

TRIBUNALE ORDINARIO DI LOCRI
- Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

**RELAZIONE FINALE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
(R.Es. n.15/2016 - G.Es. Dott.ssa Mariagrazia Galati)**

Causa tra

contro

ALLEGATI

Allegato 1: Nomina CTU del 27/12/2023

Allegato 2: Verbale di sopralluogo del 20/02/2024 + delega

Allegato 3: Ispezione ipotecaria T366750 del 19/02/2024

Allegato 4: Visura storica (Monasterace, Foglio ■■■ Particella ■■■, Sub ■■■)

Allegato 5: Testamento olografo (Repertorio 37265 del 27/11/2007)

Allegato 6: Planimetria catastale presente in banca dati

Allegato 7: Atto del Notaio Saverio Spagnolo del 08/06/1957

Allegato 8: Cancellazione del riservato dominio Dichiarazione n. 2603 del 11/11/1986

Allegato 9: Corrispondenza e relativa attestazione da parte di ARSAC

Allegato 10: Domanda di condono edilizio ai sensi della 47/85

Allegato 11: Certificato Ufficio Anagrafe

Allegato 12: Nota Ufficio Tecnico Prot. n. 1720 del 26/02/2024

Allegato 13: Certificato Ufficio Tributi

Allegato 14: Planimetria stato di fatto (Febbraio 2024)

Il C.T.U.
Arch. Maria Cristina Clemeno

ARCH. MARIA CRISTINA CLEMENO

Via Torre, 89041 Caulonia M.na (RC) - Cel. 3286432414 - Mail mc.clemeno@libero.it - Pec mcclcmemo@oappc-rc.it

OGGETTO: RELAZIONE FINALE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

(N.R.G. 15/2016)

1. PREMESSA

Con provvedimento del 27/12/2023 (*Allegato 1*) il Giudice dell'Esecuzione Supplente Dott.ssa Galati Mariagrazia ha nominato la Sottoscritta Architetto Clemeno Maria Cristina, nata a Locri (RC) il 22/10/1986 e residente a Caulonia (RC) in Via Brooklyn n. 12/B, quale Consulente Tecnico d'Ufficio per l'incarico di tipo Perizia Immobiliare nella procedura di Esecuzione Immobiliare n. 15/16 promossa da [REDACTED] contro il [REDACTED].

La Sottoscritta ha provveduto ad inviare telematicamente il verbale di accettazione ed il giuramento il 03/01/2024.

2. OPERAZIONI PRELIMINARI

Beni oggetto di esecuzione immobiliare

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è un'unità immobiliare ubicata in [REDACTED] del Comune di Monasterace (RC) identificata catastalmente come segue:

- Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] Sub [REDACTED] Categoria A/4, piano T.

Indagini preliminari

Prima di effettuare il primo accesso presso l'immobile oggetto di stima, la Sottoscritta ha consultato la documentazione già depositata e disponibile dopodiché ha proceduto a richiedere la documentazione mancante ai diversi Enti e soggetti interessati in modo da avere un quadro esaustivo e poter procedere con l'espletamento dell'incarico. Nel dettaglio la Sottoscritta, con apposite PEC, ha richiesto:

- In data 9 gennaio 2024, al precedente CTU Arch. Diano Maurizio copia di tutta la documentazione già ottenuta presso i pubblici uffici e non, con riferimento alle eventuali Licenze e/o Concessioni e/o Autorizzazioni rilasciate, nonché istanze di Condonò e Certificati di Abitabilità;

- In data 11 gennaio 2024, all'Ufficio Gestione Patrimonio Fondiario dell'ARSAC copia di tutta la documentazione riferita alla casa colonica presente sul fondo e costruita dall'Ente stesso;

- In data 11 gennaio 2024, all'Ufficio Tecnico del Comune di Monasterace la documentazione necessaria da cui evincere la destinazione urbanistica con le relative norme tecniche di attuazione e la presenza o meno di vincoli di qualsiasi natura in riferimento all'immobile pignorato. Inoltre, considerata la documentazione inviata dal precedente CTU, ha richiesto se fossero stati emessi delibere, determine o atti di acquisizione al proprio patrimonio dell'immobile, o nel caso contrario atto di demolizione del bene oggetto di stima;
- In data 11 gennaio 2024, all'Ufficio Tributi ed Ufficio Anagrafe del Comune di Monasterace attestazione sulla residenza del soggetto e sulla regolarità contributiva riferita all'immobile pignorato;
- In data 11 gennaio 2024, agli Avvocati di parte pignorata copia del titolo di proprietà, atto di donazione, dichiarazione di successione e testamento olografo registrato in riferimento all'immobile oggetto di stima;
- In data 11 febbraio 2024 all'Agenzia del Territorio (Ufficio Provinciale di Reggio Calabria) la documentazione catastale presente;
- In data 12 febbraio 2024, all'██████████, avvocato della parte creditrice, la documentazione inerente all'atto di pignoramento ed eventuale documentazione sullo stato di proprietà dell'immobile a favore del pignorato;
- In data 19 febbraio 2024, presso l'Agenzia delle Entrate (Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria) la documentazione ipocatastale, attraverso ispezioni ipotecarie.
- In data 22 febbraio 2024, al Notaio ██████████ copia del testamento olografo pubblicato e registrato in favore del soggetto pignorato.

La Sottoscritta ha quindi effettuato il sopralluogo il 20/02/2024, alla presenza del ██████████ fratello del debitore ██████████ e dell'██████████ per lo studio dell'██████████
Per la parte creditrice non era presente nessuno. (Allegato 2).

3. RISPOSTE AI QUESITI

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

Per l'immobile oggetto di pignoramento è stata verificata la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, secondo comma cod. proc. civ..

È stata effettuata quindi l'ispezione prot. n. T366750 del 19/02/2024 (Allegato 3) dalla quale è emerso che sull'immobile grava solo il pignoramento oggetto della presente procedura e risalente al 2016.

b) descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

Il pignoramento in oggetto riguarda la proprietà di un'unità immobiliare con relativa corte esclusiva facente parte di un fabbricato a 2 piani fuori terra ubicato in [REDACTED] del Comune di Monasterace ed identificata catastalmente come segue:

- Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] Sub [REDACTED] Categoria A/4, piano T, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Rendita Catastale 134,80.

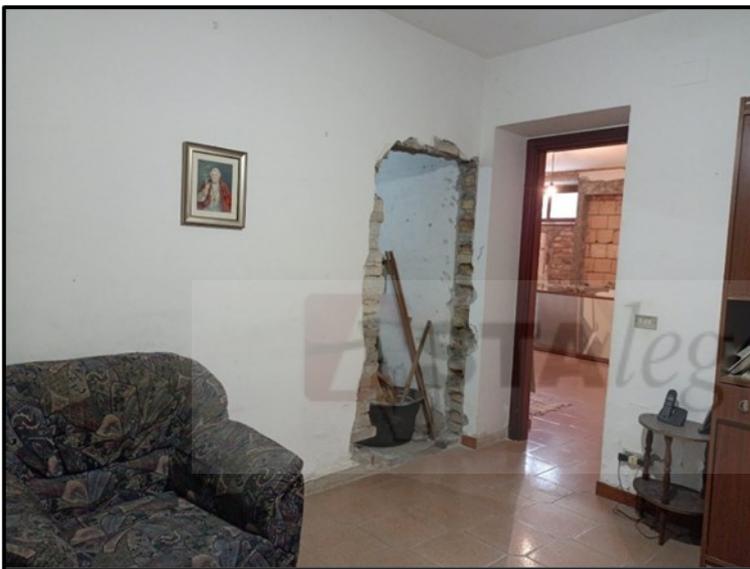


Come si evince dalla foto precedente, il bene è collocato in un'area periferica del Comune di Monasterace; esso confina a sud e ad est con terreni di proprietà privata, a nord con una strada sterrata privata e ad ovest con la strada comunale.

In particolare, il bene pignorato è rappresentato dall'unità sita a piano terra e dalla sua corte esclusiva di circa 325 metri quadri.

Esso è costituito da due diversi corpi di fabbrica, realizzati in due momenti differenti e con modalità costruttive differenti.

Il primo corpo di fabbrica è il piano terra della casa colonica, realizzata dall'allora OVS tra gli anni '55 e '57. Esso è in muratura ordinaria, con solaio in latero-cemento. Pur essendo accatastato come abitazione, esso non si configura come tale; è infatti privo di cucina e servizio igienico. Ha una superficie utile di 48 metri quadri (al netto dei muri perimetrali) ed un'altezza di 2,66 m. Esso presenta quattro vani principali ed un vano ripostiglio secondario con accesso dal portico esterno e corrispondente al sottoscala.



CTU Arch. MARIA CRISTINA CLEMENO
Via Torre, 89041 Caulonia M.na (RC)
Cell. 3286432414
Mail mc.clemeno@libero.it Pec mccllemeno@oappc-rc.it

Il secondo corpo di fabbrica è stato costruito in cemento armato alla fine del 1979 e non presenta né infissi esterni né interni. Si configura come unico intero vano di altezza pari a 2,80 metri ed una superficie utile di 63 metri quadri (al netto dei muri perimetrali). Si presenta ancora allo stato rustico; infatti, internamente non presenta nessun tipo di intonaco, rasatura o finitura, né impianti idraulici o elettrici; inoltre è assente un lato della tamponatura lato nord; esternamente invece, ai lati est e sud, è presente intonaco e rifinitura colorata.



- c) indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento.

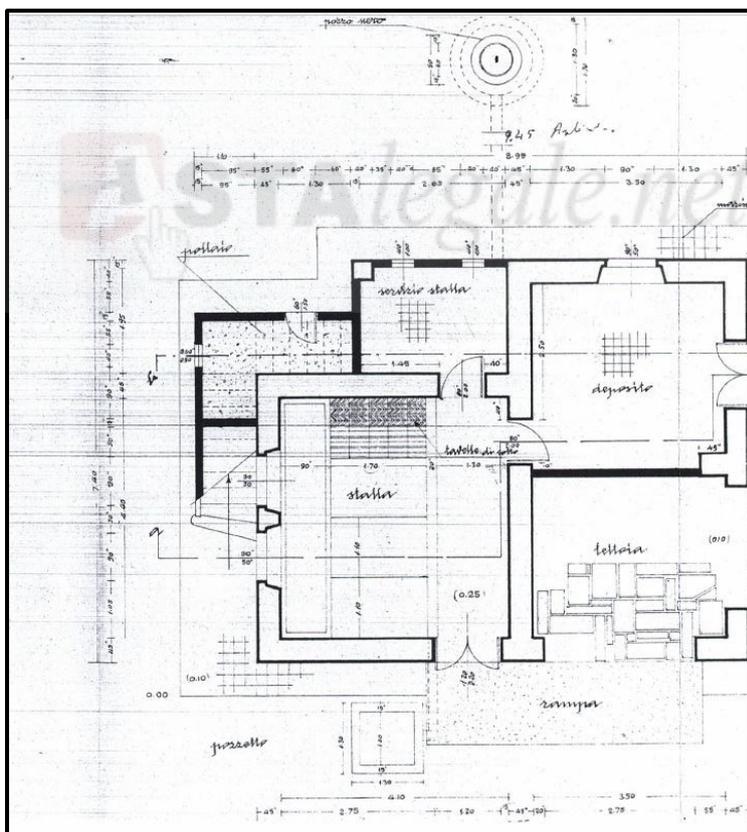
Come risulta dalla visura storica allegata (Allegato 4), il bene oggetto di pignoramento è catastalmente intestato a:

- ██████ nato a ██████ il ██████ C.F. ██████ Proprietà per 1/1.

Il ██████ è diventato proprietario in virtù del testamento olografo pubblicato dal Notaio ██████ in data 27/11/2007 con Repertorio 37265 e registrato a Locri il 14/12/2007 al numero 4123 (Allegato 5) e della relativa Successione testamentaria n. 823 volume 2007 del 17/10/2000.

L'immobile pignorato è stato realizzato in due periodi diversi.

In particolare, il primo corpo di fabbrica si configura come casa colonica del tipo "Cassano semplice" realizzata dall'allora OVS (Opera per la Valorizzazione della Sila) ora ARSAC (Azienda Regionale per lo Sviluppo dell'Agricoltura Calabrese). Tale casa colonica è stata realizzata a due piani fuori terra ma l'unità oggetto di stima è solamente il piano terra che attualmente è intestato al soggetto pignorato. Il piano primo è invece intestato ad altra Ditta. L'immobile è stato realizzato tra il 1955 ed il 1957 ed aveva al piano terra 4 vani adibiti a stalla, servizio stalla, deposito e tettoia da quello che si evince dagli elaborati progettuali recuperati negli archivi di Cosenza dell'Ente costruttrice ed ex proprietaria e di seguito riportati.



Nel progetto originario non erano presenti né la cucina né il servizio igienico a piano terra.

CTU Arch. MARIA CRISTINA CLEMENO
Via Torre, 89041 Caulonia M.na (RC)
Cell. 3286432414
Mail mc.clemeno@libero.it Pec mcclcmemo@oappc-rc.it

Dalla documentazione reperita non si è venuti a conoscenza del titolo abilitativo né tanto meno del periodo in cui è avvenuta la trasformazione da unità adibita a stalle e depositi ad abitazione con camere e servizio igienico annesso. Trasformazione che si evince invece dalla planimetria catastale presentata in data 26/10/1991 al Catasto di Reggio Calabria ed ancora vigente (Allegato 6).

Per quanto riguarda concessioni edilizie originarie, collaudi o quant'altro riferiti al primo corpo di fabbrica, costruito tra il 1955 ed il 1957, si può affermare che non erano indispensabili in quanto costruito prima del settembre 1967 in un'area priva di piano regolatore.

In ogni caso, si suppone che ci fosse il progetto originario in quanto negli archivi storici dell'Ente si è potuto constatare come per altre costruzioni simili realizzate dall'Ente stesso nello stesso periodo nei paesi limitrofi fossero presenti progetti, incarichi alle ditte esecutrici e collaudi a fine lavori.

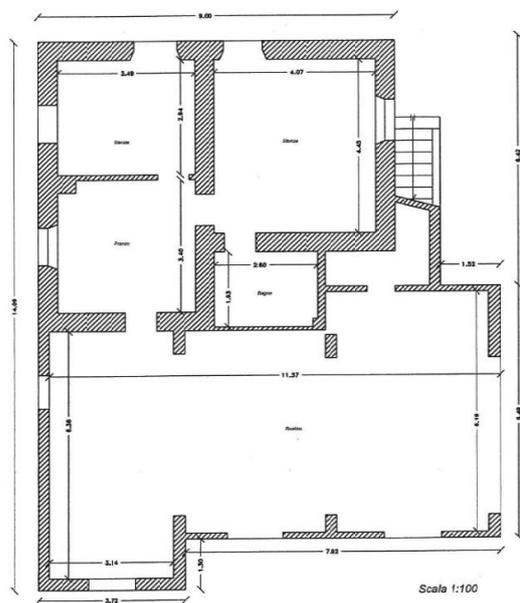
L'immobile, nella sua interezza dei due piani fuori terra, era stato trasferito con patto di riservato dominio al [REDACTED] padre del [REDACTED] con atto del Notaio Saverio Spagnolo del 08/06/1957 (Allegato 7) ed è stato successivamente riscattato attraverso la cancellazione del riservato dominio Dichiarazione n. 2603 del 11/11/1986 (Allegato 8).

Come si evince anche dalle corrispondenze con il coordinatore fondiario dell'ARSAC Dott. [REDACTED] e dall'attestato rilasciato, l'immobile è stato realizzato prima del 1967 ed era stato già trasferito con l'atto del 1957 ma non citato in detto atto solamente perché ancora non accatastato e pertanto non necessitava di alcun titolo abilitativo in termini di concessioni edilizie e/o permessi di costruire in sanatoria. (Allegato 9).

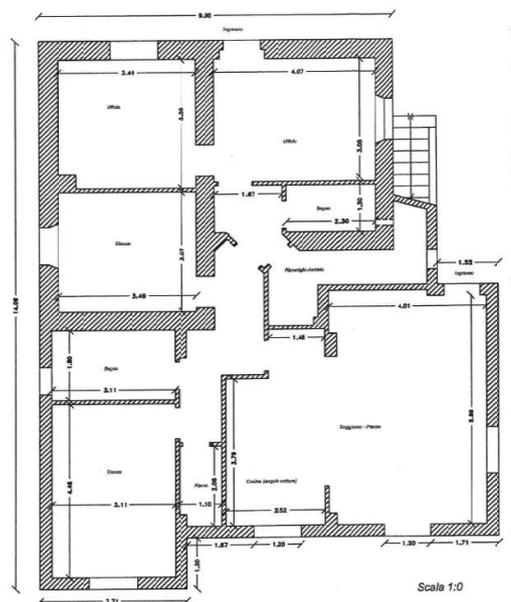
Il secondo corpo di fabbrica, adiacente al primo e costruito in c.a., è costituito da un unico vano; come descritto al punto precedente non presenta né infissi né alcun tipo di rifinitura interna, inoltre non è presente il massetto e nessun tipo di impianto idrico ed elettrico. Come si evince dalla planimetria catastale del 1991 questa parte era occupata da un vano adibito a cucina e da un portico aperto su due lati. Per questa parte è stata presentata a nome del [REDACTED] domanda di sanatoria edilizia prot. n. 3741 del 31/07/1986 a norma della Legge 47/1985 (Allegato 10). Dalla domanda di sanatoria si può evincere che era stato allegato il relativo versamento degli oneri di oblazione. Ad oggi però tale domanda non è stata ancora completata e di conseguenza l'immobile non è dotato di concessione edilizia in sanatoria.

Dalla documentazione ottenuta dal precedente CTU Arch. Diano, si è potuto constatare inoltre che l'immobile è dotato di collaudo statico presentato in data 06/12/2001 al protocollo 7429, ma tale collaudo non è valido, come riferito in maniera informale dal Responsabile dell'Area Urbanistica del Comune di Monasterace, in quanto mai depositato presso il Dipartimento Infrastrutture e Lavori Pubblici (ex Genio Civile). Inoltre, per quanto riguarda il subalterno 1, negli uffici comunali è presente un'agibilità carente però di tutti i dati quali protocollo e data di rilascio; pertanto, ad oggi non si può dire che l'immobile al piano terra sia dotato di certificato di agibilità, considerato anche lo stato di fatto emerso durante il sopralluogo.

Successivamente per l'intero immobile è stata presentata una DIA per lavori di manutenzione straordinaria prot. 2860 del 13/05/2008 in cui non risultano contestazioni o sospensioni dei lavori. Con tale DIA il titolare intendeva suddividere il vano sotto il portico realizzando nuovi tramezzi e creando quindi un'unica abitazione con l'altro corpo di fabbrica. Di seguito si riportano la planimetria dello stato di fatto presentata a maggio 2008 e la planimetria di progetto a fine lavori.

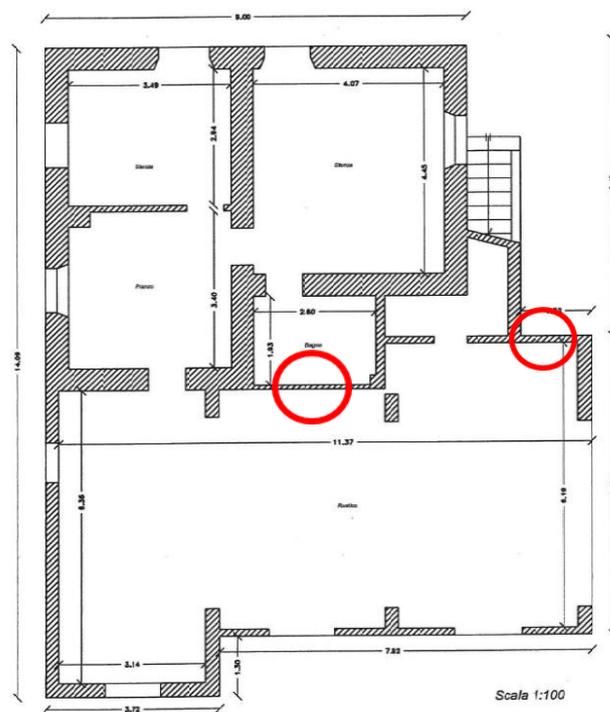


Pianta Piano Terra (Stato di Fatto)



Pianta Piano Terra (Progetto)

Di fatto, però, i lavori non sono stati mai realizzati da come si è potuto constatare durante il sopralluogo. L'unica differenza riscontrata rispetto alla planimetria del 2008 è stata l'apertura di due piccoli infissi, uno interno ed uno esterno, evidenziati di seguito nella planimetria. Inoltre nel 2008 il vano adibito a cucina presente nella planimetria catastale del 1991 non era presente.



Pianta Piano Terra (Stato di Fatto)

- d) dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chiedi ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica.

Il bene oggetto di pignoramento è attualmente posseduto dal [REDACTED] in virtù del titolo di proprietà ottenuto mediante pubblicazione e registrazione del testamento olografo e della relativa successione (già descritti al punto precedente).

L'immobile risulta essere dichiarato prima casa nella quale risiede il soggetto pignorato dal 27/12/2000, come da attestazione rilasciata dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Monasterace (Allegato 11). Attualmente, comunque, l'immobile non è abitato da nessuno in quanto il soggetto pignorato, causa problemi fisici, è ricoverato presso una struttura sanitaria, così come comunicato dal fratello che ha aperto l'immobile e permesso il sopralluogo. Inoltre, non sarebbe attualmente abitabile se non a fronte di una ristrutturazione, visto lo stato di fatto.

- e) evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso.

Si può affermare che non esistono vincoli ed oneri di natura condominiale.

Inoltre, come risulta dalla nota rilasciata dall'Ufficio Tecnico Prot. n. 1720 del 26/02/2024 (Allegato 12) non risulta essere interessato da vincoli tutori o da vincoli inibitori.

I tributi comunali quali TARI e servizio idrico, riportati nell'attestato rilasciato da parte dell'Ufficio Tributi del Comune di Monasterace (Allegato 13), sono e resteranno a carico del soggetto pignorato.

Eventuali oneri concessori e diritti di segreteria da versare da parte dell'acquirente sono quelli dovuti al completamento della sanatoria ancora in corso, ma non per l'intera quota in virtù del fatto che la sanatoria riguarda l'intero fabbricato e non solo il piano terra. Gli oneri di oblazione invece risultano già stati versati ed allegati nella domanda di condono. Come si evince dalla corrispondenza tra l'Ufficio Tecnico ed il precedente CTU, ad oggi non è possibile fare una stima delle spese relative al rilascio della concessione in sanatoria in quanto l'Ufficio Tecnico richiede la presentazione di una serie di documenti, tra cui una perizia giurata sullo stato dei luoghi ed una serie di elaborati progettuali, che non sono di competenza della procedura esecutiva, bensì resteranno a carico dell'acquirente.

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

Facendo riferimento al Piano Regolatore attualmente vigente nel Comune di Monasterace, l'immobile ricade in Zona E (Agricola) e non è sottoposto ad alcun vincolo. Esso non risulta provvisto di alcuna finitura di pregio o di carattere ornamentale.

- g) dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Non si è a conoscenza dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

- h) informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Non sono presenti spese fisse di gestione o di manutenzione e non risultano arretrati condominiali o altro che resterebbero a carico dell'acquirente. L'immobile, infatti, non fa parte di un condominio.

i) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Il bene oggetto del presente pignoramento non è gravato da censo, livello o uso civico. Il bene pignorato è pervenuto dalla registrazione di una successione testamentaria dopo pubblicazione di un testamento olografo e registrato attraverso il rogito di un notaio.

j) in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione).

Come già specificato al Quesito C, dalla verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monasterace e dagli archivi dell'Ente ARSAC (ex OVS) è emerso che il bene pignorato è stato realizzato in due fasi successive. Il primo corpo di fabbrica, con progetti del 04/03/1955 a firma dei tecnici Ing. Gaetano Mazzei, Arch. Mario Dell'Amore e Ing. Vittorio Mazzini è stato realizzato ante 1967 e non necessitava di nessun titolo abilitativo. Nonostante ciò, tutti gli immobili dell'OVS erano dotati di progetti, affidamenti di incarichi a ditte specializzate, collaudi statici e fine lavori.

Il secondo corpo di fabbrica, costruito alla fine del 1979, è dotato di domanda in sanatoria edilizia ai sensi della 47/85 ad uso non residenziale protocollo 3741 del 31/07/1986. Per tale condono edilizio il [REDACTED] ha versato la rata di oblazione. Il comune per il completamento della concessione edilizia in sanatoria richiede la presentazione dei seguenti documenti:

- Perizia Giurata sullo stato dei luoghi;
- Elaborati grafici di progetto in sanatoria;
- Idoneità statica dell'immobile oggetto di sanatoria, depositato presso il Dipartimento Infrastrutture e Lavori Pubblici (ex Genio Civile);
- Documentazione fotografica;
- Diritti di segreteria da computare dopo inoltro documenti sopra citati;
- Oneri concessori da computare successivamente.

Quindi l'immobile, a fronte di presentazione di tutta la documentazione, è sanabile.

CTU Arch. MARIA CRISTINA CLEMENO
Via Torre, 89041 Caulonia M.na (RC)
Cell. 3286432414
Mail mc.clemeno@libero.it Pec mccllemeno@oappc-rc.it

Occorre precisare che non risultano documenti presentati per la trasformazione da immobile non residenziale a quello residenziale sia per il primo corpo di fabbrica, precedentemente occupato solo da depositi e stalle e sia per il secondo corpo di fabbrica.

Nonostante quanto prima citato, vista l'attestazione come prima casa rilasciata dall'ufficio comunale, vista la categoria catastale e visto l'uso che se ne è fatto negli anni passati, si procederà per il primo corpo di fabbrica ad una stima come immobile ad uso residenziale mentre per il secondo corpo di fabbrica come immobile non residenziale.

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

Dai documenti consultati non risulta che il bene sia dotato di attestazione di prestazione energetica ma, trattandosi di fabbricato adibito a civile abitazione, può esserne redatta una a seguito, comunque, di una ristrutturazione.

k) determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ).

Si definisce superficie commerciale di un immobile la somma tra la superficie coperta calpestabile comprensiva dei muri interni ed esterni (comunemente chiamata "superficie coperta lorda") e le superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini (comunemente chiamate "superfici scoperte").

Inoltre, secondo il D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 e la norma UNI 10750:1998, il coefficiente riduttivo da applicare a giardini di appartamento è il 15%; nel caso in esame, avendo la corte esterna una superficie pari a 325 mq si avrà che la Sp, cioè la sua superficie ponderata, è pari 48,75 mq.

Il bene pignorato, pur configurandosi come unica unità immobiliare e pertanto non vendibile separatamente se non a fronte di una divisione catastale attraverso procedura Docfa, presenta caratteristiche diverse tra il primo ed il secondo corpo di fabbrica; pertanto, si ritiene opportuno non applicare lo stesso valore di stima. In particolare, il primo corpo di fabbrica, pur necessitando di interventi di ristrutturazione, può essere assimilato ad abitazione con relativa corte esterna mentre il

secondo, visto lo stato di fatto e la destinazione d'uso non residenziale dichiarata nella domanda di condono, si configura come magazzino/deposito.

Considerando la superficie lorda del primo corpo di fabbrica S11 e la sua corte esterna, la superficie commerciale (Sc1) è pari a

$$Sc1 = S11 + Sp = 65,75 + 48,75 = 114,50 \text{ mq}$$

Generalmente, per la stima del valore di mercato di un bene, si fa riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari che individua semestralmente, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo dei valori di mercato e locazione in base alla tipologia immobiliare. Poiché le quotazioni OMI considerano le aree oggetto di interesse ai fini della tipologia di area e zona da considerare si deve prima di tutto precisare che, l'immobile oggetto di stima ricade in area agricola secondo lo stralcio e le norme tecniche di attuazione del PRG vigente nel territorio comunale di Monasterace.

Le quotazioni immobiliari ad oggi presenti in banca dati sono quelle del I semestre 2023 e per la Zona R1 (Extraurbana/aree agricole e rurali) del Comune di Monasterace stabiliscono un valore di mercato per le abitazioni di tipo economico che va da un minimo di 375 €/mq ad un massimo di 540 €/mq mentre per i magazzini va da un minimo di 305 €/mq ad un massimo di 450 €/mq, dove per mq si intende la superficie lorda del fabbricato. Naturalmente tali valori fanno riferimento ad uno stato conservativo normale.

Nel valutare un bene bisogna considerare inoltre che il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla loro rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dall'offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento.

Per quanto riguarda il primo corpo di fabbrica la Sottoscritta ritiene opportuno quindi applicare un valore di mercato inferiore ai valori OMI ossia pari a 230,00 €/mq considerando che l'unità risulta catastalmente di categoria A/4 ed ovvero abitazione di tipo popolare, per i suoi limitati e/o assenti impianti tecnologici. Infatti, l'immobile, come descritto nei punti precedenti, al momento non risulta abitabile, non è dotato di certificato di agibilità, necessita di interventi di ristrutturazione edilizia che vanno dalla realizzazione del servizio igienico e della cucina alle opere di finitura e rifacimento degli impianti idraulici, elettrici e del gas. Inoltre, quella determinata zona non è servita dal metanodotto e quindi qualsiasi impianto termico a gas può essere possibile solo installando bombole esterne di bassa capienza o impianto con bombolone dietro, comunque, presentazione di un progetto.

Pertanto, si avrà che il valore del primo corpo di fabbrica, comprensivo della corte esterna, è pari a $114,50 \text{ mq} \times 230,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 26.335,00$

Per quanto riguarda invece il secondo corpo di fabbrica, avente una superficie lorda di 70 mq, oltre alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sul valore di stima incide anche il suo stato di legittimità, ovvero il fatto che ancora la sua concessione in sanatoria non è stata rilasciata.

Pertanto, visto lo stato ancora al rustico, con l'assenza totale di massetto, impianti idrici ed elettrici, infissi esterni ed interni, la Sottoscritta ritiene opportuno applicare un valore di mercato pari ad 130 €/mq.

Si avrà quindi $Sc2 = 70 \text{ mq} \times 130 \text{ €/mq} = \text{€ } 9.100,00$

A tale valore però bisogna detrarre sia i costi per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, quali oneri di concessione e diritti di segreteria che saranno quantificati dall'ufficio tecnico comunale solo dopo ed a fronte di tutta la presentazione degli elaborati richiamati nei paragrafi precedenti, sia le spese tecniche relative alla redazione della documentazione richiesta.

Considerando quindi le stime relative ai due corpi di fabbrica si avrà

quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo un'unità immobiliare sita nel Comune di Monasterace, [REDACTED] in catasto al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED] di circa 135,75 mq + corte esterna, al prezzo di **€ 35.435,00**.

l) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche.

Si veda allegato (*Allegato 14*).

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

L'immobile pignorato non è assoggettabile ad Iva; infatti, la cessione di fabbricati è regolamentata ai fini Iva dall'art.10 c.1 del DPR 633/72 che prevede in linea generale l'esenzione dall'applicazione dell'imposta.

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

L'unità immobiliare da porre in vendita è ubicata in [REDACTED] del Comune di Monasterace ed è identificata catastalmente come segue:

- Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED], Sub [REDACTED] Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4,5 vani e Rendita 134,80 euro al piano T.

In base alla stima di cui sopra il valore della vendita è € 35.435,00 ed è riferito all'intera quota dell'immobile.

4. ALLEGATI

Allegato 1: Nomina CTU del 27/12/2023

Allegato 2: Verbale di sopralluogo del 20/02/2024 + delega

Allegato 3: Ispezione ipotecaria T366750 del 19/02/2024

Allegato 4: Visura storica (Monasterace, Foglio ■■■ Particella ■■■ Sub ■■■)

Allegato 5: Testamento olografo (Repertorio 37265 del 27/11/2007)

Allegato 6: Planimetria catastale presente in banca dati

Allegato 7: Atto del Notaio Saverio Spagnolo del 08/06/1957

Allegato 8: Cancellazione del riservato dominio Dichiarazione n. 2603 del 11/11/1986

Allegato 9: Corrispondenza e relativa attestazione da parte di ARSAC

Allegato 10: Domanda di condono edilizio ai sensi della 47/85

Allegato 11: Certificato Ufficio Anagrafe

Allegato 12: Nota Ufficio Tecnico Prot. n. 1720 del 26/02/2024

Allegato 13: Certificato Ufficio Tributi

Allegato 14: Planimetria stato di fatto (Febbraio 2024)

Tanto doveva la Sottoscritta.

Caulonia, li 06/03/2024

Il CTU

Arch. Maria Cristina Clemeno