Arch. Irene Iannello
e- mail irene.iannello@alice.it – PEC ireneiannello@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

SEZIONE CIVILE

Giudice: Dott.ssa Giulia Orefice

RELAZIONE TECNICA

CAUSA R.G.C. n. 1331/2024

[redacted] contro [redacted]

Udienza: 21.05.2025

Il CTU
Arch. Irene Iannello

Firmato Da: IANNELLO IRENE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 302acf

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO N. 1 – Ispezioni Ipotecarie

1. Ispezione telematica per soggetto del 18.03.2025– Sig. [redacted];
2. Ispezione telematica per soggetto del 18.03.2025– Sig. [redacted];
3. Ispezione telematica del 18.03.2025– Immobile Fg. 12 Part. 909 Sub 2 –A/7;
4. Ispezione telematica del 18.03.2025– Immobile Fg. 12 Part. 909 Sub 3 –C/6;
5. Nota di iscrizione R. n. 7108- RP n. 979 del 10/11/2008;
6. Nota di trascrizione RG n. 5963 RP n. 5067 del 18/11/2014;
7. Nota di trascrizione RG n. 5920 RP n. 5194 del 19/09/2024

ALLEGATO N. 2 - Documentazione Catastale- San Calogero (VV)

1. Visura storica del 18/03/2025- Fg. n.12 part. 909 sub 1- BCNC
2. Visura storica del 18/03/2025- NCEU-Fg. n.12 part. 909 sub 2- A/7
3. Visura storica del 18/03/2025- NCEU-Fg. n.12 part. 909 sub 3- C/6
4. Visura storica del 03/04/2025-Terreno – Fg. n. 12 Part 909
5. Elaborato planimetrico del 03/04/2025;
6. Elenco subalterni del 03/04/2025
7. Visura planimetrica del 03/04/2025- Fg. n.12 part. 909 sub 2- A/7
8. Visura planimetrica del 03/04/2025- Fg. n.12 part. 909 sub 3- C/6

ALLEGATO N. 3- Titoli di Provenienza

1. Atto di Donazione del 01/03/1996- Notaio [redacted];
2. Atto di Donazione e Vendita del 19/12/1989- Notaio [redacted]

ALLEGATO N. 4- Documentazione fotografica

ALLEGATO N. 5- Rilievo Stato dei Luoghi

1. Planimetria Piano Seminterrato
2. Planimetria Piano Terra Rialzato
3. Planimetria Piano Primo
4. Planimetria Sottotetto

ALLEGATO N. 6- Documentazione rilasciata dall'UTC

1. Parere favorevole della C.E. del 16/08/1989 classificata al n. 1099 prot. n. 866
2. Voltura Prot. n. 1357 pratica n. 1099 Anno 97 N.3
3. Relazione tecnica allegata al progetto assentito
4. Attestazione relativa al piano seminterrato
5. Stralcio elaborati grafici – Progetto assentito

ALLEGATO N. 7 – Banca dati dell'Agenzia dell'Entrate- Risultanze OMI- Anno 2024 e 2022

1. Comune di San Calogero
2. Comune di Mileto
3. Comune di Mileto- Frazione Paravati
4. Comune di Limbadi

ALLEGATO N. 8 – Ricevute di consegna pec – R.a.R.

ALLEGATO N. 9 – Verbale di sopralluogo

Firmato Da: IANNELLO IRENE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 302acf

Arch. Irene Iannello- cell.. 338 9605879
– e- mail irene.iannello@alice.it – PEC ireneiannello@archiworldpec.it

La sottoscritta architetto Irene Iannello iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Vibo Valentia al n. 107, con provvedimento del 03.03.2025 è stata nominata dal G.E., dott.ssa G. Orefice, consulente tecnico nella causa R.G.C. n. 1331/2024.
L'udienza è stata fissata per il giorno 21.05.2025.
La scrivente, ha comunicato alle parti- inviando pec all'Avv. di parte attrice e Racc. A/R ai convenuti (all. n. 8)- che l'inizio delle operazioni peritali avrebbe avuto luogo in data 27.03.2025 alle ore 15,30 presso il proprio studio sito in Vibo Valentia alla via G. Boccaccio n. 9. Alla data stabilita alle ore 15,30 presso lo studio del CTU nessuno è presente.
Atteso il tempo di rito si è chiuso il verbale (all. n. 9).

PREMESSA

- In data 29 agosto 2023 e successiva integrazione del 5 ottobre 2023, la sottoscritta, nominata ctu nella procedura RGE. n. 36/2022, ha depositato telematicamente presso la cancelleria la relazione di stima dei beni oggetto del verbale di pignoramento del 25/07/2022 trascritto presso l'Agenzia delle entrate -Direzione provinciale di Vibo Valentia in data 04/08/2022 ai nn R.G. n. 4523- R.P. n. 3935.
- **Oggetto del pignoramento** è una abitazione in villino con circostante area libera scoperta pertinenziale ubicata nel Comune di San Calogero **frazione Calimera c.da Cannavaro** (in alcuni atti denominata Nunziata), censita al NCEU al **Fg. 12, Part. 909**, **sub 2, cat. A/7 e Fg. 12, Part. 909, sub 3, cat. C/6** (autorimesse, stalle…) Piano S1-

in testa ai Sigg.

1. [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted] **proprietà per ½**;
2. [redacted] nato a [redacted], C.F. [redacted], **proprietà per ½;**

Nella relazione si evidenziava la presenza del **Bene Comune non Censibile sub 1**, che rappresenta l'area libera scoperta di pertinenza che circonda la villetta, non menzionato né nell'atto di pignoramento del 25.07.2022 rep. n. 999 né nella nota di trascrizione del pignoramento.

Direzione Provinciale di Vibo Valentia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Ora: 13:27:03
Numero Pratica: T293193
Pag: 1 - Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
SAN CALOGERO		12	909		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	CONTRADA CANNAVARO		T			Bene comune non censibile
2	CONTRADA CANNAVARO		2 - T-1			ABITAZIONI IN VILLINI
3	CONTRADA CANNAVARO		S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE

- il **pignoramento** fa riferimento soltanto alla quota di proprietà pari **ad ½** in testa al Sig. [redacted];
- la stima è stata effettuata considerando i beni come unico lotto;

Firmato Da: IANNELLO IRENE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 302acf

- il valore del lotto è stato determinato in Euro 532.000,00;
- il valore della quota di proprietà pari ad ½ in testa al debitore Sig. [redacted] è risultata pari ad euro 266.000,00 successivamente aggiornato detraendo dalla stima il costo dell'aggiornamento catastale, come richiesto dal G.E.

Successivamente. dopo la sospensione del procedimento esecutivo, la parte attrice ha richiesto di procedere alla divisione degli immobili su elencati.

Il Sig. Giudice, al fine di verificare la comoda divisibilità dei beni per cui è causa, ha nominata la sottoscritta quale consulente tecnico nella causa civile oggetto della presente relazione, ed ha predisposto i seguenti quesiti:

"il CTU, letti gli atti e documenti di causa, sentite le parti e i loro eventuali CT, svolta ogni indagine ritenuta opportuna (anche mediante accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari) e tenuto conto delle risultanze della perizia di stima già depositata nel corso della procedura esecutiva il cui fascicolo risulta acquisito agli atti:

1) *verifichi la completezza della documentazione acquisita, con particolare riguardo alla documentazione ipotecaria ovvero alla relazione notarile sostitutiva della stessa) relativa al ventennio anteriore alla data del giudizio di divisione e sul nominativo di ciascuno dei comproprietari (documentazione questa necessaria per individuare e verificare quali siano i creditori e gli eventuali aventi causa dai comproprietari);*

Il ctu, esaminati gli atti e i documenti di causa, effettuate le ricerche presso la conservatoria dei registri ed il catasto, rassegna la presente relazione.

In riferimento ai beni oggetto di **perizia da quanto risulta dalle visure catastali aggiornate al 18 marzo 2025 non vi sono state variazione** circa l'intestazione e l'identificazione catastale rispetto a quanto esplicitato nella relazione di stima in atti (RGE n. 36/2022).

Riguardo **le formalità pregiudizievoli**, le ispezioni ipotecarie aggiornate al 18/03/2025 contro il **Sig.** [redacted] **coincidono con quelle riportate nella ctu in atti** a meno dell'attuale ordinanza che dispone la divisione dei beni per cui e causa.

Per come richiesto dal Sig. Giudice si è proceduto ad integrare la documentazione ipotecaria effettuando delle verifiche anche sul comproprietario **Sig.** [redacted]**.**

Di seguito si elencheranno le formalità, relative al ventennio preso in esame, così come risultanti dalle ispezioni ipotecarie aggiornate, effettuate sia per nominativo che per immobile (all. n.1):

a) **TRASCRIZIONE CONTRO del** [redacted] - Atto e [redacted] - Accettata con riserva- **Immobili**: NCEU siti nel Comune di San Calogero – CONTRO: [redacted];

Firmato Da: IANNELLO IRENE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 302acf

1. - Documenti successivi: [redacted];

b) ISCRIZIONE CONTRO del [redacted] **- A favore**: [redacted] - C.F. [redacted], domicilio ipotecario eletto: [redacted] - – **CONTRO:** [redacted] **per la quota di proprietà pari ad ½ - Immobile: Terreno** in **San Calogero** (VV) censito **al Fg. 12 part 909-** Capitale € 41.202,43- Totale € 82.404,86

c) ISCRIZIONE CONTRO del [redacted] **- A favore**: [redacted] - C.F. [redacted] - Domicilio ipotecario eletto: [redacted] – **CONTRO:** [redacted] **per la quota di proprietà pari ad ½ - Immobili:** NCEU del comune di San Calogero **al Fg. 12 part 909 sub 3, categoria C/6** (autorimesse, stalle, scuderie) consistenza 438 mq- Capitale € 31.321,45- Totale 62.642,90;

d) **TRASCRIZIONE CONTRO del** [redacted] **. A favore**: [redacted] - C.F. 0[redacted] - **CONTRO:** [redacted] per la quota di proprietà pari ad ½ e [redacted] per la quota **di proprietà pari ad ½**; **Immobili: NCEU** del Comune di San Calogero **Fg. 12 part 909 sub 2 categ. A/7**, consistenza 14 vani, piano T -1 - 2 e **Fg. 12 part 909 sub 3, categoria C/6** (autorimesse) consistenza 438 mq, Piano S1;

e) **TRASCRIZIONE CONTRO del** [redacted] **. A favore**: [redacted] - C.F. [redacted] - **Contro:** [redacted] **per la quota di proprietà pari ad ½ - Immobili**: NCEU del Comune di San Calogero **Fg. 12 part 909 sub 2 categ. A/7** (abitazioni in villini) **e Fg. 12 part 909, sub 3, categoria C/6** (autorimesse);

f) **TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO** del [redacted] **- A favore** dei comproprietari [redacted] e [redacted]; CONTRO i comproprietari: [redacted] **. Immobili:** NCEU del Comune di San Calogero **Fg. 12**

Firmato Da: IANNELLO IRENE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 302acf

part 909 sub 2 categ. A/7, consistenza 14 vani, piano T -1 - 2 e **Fg. 12 part 909 sub 3, categoria C/6** (autorimesse) consistenza 438 mq, Piano S1.

Inoltre, dalle verifiche condotte risulta, contro il **solo Sig.** [redacted] per la quota di proprietà pari ad ½ la seguente formalità (all. n.1):

g) ISCRIZIONE CONTRO del [redacted] **- A favore**: [redacted] - Domicilio ipotecario eletto: [redacted] **Contro:** [redacted] **per la quota di proprietà pari ad ½ - Immobili:** NCEU del comune di San Calogero **al Fg. 12 part 909 sub 3, categoria C/6** (autorimesse, stalle, scuderie) consistenza 438 mq- Capitale € 44.161,18- Totale 88.322,36.

2) individui, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota e le iscrizioni e trascrizioni su di essa gravanti;

TITOLI DI PROVENIENZA - (all. n. 3)
Dallo studio degli atti di provenienza risulta che **la rispettiva quota pari ad ½ , ai Sigg.** [redacted] delle unità immobiliari site nel Comune di San Calogero, frazione Calimera località "Nunziata" censite in catasto, alla data dell'atto, come segue:

- **NCEU Fg. 12, Part. 909, sub 2, F/3, piani T-1-2**
- **NCEU Fg. 12, Part. 909, sub 3, F/3, piano S1**
- **BCNC – Fg. 12 part. n. 909 sub 1- area libera scoperta pertinenziale**

è pervenuta con **atto di donazione** a rogito Notaio [redacted], dai genitori Sig. [redacted] quota di proprietà pari ad ¼ e Sig.ra [redacted] proprietaria della quota pari a ¾.

Il suolo su cui sorge l'edificio oggetto di procedura nonché l'aria libera scoperta ad esso pertinenziale, unitariamente già identificati al NCT al Fg. 12 part. n. 762 di superficie mq. 1350 sono pervenuti:

– alla sola Sig.ra [redacted], la quota di comproprietà pari a 2/4, dal padre Sig. [redacted] mediante donazione contenuta nell'atto redatto dal Notaio [redacted] autonomamente trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di [redacted].;

Firmato Da: IANNELLO IRENE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 302acf

– ai coniugi [redacted] e [redacted], all'epoca in regime di comunione legale, per la residua quota di comproprietà pari a 2/4, dalla Sig.ra [redacted], mediante compravendita pure contenuta nel citato atto redatto dal Notaio [redacted] autonomamente trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di [redacted] (all. n. 2).

L'edificio stesso è stato quindi dai coniugi [redacted] e [redacted] acquisito per accessione, per le quote di comproprietà di cui si è detto in precedenza.

Dalle visure storiche eseguite in data 18/03/2025 si rileva che **non vi sono variazioni** riguardo l'identificazione catastale e l'intestazione dei beni, **le stesse sono state integrate ed aggiornate**, a seguito dell'ultimazione del fabbricato, con l'inserimento della categoria e dei dati di superficie.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE AL 18-03-2025 (all. n. 2)

- **UNITÀ IMMOBILIARE** a destinazione abitativa, censita al **NCEU** al **Fg. 12, Part. 909**, **sub 2, cat. A/7,** classe U, consistenza 14 vani, totale superficie mq. 383 escluso aree scoperte mq 363, rendita 939,95; Piano T-1-2- Variazione del 09.11.2015-inserimento in visura dei dati di superficie;
- **UNITÀ IMMOBILIARE** al piano seminterrato a destinazione autorimesse, censita al NCEU al **Fg. 12, Part. 909, sub 3, cat. C/6**, classe 3, consistenza mq 438, superficie catastale mq 434, rendita 791,73- Piano S1-Variazione del 09.11.2015-inserimento in visura dei dati di superficie;
- **UNITÀ IMMOBILIARE- BENE COMUNE NON CENSIBILE-** rappresentata dall'area libera scoperta pertinenziale, censita al NCEU al **Fg. 12, Part. 909, sub 1- Piano T-**Variazione del 12.06.1995- pratica n. 107446 in atti dal 07.06.2002.

INTESTAZIONE al 18/03/2025

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted] **proprietà per ½;**
- [redacted] nato a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted], **proprietà per ½.**

ISCRIZIONE E TRASCRIZIONI GRAVANTI SULLE QUOTE - (alleg. n. 1).

Sulla quota di proprietà pari ad 1/ 2 in testa al Sig. [redacted] insistono le seguenti formalità, come meglio specificato al punto precedente:

- **ISCRIZIONE CONTRO del** [redacted] - sul terreno in San Calogero fg. 12 part 909;
- **ISCRIZIONE CONTRO del** [redacted] –Immobile NCEU di San Calogero **al Fg. 12 part 909 sub 3, categoria C6;**

Firmato Da: IANNELLO IRENE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 302acf

- **TRASCRIZIONE CONTRO del** [redacted] **- Immobili**: NCEU di San Calogero **Fg. 12 part 909 sub 2 categ. A/7,** piano T-1-2 (abitazioni in villini) **e Fg. 12 part 909 sub 3,** categ. C/6 (autorimesse), p. S1.

Sulle quote pari ad ½ ciascuno dei comproprietari [redacted] gravano le seguenti formalità meglio esplicitate al punto precedente:

- **TRASCRIZIONE CONTRO del** [redacted] - Immobili: NCEU del Comune di San Calogero **Fg. 12 part 909 sub 2 categ. A/7** (abitazioni in villini) piano T-1-2, **e Fg. 12 part 909 sub 3,** categ. C/6 (autorimesse) p. S1
- **TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del** [redacted] **-. Immobili:** NCEU del Comune di San Calogero **Fg. 12 part 909 sub 2** categ. A/7, piano T -1 - 2 e **Fg. 12 part 909 sub 3,** categ. C/6 (autorimesse), Piano S1.

Sull'immobile censito NCEU del comune di San Calogero **al Fg. 12 part 909 sub 3, categoria C/6** relativamente alla sola quota pari ad ½ del Sig. [redacted] insiste la seguente iscrizione, come meglio specificato al punto precedente:

- **ISCRIZIONE CONTRO del** [redacted] **–** [redacted] **- A favore**: [redacted].

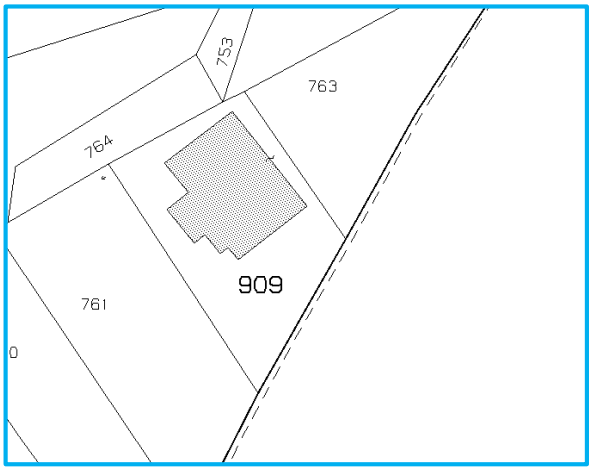
3) *Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia rappresentazione grafica e fotografica;*

Trattasi di una abitazione in villino con circostante area libera scoperta pertinenziale sita nel Comune di San Calogero frazione Calimera c.da Cannavaro (in alcuni atti denominata Nunziata).
L'immobile confina, procedendo in senso orario, con SP33, part.lle nn.761, 764, 753, 1222 e 763.

La villetta unifamiliare si sviluppa per due piani fuori terra oltre piano seminterrato e sottotetto (all. n. 4 -5) .

Firmato Da: IANNELLO IRENE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 302acf

La costruzione insiste su un lotto di terreno, già indentificato al NCT fg. 12 part. 762 di superficie catastale mq. 1350, posto ai margini dell'agglomerato urbano esistente (San Calogero) e che prospetta l'attuale strada pubblica SP 33 originariamente strada comunale denominata "Bivio Calimera".



Dalla strada pubblica SP 33, attraverso due cancelli carrabili ed uno pedonale si accede all'area esterna di pertinenza che circonda la villetta.
L'area è delimitata lungo tutto il perimetro con recinzioni di diversa tipologia: lungo la strada pubblica, è costituita da un muro in c.a con sovrastante ringhiera con punta a lancia in ferro, lungo i restanti lati, in parte è un muro in cemento armato, in parte è costituita da paletti in ferro collegati con rete metallica. I cancelli carrabili, larghi oltre ml 3,50, sono uno a battente l'altro scorrevole entrambe con apertura automatizzata.
L'ampia area esterna di superficie pari a ca. 1090 mq, escludendo il costruito, è un spazio sistemato ed organizzato, in particolare (all. n. 4):

- la maggiore consistenza è un piano posto tutto alla stessa quota, con la superficie in battuto di cemento opportunamente livellato e ben rifinito;
- la parte a ridosso della part. n.761 è occupata da una rampa carrabile inclinata di raccordo con il piano seminterrato, larga circa tre metri e rifinita in calcestruzzo antiscivolo;
- la restante parte è sistemata con percorsi pedonali, scale di acceso all'abitazione, aiuole, giardinetti, piantumazioni ed alberature di vario genere;

al momento del sopralluogo il verde ad eccezioni delle aiuole versava in stato di abbandono,
L'area esterna, è dotata sia di impianto di irrigazione che di illuminazione costituito da corpi illuminanti posti nella pavimentazione e sulle facciate della villa.

Firmato Da: IANNELLO IRENE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 302acf

Area esterna e accessi carrabili

Ingresso Pedonale

Rampa carrabile

Firmato Da: IANNELLO IRENE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 302acf

DESCRIZIONE SEMINTERRATO -FG. 12- PART. 909- SUB 3- C/6

La rampa carrabile su menzionata, scende e conduce direttamente al piano seminterrato, a cui si accede attraverso una saracinesca in alluminio automatizzata larga tre metri. Il locale è un ampio spazio di superficie lorda circa mq 438,00, scandito da una maglia di pilastri; in fondo al locale sulla destra, una area di circa mq 33,00 è delimitata da pannelli prefabbricati in legno (all. n.4 e 5).

L'ampio locale presenta due diverse altezze: la zona a ridosso dell'accesso ha un'altezza interna di ml 4.40, la zona retrostante ha un'altezza interna di ml 3,10, tra le due zone è previsto il giunto tecnico.
Il locale, attualmente utilizzato come deposito di materiali e attrezzi di vario genere, è illuminato naturalmente da sopraluce che si sviluppano lungo il perimetro e da un sistema di finestre a nastro ricavate nella differenza di quota dei solai di copertura/interpiano. Il vano è pavimentato con piastrelle di Klinker, tinteggiato ed è dotato di impianto elettrico.
Accanto all'ingresso carrabile vi è una scaletta che conduce all'area esterna di pertinenza.
All'interno si notano modeste tracce di umidità e/o infiltrazioni d'acqua; lo stato generale di conservazione è buono anche se l'ambiente è trascurato per mancanza di manutenzione ordinaria.

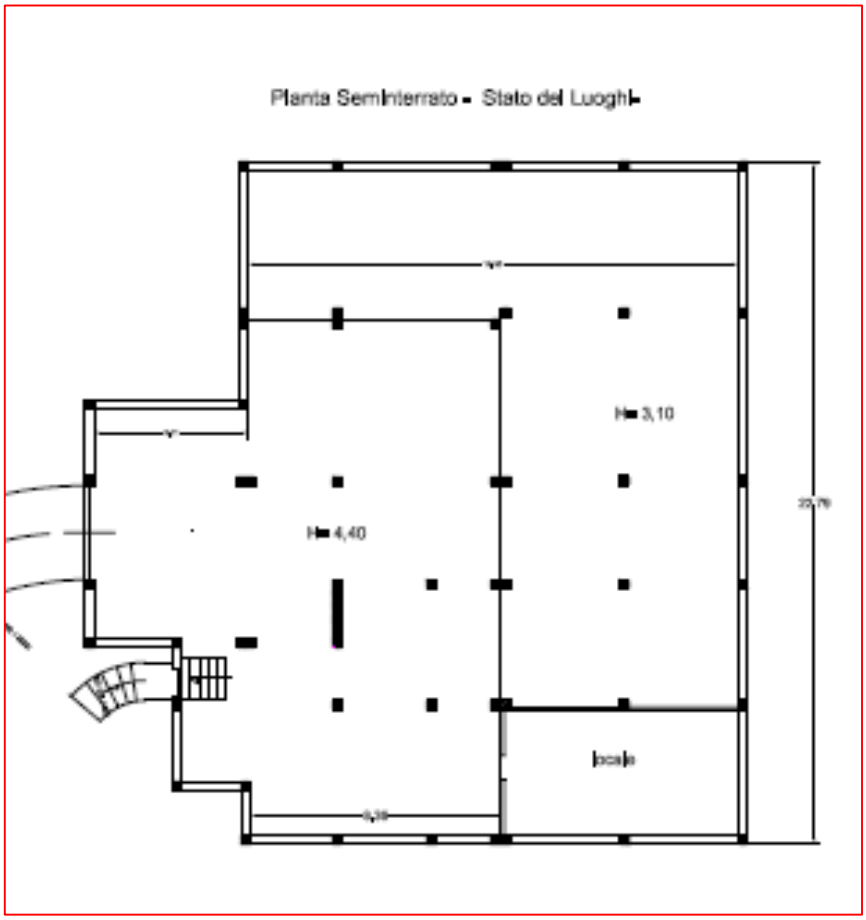
Vista interna del seminterrato

Firmato Da: IANNELLO IRENE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 302acf

Scala che collega il seminterrato con l'area esterna

Della superficie commerciale di un locale seminterrato (C/6), ai fini della stima, si considera una percentuale dell'intero, che generalmente varia dal 45% al 70%, della superficie totale; in questo caso, visto il buono stato di conservazione, l'ampiezza e l'altezza media di 3,75 m. si ritiene opportuno calcolare il 50% dell'intero:

Superficie commerciale del piano seminterrato (sub 3): Mq. 438,00 x 50% = Mq. 219,00



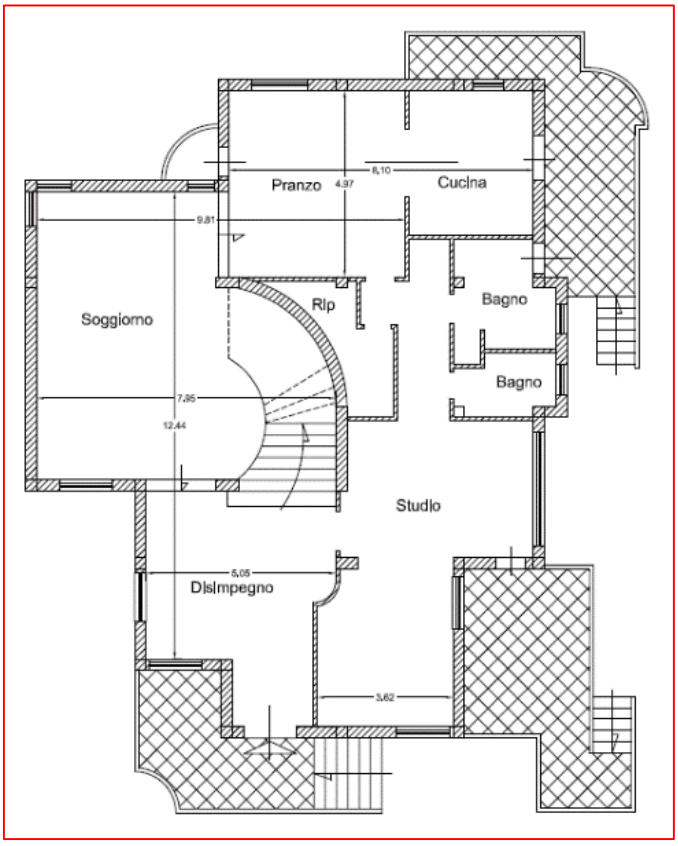
Pianta Piano Seminterrato

Firmato Da: IANNELLO IRENE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 302acf

DESCRIZIONE FG. 12- PART. 909 SUB 2- A/7 –Abitazione in villini

- **PIANO TERRA RIALZATO**

Al primo livello dell'abitazione, rialzato rispetto all'area circostante di m. 1,00, si accede attraverso tre distinte rampe di scale che conducono ad altrettanti ambienti (all. n. 4 e 5).
L'unica rampa parallela alla strada pubblica porta, attraverso un portone in legno a due ante ed il pianerottolo di raccordo, ad un ampio disimpegno di superficie netta di mq 25,45 da dove diparte la scala di forma circolare che consente di raggiungere il piano sovrastante.
Tutti gli ambienti dell'appartamento si sviluppano intorno all'imponente scala che impreziosisce l'intera abitazione; la scala si presenta con una rampa larga ca. m. 2,00, priva di corrimano e rifinita con lastre di marmo.



Dal disimpegno, a sinistra del corpo scala, superando due gradini, si raggiunge il soggiorno di superficie netta mq 52,80 ed altezza interna ml 3.10 e salendo due gradini, la zona pranzo di superficie netta mq 23,40 ed altezza interna ml 2,90; da entrambe i vani si accende ad un balconcino di forma circolare di superficie praticabile mq 1,50.

Planimetria- Piano terra rialzato

Firmato Da: IANNELLO IRENE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 302acf

L’angolo destinato al pranzo comunica con il vano cucina attraverso una porta scorrevole, in legno larga due metri, e con l’area destinata ai servizi costituita da due bagni ed un ripostiglio, attraverso un porta a battente.

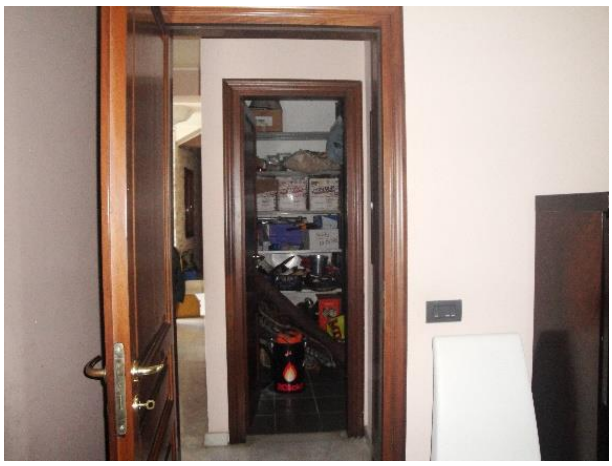
La cucina, ha un’altezza interna ml. 2,90, ed è completa: presenta un angolo cottura in muratura rifinito con piastrelle, le pareti sono tinteggiate, il perimetro del soffitto è rifinito da una cornice decorativa; una portafinestra conduce ad un ampio balcone, di superficie praticabile mq. 19,00, collegato all’area esterna con una piccola scala.

I bagni sono tra loro adiacenti, il più grande di superficie mq. 7,40 è rivestito con mattonelle in monocottura fino ad un’altezza ml 2,20 ed è completo di tutti i sanitari oltre doccia; è dotato di una finestra ed una portafinestra che conduce allo stesso terrazzo della cucina; sul soffitto e sulla parete perimetrale esterna si notano delle considerevoli macchie di umidità dovute ad infiltrazioni di acqua piovana provenienti probabilmente dal sovrastante terrazzo.

Firmato Da: IANNELLO IRENE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 302acf

Il secondo bagno, più piccolo, si presenta pavimentato, rivestito con piastrelle in monocottura di dimensioni cm. 20x20, completo di wc, bidet e lavabo.

Il ripostiglio, posto a ridosso della scala, è un locale di forma irregolare, privo di illuminazione naturale; vi si accede dal piccolo corridoio che collega la zona pranzo con l'ambiente adibito a studio.



Vista del ripostiglio dalla zona pranzo

-Corridoio

Lo studio, posto a destra del corpo scala, è un vano di mq 33.90, dotato di termo camino rivestito con listelli decorativi in pietra, illuminato naturalmente da una grande finestra che si sviluppa per tutta la parete e da una porta finestra da cui si raggiunge un terrazzo, di superficie praticabile mq. 18.80, che comunica con l'area circostante attraverso una scaletta.

Vista dello studio e termo-camino

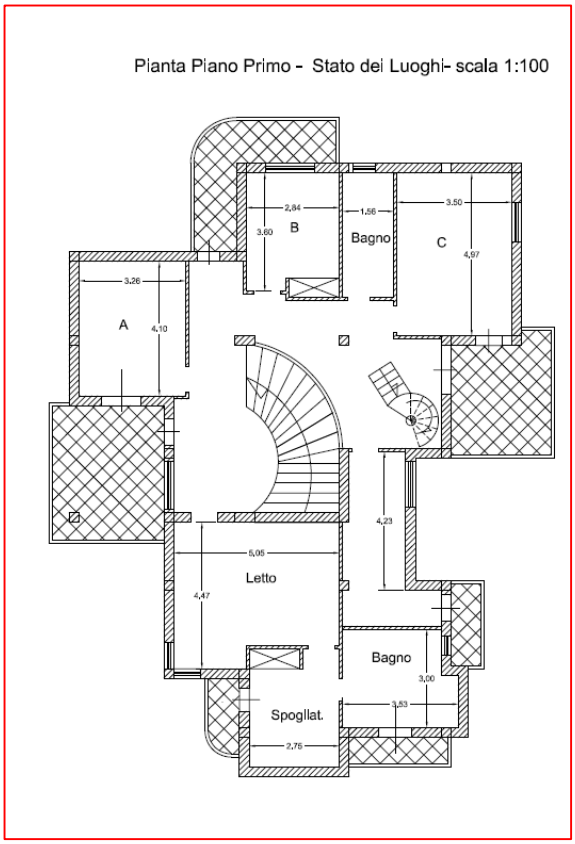
Firmato Da: IANNELLO IRENE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 302acf

Riepilogo superficie netta degli ambienti **del piano terra rialzato**

Piano Terra	Superfice netta MQ
Disimpegno+corridoio	32,90
Soggiorno + scala	52,80
Zona pranzo	23,40
Cucina	12,90
Bagno	7,40
Wc	4,10
Studio	33,90
Ripostiglio	5,50
Totale	172,90

La superficie lorda coperta del piano terra rialzato è pari a mq. 197,80, quella scoperta (balconi, terrazze e scalette) mq. 62,00, di quest'ultima ai fini della valutazione si considererà la superficie adeguata ottenuta come segue: 1/3x 62,00 mq. = 20,66 mq
Complessivamente **la superficie commerciale del piano terra è mq (197,80+20,66) =218,46 mq.**
Tutto il piano ha rifiniture di pregio in buono stato di conservazione, gli ambienti: disimpegno soggiorno, zona pranzo, studio e corridoio sono pavimentati con grandi piastrelle di marmo lucido, tutte le pareti sono tinteggiate, le porte interne sono in legno massello, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e ante oscuranti esterne. Il soggiorno è completo di camino rifinito in marmo, tutti gli ambienti sono dotati di climatizzatori a parete.

- **PIANO PRIMO**



Il piano primo (all. n. 4 e 5), costituisce la zona notte dell'abitazione ed è composto da quattro camere da letto, due bagni, uno spogliatoio, un ripostiglio oltre il disimpegno che si articola intorno alla scala e smista tutti gli ambenti, precisamente:

– la camera più grande, di superficie netta mq 20,80, comunica con lo spogliatoio collegato al bagno a servizio della camera; i due locali prospettano su altrettanti balconi, il più piccolo, ha una superficie di mq. 2,30, l'altro mq. 2,80; il bagno è pavimentato con piastrelle in monocottura e piastrellato con mattonelle smaltate in ceramica fino ad una altezza di ml 2,20, completo di wc, bidet, doppio lavabo e con predisposizione per la vasca;

– le restanti camere da letto, tutte di forma rettangolare (individuate nell'allegata planimetria con le lettere A- B- C), prospettano tutte uno spazio esterno (terrazzo o balcone) accessibile anche dal disimpegno comune; il terrazzo su cui prospetta la camera individuata con la lettera A ha una superficie di mq.14,75, il balcone ad angolo

Firmato Da: IANNELLO IRENE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 302acf

collegato alla camera B ha una superficie di mq 9,65, il terrazzo annesso alla camera "C" misura mq.11,40;

- il secondo bagno, più piccolo, è rifinito in ogni sua parte, completo di piatto doccia e sanitari;
- il ripostiglio, apre su un piccolo balcone di mq 2,60 ed è dotato anche di un'ampia finestra;
- il disimpegno si snoda intorno all'imponente scala che collega i due piani (Pt e P1); su di esso in corrispondenza della porta di accesso al ripostiglio è posizionata una scala a chiocciola in legno, ben rifinita, che conduce al piano secondo (sottotetto).

Tutto il piano è finito e completo in ogni sua parte, è pavimentato con piastrelle in monocottura 30x30 (ad eccezione dei servizi) e tinteggiato; gli infissi esterni sono della stessa natura di quelli del piano sottostante ovvero in legno con vetro camera e scuri esterni, le porte interne in legno massello. Le finiture sono in buono stato di conservazione e di discreto livello; si rilevano soltanto modeste tracce di umidità in alcuni ambienti o in corrispondenza del soffitto o in prossimità dei battiscopa in corrispondenza delle portefinestre.

Riepilogo superficie netta degli ambienti del **piano primo**

Piano Primo	Superficie netta MQ
Camera da letto	20,80
Spogliatoio	9,90
Bagno	9,95
Camera "A"	13,45
Camera "B"	10,50
Camera "C"	17,40
Bagno	6,00
Ripostiglio	11,00
Disimpegno	35,20
Totale	134,20

La superficie lorda coperta è pari a mq. 170,20, quella **scoperta** (balcone e terrazzo) è pari a mq 43,50, di quest'ultima ai fini della valutazione si considererà la superficie adeguata ottenuta come segue: 1/3x 43,50 mq. = 14,50 mq ; l'altezza interna dei locali è di m. 3,00.
Complessivamente, la **superficie commerciale** piano primo è **Mq (170,20+14,50) = Mq 184,70.**

Firmato Da: IANNELLO IRENE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 302acf

Vista della scala dal piano primo

Spogliatoio

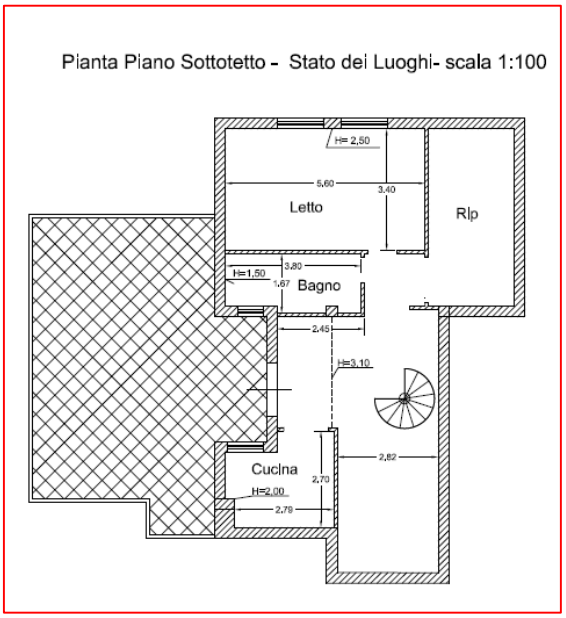
Bagno

Viste interne dei locali al piano primo

Firmato Da: IANNELLO IRENE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 302acf

Scala che conduce al sottotetto

➢ PIANO SECONDO – SOTTOTETTO



Il piano sottotetto (all. nn. 4-5) attualmente è adibito ad appartamento, ha una superficie complessiva di mq. 88,30 ed è composto da un soggiorno collegato, direttamente, ad un piccolo vano cucina, ed, attraverso un disimpegno, alla camera da letto, al bagno ed al ripostiglio.

Dal soggiorno si accede ad un'ampia terrazza a livello di mq. 49,00 su cui prospettano le finestre del bagno e della cucina; la camera da letto è illuminata naturalmente da due infissi larghi 1,20 ml.

Tutto gli ambienti sono rifiniti, pavimentati, tinteggiati, il bagno è completo di sanitari e doccia, le porte sono in legno massello; i materiali utilizzati sono simili a quelli dei piani sottostanti ed in buono stato di conservazione.

Firmato Da: IANNELLO IRENE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 302acf

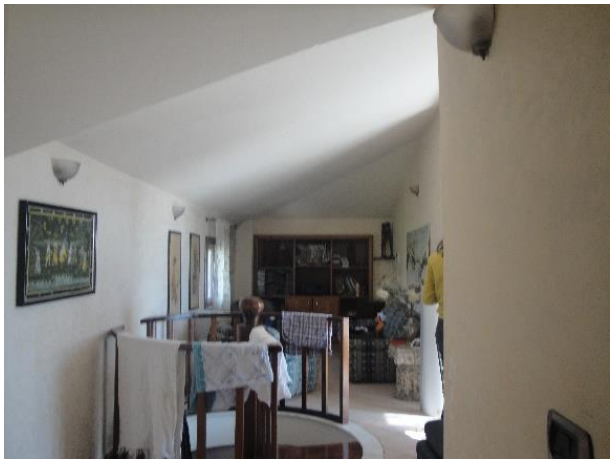
Il piano ha una copertura a più falde dislocate su piani sfalsati; l'altezza interna dei locali, rilevata lungo il perimetro esterno, varia da 2,00 ml a 1,50 ml con altezza inferiore nel ripostiglio, mentre il colmo, è impostato in parte a ml 3,10 in parte a ml 2,50.

Riepilogo **superficie netta** degli ambienti del **piano sottotetto**:

Piano Sottotetto	Superficie netta MQ
Soggiorno	24,20
camera da letto	19,10
bagno	6,00
disimpegno	2,60
cucina	7,20
Totale	59,10

La superficie coperta del piano è pari a mq. 88,30. La zona notte con bagno e ripostiglio di mq 48,40 ha una altezza media di ml 2,00 inferiore a ml 2,40 necessari per essere considerata abitabile, quindi ai fini del calcolo della superfice commerciale, visti i criteri dettati dall'Agenzia dell'Entrate, si considererà il 35% pari a mq 16,90; riguardo la zona soggiorno e cucina di mq. 40,00 con altezza media ml 2,55 (superiore all'altezza minima
di 2,40 ml), ai fini del calcolo della superficie commerciale si considererà il 75% pari a mq 30,00.
La superficie della terrazza è mq 49,00, ai fini del calcolo, si considera 1/3 x 49,00= mq 16,30
Complessivamente la superficie commerciale del sottotetto è Mq (46,90 +16,30) = **Mq 63,20**

Camera da letto



Soggiorno

Firmato Da: IANNELLO IRENE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 302acf

La costruzione ha struttura portante in cemento armato e presenta una copertura a più falde sfalsate e contrapposte con manto di copertura in tegole.
L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico, citofonico, termico oltre termo-camino. In tutti gli ambienti sono stati montati i radiatori e tutti i piani sono provvisti di climatizzatori.
Le finiture dei piani sono in buono stato di conservazione, di discreto livello al piano primo e secondo, di pregio al piano terreno, salvo le modeste infiltrazioni di cui si già detto.
All'esterno, il fabbricato si presenta completo, è stato realizzato l'intonaco civile di tre strati e la tinteggiatura finale, ma necessita di opere di manutenzione ordinaria, infatti le tracce di infiltrazioni e di umidità sono evidenti in più parti del fabbricato (balconi, scale di accesso, parete perimetrale esterna muro di recinzione).

4) *Ove i beni siano comodamente divisibili, predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;*

Premesso:

– la predisposizione di un progetto divisionale ha quale fine principale quello di assegnare a ciascuno dei comproprietari beni di valore corrispondente alle relative quote di diritto ed in proprietà esclusiva. Sulla base delle quote di diritto si deve procedere alla formazione delle quote di fatto, ossia di porzioni reali dei beni che vengono materialmente assegnati ai vari condividenti in proporzione alle rispettive quote di diritto. Le regole principali cui fare riferimento sono quelli dell'omogeneità delle porzioni e della relativa corrispondenza al valore delle quote di diritto. Tuttavia, dette regole possono trovare dei limiti applicativi nei casi in cui il compendio immobiliare non sia *comodamente divisibile.*
Il concetto di comoda divisibilità di un immobile comporta:
  – sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazioni di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi;
  – sotto l'aspetto economico funzionale**,** che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

Firmato Da: IANNELLO IRENE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 302acf

Ciò premesso, **valutata la tipologia, la conformazione architettonica ed articolazione del bene oggetto di causa, si ritiene che lo stesso non sia comodamente divisibile.**

5) *Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;*

Il compendio immobiliare, oggetto della presente relazione, è definito catastalmente con due sub:

1. sub 3 con destinazione catastale C/6 (autorimesse, scuderie etc)
2. sub 2 catastalmente A/7 (abitazioni in villini).

Trattasi di un immobile con caratteristiche di villetta indipendente con un ampio spazio esterno di pertinenza (BCNC sub 1) da cui si accede sia al piano seminterrato sia all'abitazione.

L'abitazione (sub 2) si sviluppa su tre livelli tra loro collegati **da distinte scale interne**.
Il piano terra rialzato è destinato a zona giorno, comprende: soggiorno, zona pranzo, studio, cucina, due bagni ripostiglio, disimpegno e corridoio per una superficie di mq. 197,80 oltre terrazzi e balconi per una superficie di mq. 62,00. Il piano terra e il piano primo **sono collegati attraverso una sola e unica imponente scala posta in posizione centrale nel soggiorno**. Il piano risulta accessibile dall'area esterna attraverso una serie di brevi rampe di scale dislocate su due fronti del fabbricato.
La superficie commerciale del piano è pari a mq. 218,46.
Il piano primo è interamente adibito a zona notte ed è composto da quattro camere da letto due bagni, spogliatoio, ripostiglio, disimpegno e corridoio per una superficie di mq. 170,20 oltre balconi e terrazzi la cui superficie è di mq 43,50. Dal piano primo si raggiunge il sottotetto **attraverso una scala in legno che diparte dal grande disimpegno**.
La superficie commerciale è mq. 184,70.
Il **Piano sottotetto** (difforme dalla C. E. del 7/03/1990 prot n.866 pratica n.1099) attualmente è adibito ad appartamento, ed è composto da: soggiorno, camera da letto, bagno, cucina e ripostiglio per una superficie di mq. 88,30 ed una terrazza di mq. 49,00. L'altezza interna varia da un minimo di ml 1,50 ad un max di ml. 3,10.
La superficie commerciale del piano è di mq. 63,20.
L'unità abitativa sub 2 è allacciata alle reti di distribuzione pubbliche e dispone di un unico impianto di riscaldamento, un unico impianto elettrico, un unico impianto idrico ed un solo collegamento all'impianto fognante.
Il piano seminterrato sub 3 (C/6): ha superficie lorda mq 438,00 ed un'altezza interna media di ml 3,75 (variabile da 3,10 a 4,40), vi si accede dall'area esterna in due modi: o dalla rampa carrabile o da un'unica scala realizzata in prossimità della rampa. Il locale è illuminato ed areato naturalmente, da un sistema di finestre a nastro ricavate nella differenza di quota dei solai di copertura/interpiano e da sopraluce posti su alcuni muri perimetrali. Il subalterno 3 è dotato di impianto elettrico autonomo collegato al contatore dell'abitazione.

Firmato Da: IANNELLO IRENE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 302acf

Infine, la villetta è circondata da un ampio spazio esterno (BCNC sub 1) di ca. mq. 1090, la cui maggiore consistenza è costituita da un piano posto tutto alla stessa quota in battuto di cemento, una parte è occupata dalla rampa che conduce al piano seminterrato la restante è sistemata con aiuole, percorsi, verde. L'area è regolarmente illuminata e dotata di impianto idrico

Il compendio (sub 2 e 3), nonostante l'ampia superficie, **non è in realtà comodamente divisibile in due unità autonome funzionali** (ad esempio da cielo a terra o senza parti comuni in promiscuità) **senza affrontare spese onerose sia per la parte edilizia/tecnica** che **per quanto concerne la progettazione e le successive** certificazioni previste dalla normativa (certificazione impianti tecnologici, adeguamento catastale, e attestati di prestazione energetica, etc). Le opere di ristrutturazione da operare sarebbero del tipo pesante e generalizzato, tali da modificare il bene nella sua conformazione attuale.

La presenza dei due subalterni, potrebbe far pensare alla costituzione di due lotti di cui uno riferito al piano seminterrato sub 3 (C/6) e l'altro all'unità abitativa sub 2 (A/7), ma questo non consentirebbe di fare un'equa divisione tra i due comproprietari, perché si riscontrerebbe una enorme diversità di valore tra il seminterrato e l'appartamento mentre i comproprietari sono titolari della medesima quota.

Ciò premesso, **l'eventuale suddivisione in due autonome unità immobiliari**, con uguali caratteristiche tecniche e di utilizzo interno, **comporterebbe la separazione di tutti gli impianti tecnologici, la costruzione di muri per rendere indipendente la scala esistente nell'abitazione o la sua sostituzione** con una esterna, la **riorganizzazione planimetrica e funzionale** dei vari livelli (p. esempio realizzazione della cucina al piano primo o di una seconda scala al piano seminterrato, etc).
L'area esterna comune a tutti i sub, inoltre risulterebbe, nell'eventualità, difficilmente divisibile, in quanto verrebbero a crearsi disparità di valore delle aree stesse a causa dell'esposizione e dell'orientamento di una porzione rispetto all'altra e si dovrebbe realizzare un secondo accesso pedonale**.**

I **costi presunti per attuare tale suddivisione**, salvo imprevisti che possono sorgere nel corso dei lavori, sono di seguito indicati per macro voci al netto dell'IVA e degli oneri, (per eseguire un computo metrico dettagliato sarebbe necessario predisporre un progetto architettonico divisionale basato su un attento rilievo dello stato dei luoghi):

Firmato Da: IANNELLO IRENE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 302acf

LAVORI		Costi/unità	TOTALI
Suddivisione impianto idrico- sanitario –termico per ogni unità immobiliare residenziale	€	30.000,00	60.000,00
Suddivisione impianto elettrico (A/7)	€	20.000,00	40.000,00
Lavori edili	€	20.000,00	40.000,00
Impianto elettrico locale C/6		10.000,00	10.000,00
Attività tecnico professionale per la redazione del progetto, il calcolo di eventuali nuove strutture in c. a., direzione dei lavori e successive certificazioni (APE, agibilità)	€	35.000,00	35.000,00
Totale costi	**€**		**185.000,00**
Oltre IVA e Oneri e salvo imprevisti			

Concludendo, si ritiene che il compendio immobiliare (sub 2 e 3) oggetto di perizia **non sia comodamente divisibile**, perché la realizzazione della divisione necessita di spese eccesive e si arrecherebbe un notevole pregiudizio al valore economico del bene.

STIMA

Il bene nella precedente ctu (RGE n. 36/22) è stato valutato come unico lotto per la sua organizzazione planimetrica ed architettonica.

Trattasi, infatti, di un fabbricato con caratteristiche di villa unifamiliare, che si sviluppa per due piani fuori terra oltre piano seminterrato a destinazione catastale garage e sottotetto adibito ad appartamento, dotato di un ampio spazio esterno di pertinenza con ingresso diretto dalla strada pubblica.

Il bene è costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- Unità immobiliare al piano seminterrato riportata al NCEU Fg. 12- Part. 909 Sub 3- C/6;
- Unità immobiliare adibita a civile abitazione riportata al NCEU Fg. 12- Part. 909 Sub 2, A/7;
- Unità immobiliare -Bene comune non censibile riportata al NCEU Fg. 12 part. 909 Sub 1;

in testa ai Sigg. [redacted] per la quota di 1/2 CIASCUNO

- **LA SUPERFICE COMMERCIALE ADEGUATA del lotto è 794,00 mq.**

Dalle ricerche di mercato condotte in data odierna presso tecnici del settore operanti nella zona di San Calogero e nei paesi limitrofi e dalle verifiche effettuate presso l'agenzia delle entrate, si è riscontrato che non esistono sostanziali differenze di valore riguardo gli immobili con caratteristiche simili a quello preso in esame (all. n. 7).

Dalle verifiche condotte si rileva che- le tabelle estimative pubblicate dall'Osservatorio dei Valori Immobiliare per il Comune di San Calogero riferite **al secondo semestre dell'anno 2024, ancora oggi,** non prende in considerazione la tipologia del bene staggito, ma fa riferimento soltanto ad abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione e nessun valore riporta riguardo unità immobiliari con diversa destinazione d'uso. Le risultanze pubblicate dall'OMI nell'anno 2024 riportano valori di mercato per le abitazioni di tipo economico in San Calogero, lievemente superiori a quelli riscontrati nell'anno 2022. Attualmente i valori variano,

Firmato Da: IANNELLO IRENE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 302acf

nella zona definita "centrale" da un min di €/mq 445 ad un max di 590 €/mq e valori di locazione da 1,8 a 2,4 €/mq per mese, in quella definita "extra urbana da 245 €/mq a 310 €/mq e valori di locazione da 1,1 a 1,3 €/mq per mese (all. n. 7).
Al fine di determinare un attuale valore di mercato e di locazione, come fatto in precedenza, si sono condotte delle ricerche nei paesi limitrofi al comune di San Calogero (Mileto, Paravati, Limbadi) oltre a consultare le nuove tabelle OMI (all. n. 7).
Le tabelle, per la tipologia ville e villini, mostrano valori in lieve aumento rispetto al 2° semestre del 2022 (Mileto 760/1000 /mq; 2,9/4,00 €/mq x mese; Paravati 600/800 €/MQ , 2,3/3,2 €/mqx mese) e le ricerche di mercato, per beni con caratteristiche similari, non si discostano da quelli presi in esame all'epoca del deposito della precedente ctu.
Ciò premesso, si ritiene che il valore del lotto non abbia subito modifiche nel corso degli anni, pertanto si conferma il valore riportato nella ctu in atti (RG.E. N. 36/2022) pari ad euro:

Valutazione LOTTO UNICO = € 560.286,00
Al valore ottenuto è stata applicata una detrazione del 5% per le spese da sostenere per la regolarizzazione del sottotetto:

Valore con detrazione del 5% = € 560.286,00 - 5% = € 532.000,000

Inoltre, l'immobile (sub 2 e 3), per come relazionato nella precedente ctu (RGE n. 36/2022) non è conforme dal punto di vista catastale.
Per la sua regolarizzazione è necessario presentare presso l'ufficio di competenza due Docfa: uno per il piano seminterrato (sub 3) per il cambio della categoria catastale e per l'esatta rappresentazione grafica; l'altro per il sub 2 (A/7) la cui scheda include tutti i restanti livelli.
Le spese catastali da sostenere ammontano ad € 1200,00 per attività professionale euro oltre oneri e iva se dovuta, più € 140,00 per le spese. Tali spese verranno detratte dal valore di stima e suddivise equamente tra i due proprietari. Per procedere alle operazioni catastali si rimane in attesa dell'autorizzazione del Sig. Giudice.

VALORE LOTTO UNICO € 532.000,00- 1.340,00 = € 530.660,00

QUOTA in testa ai comproprietari:

Sig. [redacted] ad quota pari ½ = 265.330,00
(duecentosessantacinquemilatrecentotrenta)

Sig. [redacted] quota pari ½ = 265.330,00
(duecentosessantacinquemilatrecentotrenta)

6) *rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della legge 28.02.85 n. 47 e successive modifiche.*

Firmato Da: IANNELLO IRENE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 302acf

L’immobile è stato costruito con Concessione Edilizia del 7/03/1990 prot n. 866 pratica n.1099 per come specificato nell’atto di Donazione (all. n. 3); la concessione è stata successivamente volturata a nome dei Sigg. [redacted], Pratica n.[redacted] (all. n. 6).

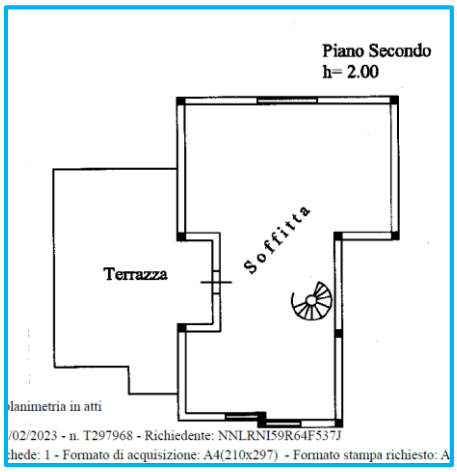
Dal confronto tra gli elaborati depositati ed i rilievi effettuati si sono riscontrate delle **difformità ai piani: seminterrato, terra rialzato e primo,** relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni ed ad una diversa ubicazione delle aperture esterne.

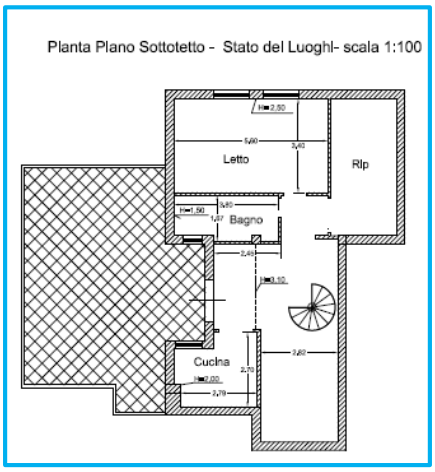
Nel dettaglio, al **piano seminterrato** è stato realizzato un piccolo locale, **al piano terra rialzato** in alcune zone sono stati eliminati dei tramezzi in altre aggiunti; **al piano primo** è stato creato un secondo bagno riducendo le dimensioni di una camera da letto oltre ad altri piccoli spostamenti e/o eliminazioni di tramezzi.

Le elencate difformità edilizie al piano seminterrato, terra e primo sono tutte di modesta entità e prive di peso urbanistico, oggi rientrano nelle **tolleranze costruttive disciplinate dall’art. 34-bis del DPR 380/2001**, devono essere oggetto di una dichiarazione, da parte di un tecnico abilitato, ai fini di dimostrare lo stato legittimo dell’immobile in prospettiva di un nuovo intervento edilizio, oppure di un atto dispositivo (alienazione, donazione, etc).

Riguardo il piano sottotetto, previsto in progetto come unico ambiente non abitabile, attualmente è stato suddiviso in più locali ed utilizzato ad abitazione.

Tale difformità potrebbe essere regolarizzata dietro un attento riesame del progetto assentito e alla luce delle attuali normative, tenendo presente che non è stata sfruttata l’intera volumetria a disposizione sul terreno asservito, per come risulta dalla scheda urbanistica allegata al progetto (vedi relazione tecnica-alleg. n. 6). Al momento non è possibile quantificare la spesa relativa alla eventuale regolarizzazione, pertanto si è operato un abbattimento sul valore di stima del 5%.





Ciò premesso, l’immobile (seminterrato e piani fuori terra) **non è conforme da punto di vista urbanistico.**

Le ricerche condotte presso l’UTC di San Calogero non hanno prodotto alcun risultato riguardo il certificato di agibilità/abitabilità

Le difformità rilevate non pregiudicano la commerciabilità dell’immobile in quanto tutte suscettibili di sanatoria.

Firmato Da: IANNELLO IRENE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 302acf

Conclusioni

Il bene immobile oggetto della presente relazione è costituito da una abitazione in villino con circostante area libera scoperta pertinenziale sita nel Comune di San Calogero frazione Calimera c.da Cannavaro identificata in catasto al NCEU:

- Fg. 12- Part. 909 Sub 3- C/6;
- Fg. 12- Part. 909 Sub 2, A/7;
- Fg. 12 part. 909 Sub 1, BCNC

di proprietà per la quota pari ad ½ dei Sigg. [redacted].
Il bene è stato valutato come unico lotto per la sua organizzazione planimetrica ed architettonica.

Il valore dell'immobile allo stato attuale è di € 530.660,00, la

QUOTA in testa ai comproprietari:

Sig. [redacted] ad quota pari ½ = 265.330,00 Euro
(duecentosessantacinquemilatrecentotrenta)

Sig. [redacted] quota pari ½ = 265.330,00 Euro
(duecentosessantacinquemilatrecentotrenta)

L'immobile non possiede i requisiti per considerarsi comodamente divisibile.

Tanto si doveva per l'incarico affidatomi.

Vibo Valentia, 10/04/2025

****

La bozza di relazione è stata trasmessa all'Avvocato di parte attrice con PEC del 10 aprile 2025 ai convenuti con R.a.R. della medesima data. Si fa presente che le raccomandate inviata al Sigg. [redacted] sono state rinviate al mittente (all. n.8.)
Non avendo ricevuto osservazioni, si procede in data odierna al deposito dell'elaborato definitivo per via telematica presso la cancelleria del tribunale.

Vibo Valentia 28.04.2025

il ctu
Arch. Irene Iannello

Firmato Da: IANNELLO IRENE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 302acf