32 L.47/85 per le opere abusive e autorizzazione paesaggistica, diverso dalla compatibilità paesaggistica previsto dall'art. 167 comma 4 del dlgs 42/2004 e art. 181 comma 1-ter.

Pertanto per sanare i sub. 1-2-3-4-5 e 6 è possibili a parere del sottoscritto CTU richiedere domanda di condono nei termini dei 120 gg, con i requisiti della Legge 724/94 (cd. Secondo Condono Edilizio).

Inoltre, in merito alle ragioni del credito, si precisa che sono frutto di relativo Decreto Inguntivo n. 661/93 di €. 191.099.762 del 13/05/1993 e Decreto Inguntivo n. 662/93 di €. 45.827.125 13/05/1993.

Pertanto a parere del sottoscritto CTU l'immobile ha la potenzialità di essere sanato ai sensi dell'art. 40 della Legge n.47 del 28 febbraio 1985.

In merito ai costi di Sanatoria, come richiamato nella relazione di stima si sintetizzano nella tabella che segue:

DESCRIZIONE IMMOBILE	FOGLIO	P.LLA	SUB	VALORE IMMOBILE	COSTI SANATORIA	VALORE IMMOBILE DA SANARE
ABITAZIONE -P.T.	4	185	3	€ 47.160,00	€ 21.600,00	€ 25.560,00
ABITAZIONE -P.1	4	185	4	€ 48.470,00	€ 22.200,00	€ 26.270,00
SOTTOTETTO/ABITAZIONE -P.2	4	185	5	€ 21.315,00	€ 14.700,00	€ 6.615,00
DEPOSITO/MAGAZZINO – S.1	4	185	6	€ 29.250,00	€ 18.000,00	€ 11.250,00

I Costi stimati per la sanatoria, valutati pari ad € 150,00 al mq di superficie da condonare, sono stati considerati: costi di progettazione in sanatoria, rilievi, indagini sulle strutture, campionature, prove sui materiali, Verifica Statica e Sismica, Oneri di Urbanizzazione, Oblazione, Eventuali oneri concessori, ottenimento nn.oo. presso gli enti competenti, richiesta di risarcimento di danno ambientale, comprensivo di tutte le prestazioni al fine dell'ottenimento dei permessi in Sanatoria.

Mentre per quanto riguarda il sub. 2 (Androne e scala), è un Bene Comune non Censibile a servizio dei sub. 3-4-5-6, e che la valutazione dello stesso è contenuta nella valutazione complessiva dei singoli appartamenti.

Per quanto concerne il sub.1 (Corte comune), è un Bene Comune non Censibile a servizio dei sub.3-4-5-6, che per lo stesso è stata data una valutazione in quanto anche se corte comune riguarda un maggior appezzamento di terreno con sovrastante legnaia e box per animali.

In merito alla sanatoria della legnaia ed ai box per animali, gli stessi dovranno essere demoliti, in quanto gli stessi secondo indagine effettuato con google heart/maps (cfr. allegato 3) sono stati edificati tra il mese di marzo 2012 e maggio 2015, pertanto per gli stessi non è possibile applicare quanto disposto dall'art.40 comma 6 Legge n.47 del 28 Febbraio 1985.

In merito sono stati stimati i costi per la demolizione e ripristino dello stato dei luoghi, come segue:

- € 5.000,00 tutte le attività connesse per la demolizione del box per animali;
- € 5.000,00 tutte le attività connesse per la demolizione della legnaia.

I Costi sono stati detratti dal prezzo unitario al valore complessivo della corte in cui insistono i fabbricati, per un importo totale di € 10.000,00.

Pertanto il prezzo di riferimento originario del terreno comprensivo di manufatti ammonterebbe ad € 51.400,00 detratto delle spese di demolizione dei manufatti abusivi non sanabili pari ad € 10.000,00, il cui prezzo finale da attribuire alla corte sub. 1 ammonta ad € 41.400,00.

Tale valore della corte va ripartito equamente a tutti i subalterni del fabbricato in quanto è un Bene Comune non Censibile a tutti i subalterni.

Pertanto seppur non cedibile singolarmente il Sub. 1, in quanto Bene Comune non Censibile, la rispettiva quota valutata per un totale di € 41.400,00 può essere ripartita in quote uguali per i rispettivi sub.3-4-5-6, pertanto ai singoli valori potrà essere attribuito un valore pari ad € 10.350,00.

Pertanto i singoli valori si possono desumere da tabella che segue:

Tabella 1

IPOTESI LOTTO	DESCRIZIONE IMMOBILE	FOGLIO	P.LLA	SUB	VALORE IMMOBILE DA SANARE	VALORE QUOTA SUB.1	VALORE COMPLESSIVO
LOTTO 1	ABITAZIONE -P.T.	4	185	3	€ 25.560,00	€ 10.350,00	€ 35.910,00
LOTTO 2	ABITAZIONE -P.1	4	185	4	€ 26.270,00	€ 10.350,00	€ 36.620,00
LOTTO 3	SOTTOTETTO/ABITAZIONE -P.2	4	185	5	€ 6.615,00	€ 10.350,00	€ 16.965,00
LOTTO 4	DEPOSITO/MAGAZZINO – S.1	4	185	6	€ 11.250,00	€ 10.350,00	€ 21.600,00

Tabella 2

IPOTESI LOTTO	DESCRIZIONE IMMOBILE	FOGLIO	P.LLA	SUB	VALORE COMPLESSIVO
LOTTO 5	TERRENO ULIVETO	4	139		€ 13.018,00

Nella tabella 1, nei valori complessivi dei singoli lotti sono inclusi i valori dei Sub.1 e 2, trattandosi di B.C.N.C. (bene comune non censibile) e pertanto gli stessi non possono essere trasferiti in quanto sprovvisti di titolarità esclusiva e impossibilità alla trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II..

Inoltre si è ipotizzato la divisione in possibili n.4 Lotti, in merito alla particella 185, ed un ulteriore lotto per il terreno particella 139.

Totale complessiva somma dei beni pignorati € 124.113,00.

C) Fornire una descrizione dettagliata di ciascun lotto, con relativo valore e precisando nella descrizione anche i beni comuni non censibili che devono esservi ricompresi.

Si specifica che è stato ipotizzato di frazionare i beni oggetto di valutazione in n. 5 lotti, così costituiti:

IPOTESI LOTTO	DESCRIZIONE IMMOBILE	FOGLIO	P.LLA	SUB	VALORE COMPLESSIVO
LOTTO 1	ABITAZIONE -P.T.	4	185	3	€ 35.910,00
LOTTO 2	ABITAZIONE -P.1	4	185	4	€ 36.620,00
LOTTO 3	SOTTOTETTO/ABITAZIONE -P.2	4	185	5	€ 16.965,00
LOTTO 4	DEPOSITO/MAGAZZINO – S.1	4	185	6	€ 21.600,00
LOTTO 5	TERRENO ULIVETO	4	139		€ 13.018,00
TOTALE VALORE DEI BENI STIMATI					€ 124.113,00

Si specifica che per i sub.1 e 2 (B.C.N.C.), rispettivamente Corte comune e Androne e Scala, le valutazioni sono ricompresi all'interno dei subalterni 3-4-5-6.

LOTTO 1:

Unità immobiliari posta al Piano Terra, adibita ad abitazione di tipo economico, si presenta all'interno in discreto stato di conservazione, mentre all'esterno le parti comuni versano in condizioni disagiate, caratteristiche che svalorizzano il bene rispetto ai valori di mercato attuali per appartamenti con caratteristiche simili, situati nelle zone adiacenti (assenza di manutenzione lavori esterni, parti di intonaco esterno distaccato, etc.).

Unità immobiliare, al Piano Terra (Sub.3) superficie di 144,00 mq, con annessa corte e androne scala come bene comune non censibile (sub.1 e 2).

LOTTO 2:

Unità immobiliari posta al Piano Primo, adibita ad abitazione di tipo economico, si presenta all'interno in discreto stato di conservazione, mentre all'esterno le parti comuni versano in condizioni disagiate, caratteristiche che svalorizzano il bene rispetto ai valori di mercato attuali per appartamenti con caratteristiche simili, situati nelle zone adiacenti (assenza di manutenzione lavori esterni, parti di intonaco esterno distaccato, etc.).

Unità immobiliare, al Piano Primo (Sub.4) superficie di 148,00 mq, con annessa corte e androne scala come bene comune non censibile (sub.1 e 2).

LOTTO 3:

Locale sottotetto posto al piano secondo, terzo fuori terra (Sub.5), della superficie di circa mq. 98,00, è in uno stato di conservazione al rustico privo di ogni tipo di finitura interna, caratteristiche che svalorizzano il bene rispetto ai valori di mercato attuali per immobili con caratteristiche simili, situati nelle zone adiacenti (assenza di manutenzione lavori esterni, parti di intonaco esterno distaccato, etc.)

Unità immobiliare, al Piano Secondo (Sub.5) superficie di 98,00 mq, con annessa corte e androne scala come bene comune non censibile (sub.1 e 2).

LOTTO 4:

Locale deposito/magazzino al piano Sottostrada (Sub.6), è in uno stato di conservazione al rustico privo di ogni tipo di finitura interna, caratteristiche che svalorizzano il bene rispetto ai valori di mercato attuali per immobili con caratteristiche simili, situati nelle zone adiacenti (assenza di manutenzione lavori esterni, parti di intonaco esterno distaccato, etc;);

Unità immobiliare, al Piano Sottostrada (Sub.6) superficie di 180,00 mq, con annessa corte e androne scala come bene comune non censibile (sub.1 e 2).

LOTTO 5:

Appezzamento di Terreno sito nel Comune di San Roberto (RC), localita' via Sant'Angelo , censito al Catasto Terreni al foglio di mappa n. 4, particella 139, are 05.66, natura uliveto di 3[^] classe.

Considerato che trattasi di terreno coltivato ad Uliveto, ma da strumento urbanistico risulta edificabile, considerando la superficie di 566,00 mq.

Tanto si doveva ad evasione dell’incarico ricevuto.

Ringraziando per la fiducia accordata, lo scrivente, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, porge deferenti ossequi.

Reggio di Calabria, 09 Marzo 2024

Il Consulente Tecnico d’Ufficio

Dott. Arch. Francesco Tripodi

