

**TRIBUNALE DI LOCRI**

**Giudice Esecutore: Dott.sa Elisa Vicenzutti**

Procedimento n. 14/2016

Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. C/

---

***CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO***

---

Con ordinanza del G.Es. pro-tempore, il sottoscritto ing. Salvatore Esposito, con studio a Locri in Via Zara, – regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Reggio Calabria e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Locri – è stata nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento n. 14/2016 promosso da Banca Nazionale del Lavoro contro

Il giuramento di rito è avvenuto all'udienza del 19.10.2016 e in quella sede si è accettato l'incarico di rispondere ai quesiti posti dal Signor Giudice.

***QUESITI***

- a) Prima di ogni attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale** di cui all'art. 567, secondo comma cod. proc. civ., **segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei;**
- b) descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando **altresì idonea documentazione fotografica**, con relativa superficie in metri quadrati, confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
- c) indichi l'intestazione catastale, **allegando relativa certificazione aggiornata**, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; **ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;**
- d) dia conto dell'attuale **stato di possesso** del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, locazioni, affitti; 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;**



- e) evidenzi l'esistenza di **formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;
- f) indichi eventuali **vincoli** storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
- g) dia conto dell'esistenza di **formalità, vincoli e oneri**, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- h) informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- i) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- j) **in caso di opere abusive**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;  
**in caso di abuso assolutamente non sanabile** l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);
- k) evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;
- l) determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di **quota indivisa** indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente



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

- m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;
- n) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;



#### RISULTANZE OPERAZIONI PERITALI CONDOTTE

Il sottoscritto CTU ha esaminato preliminarmente la documentazione ipocatastale di cui all'art. 567 secondo comma Cod. Proc. Civ. (nuovo testo) prodotta dai Creditori ed allegata agli Atti.

Rilevata la completezza della documentazione ipocatastale, sono state avviate le attività di accertamento richieste dal Signor Giudice.

Si relazionano nel seguito le operazioni di accertamento condotte, per come richieste dal Signor Giudice, e le valutazioni alle quali il sottoscritto è pervenuto.

**Le operazioni peritali hanno avuto inizio giorno 8.11.2016** presso lo studio del sottoscritto CTU, per come preventivamente comunicato alle Parti.

Nel verbale di inizio delle operazioni peritali è indicato quanto segue:

**TRIBUNALE DI LOCRI – PROCEDURA N. 14/2016**  
**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. C/**  
**VERBALE DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI**

1

*Oggi 08 novembre 2016 alle ore 16:45 sono state avviate, presso lo studio del CTU, le operazioni peritali per la causa di cui alla procedura n. 14/2016 per come precedentemente comunicato alle Parti convocate per le ore 16:30.*

(Segue...)



*Alle operazioni peritali risulta presente, oltre al sottoscritto CTU, l'ing. Erika Esposito nella qualità di collaboratrice giusta nomina da parte del CTU.*

*Alle ore 17:15, constatata l'assenza delle Parti, si prende atto dell'impossibilità di proseguire i lavori e si decide di aggiornare gli stessi presso gli immobili oggetto di causa siti in siderno alla C/da Fossecali informandone preventivamente gli interessati.*

*Letto, confermato e sottoscritto.*

*f.to Ing. Erika Esposito  
Il CTU f.to Ing. Salvatore Esposito*

(Copia conforme al verbale manoscritto)

In data **28.11.2016**, il sottoscritto CTU ha comunicato alle Parti – a mezzo pec - il proseguimento delle operazioni peritali convocando le Stesse per giorno 07.12.2016 presso i luoghi per cui è causa.

In data **30.11.2016**, il sottoscritto CTU ha formalizzato presso il Comune di Siderno – Area Urbanistica Richiesta di accesso agli Atti prot. n. 34955 al fine di consultare i fascicoli in atti ed ottenere il rilascio di copia in carta semplice dei documenti di interesse. In particolare viene richieste copie dei titoli edilizi rilasciati con acclusi elaborati progettuali ove presenti per gli immobili per cui è causa rispettivamente in Ditta

*(allegato n. 1).*

In data **5.12.2016** l'avv. \_\_\_\_\_, nella qualità di Legale difensore delle Parti Esecutate, ha trasmesso al sottoscritto CTU la pec nel seguito riportata:

*“Preg.mo Ing., con riferimento all'oggetto, sono a comunicare la mia costituzione in data odierna nell'interesse dei Sig.r<sup>i</sup> \_\_\_\_\_, nonché a formalizzare la nomina dell'Ing. \_\_\_\_\_ con Studio in Siderno alla \_\_\_\_\_, quale consulente di parte.*

*Con riferimento alle operazioni di stima del compendio immobiliare soggetto ad esecuzione, sono a richiederle il differimento a subito dopo le festività natalizie, attesi i pregressi impegni professionali già assunti dallo scrivente e del consulente di parte, nonché per la temporanea indisponibilità degli esecutati. Nell'attesa di un cortese cenno di riscontro, porgo distinti saluti. Avv.*

In data **06.12.2016**, il sottoscritto CTU, nel prendere atto della comunicazione del legale delle Parti Esecutate e della impossibilità delle Stesse a presenziare alle operazioni peritali indette, ha comunicato alle Parti il differimento dell'incontro, originariamente fissato per giorno 07.12.2016, alla data del 29.12.2016 dandone comunicazione a mezzo pec.



In data 29.12.2016 è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di causa, per come preventivamente comunicato alle Parti mediante posta elettronica certificata. Le operazioni peritali condotte vengono di seguito documentate per come verbalizzate:

*TRIBUNALE DI LOCRI – PROCEDURA N. 14/2016  
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. C/*

*VERBALE OPERAZIONI PERITALI*

*Oggi 29.12.2016 alle ore 10:00 presso l'abitazione del Signor ( ) sita in Siderno alla C/da Fossecali e catastalmente identificata al foglio di mappa n. 10 part. 1038 sono proseguite le operazioni peritali per come comunicato alle Parti al fine di acquisire ogni informazione utile per rispondere ai quesiti posti dal Signor Giudice.*

*Si precisa che la convocazione per la data odierna è stata fissata a seguito di richiesta motivata e pervenuta al CTU a mezzo pec datata 05.12.2016 da Parte del Legale degli Esecutati che evidenziava l'impossibilità a presenziare ai lavori precedentemente programmati per il giorno 07.12.2016.*

*Tuttavia alla data odierna si registra la presenza sui luoghi di Causa del sottoscritto CTU e del Topografo Maurizio Fuda appositamente nominato dal CTU per i rilievi topografici con il sistema satellitare.*

*Si registra l'assenza delle Parti del Legale degli Esecutati avv. ( ) del C.T.P. ing ( ) giusta nomina trasmessa al CTU dell'avv. ( ).*

*Alle ore 11:00 preso atto dell'assenza delle Parti e consequenzialmente dell'impossibilità di accedere ai locali oggetto di causa, si decide di aggiornare i lavori previa comunicazione alle Parti con l'avvertenza che nell'ulteriore impossibilità di accedere ai luoghi oggetto di causa sarà informato il Signor Giudice per i provvedimenti di competenza.*

*Letto, Confermato e sottoscritto.*

*f.to il topografo ( )*

*Il CTU f.to ing. Salvatore Esposito*

(Copia conforme al verbale manoscritto)

In data 02.01.2017 è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di causa, per come preventivamente comunicato alle Parti mediante posta elettronica certificata in data 29.12.2016. Le operazioni peritali condotte vengono di seguito documentate per come verbalizzate:



**TRIBUNALE DI LOCRI – PROCEDURA N. 14/2016**  
**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. C/**

**VERBALE OPERAZIONI PERITALI**

Oggi 02.01.2017, per come preventivamente comunicato alle Parti, sono proseguite le operazioni peritali con inizio alle ore 10:00 dal fabbricato in Ditta Fossecali nella particella n. 1038 del foglio di mappa n. 10 del Comune di Siderno.

Sono presenti, oltre al sottoscritto CTU, il Signor ( ), l'ing. ( ) e l'avv. ( ) nella qualità di CTP e rappresentante legale delle Parti. E presente, inoltre, il topografo ( ) per i rilievi topografici con strumentazione satellitare giusta nomina del sottoscritto nella qualità di collaboratore.

Le operazioni sono iniziate attraverso una documentazione fotografica degli immobili oggetto di causa e con i rilievi topografici per l'adeguamento mappale dei fabbricati oggetto di causa.

Il sottoscritto chiede se gli immobili oggetto di causa sono in possesso dei Signori ( ) e ( ). Per le Parti, l'avv. ( ) precisa quanto appresso riportato: gli immobili oggetto di causa sono nella esclusiva disponibilità e possesso dei debitori eseguiti e ne costituiscono la rispettiva abitazione principale.

Le Parti dichiarano che per tutto quanto di loro conoscenza non esistono vincoli di alcuna natura sugli immobili oggetto di causa.

Il sottoscritto CTU comunica alle Parti di aver richiesto accesso agli Atti nel Comune di Siderno per aver contezza sui titoli edili esistenti. Successivamente il CTU chiederà conferma alle Parti su quanto certificato dal Comune di Siderno.

Il sottoscritto CTU chiede alle Parti se intendono verbalizzare altre dichiarazioni. Le Parti dichiarano di non aver allo stato altro da aggiungere.

Alle 12:50 si concludono i lavori odierni con la sottoscrizione del presente verbale. Le Parti saranno informate del prosieguo eventuale dei lavori.

Letto, Confermato e Sottoscritto.

f.to ing. ( )

f.to ( )

f.to avv. ( )

f.to Maurizio Fuda

Il CTU

f.to Ing. Salvatore Esposito

(Copia conforme al verbale manoscritto)



In data 14.02.2017, il sottoscritto CTU ha formalizzato Istanza di proroga dei termini concessi per la stesura dell'elaborato peritale documentando il Signor Giudice delle risultanze allo stato in atti ed informando lo Stesso della necessità di acquisire presso gli Uffici Comunali interpellati i riscontri e le certificazioni richieste per gli accertamenti di competenza, nonché completare le procedure di accatastamento avviate ed in corso per l'inserimento nelle Mappe Catastali – mediante procedura PRE.GEO - degli immobili rinvenuti e non regolarmente censiti ed il successivo perfezionamento delle pratiche mediante procedura DOCFA.

In data 17.02.2017, il Giudice ha concesso al sottoscritto CTU la proroga richiesta.

In data 23.02.2017, il Sottoscritto CTU – richiamando l'Atto emesso in data 29.09.2016 dal Giudice Dott. Lucio Fredella – ha invitato Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. (Parte Attrice) ad adempiere al pagamento disposto a carico della Stessa, quale creditore procedente, a titolo di acconto.

In data 16.03.2017 è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di causa, per come preventivamente comunicato alle Parti mediante posta elettronica certificata in data 07.03.2017. Le operazioni peritali condotte vengono di seguito documentate per come verbalizzate:

<p style="text-align:center"><b>TRIBUNALE DI LOCRI – PROCEDURA N. 14/2016</b></p> <p style="text-align:center"><b>BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. C/</b></p> <p style="text-align:center"><b>VERBALE OPERAZIONI PERITALI</b></p> <p><i>Oggi 16 marzo 2017 alle ore 16, per come comunicato alle Parti sono proseguite le operazioni peritali sui fabbricati e terreni per come richiesto dal Signor Giudice.</i></p> <p><i>Sono presenti, oltre al sottoscritto CTU, il Signor _____, l'ing. _____ e l'avv. _____ nella qualità di CTP e legale rappresentante delle Parti. È presente, inoltre, il topografo Maurizio Fuda per i rilievi topografici con strumentazione satellitare, giusta nomina del sottoscritto nella qualità di collaboratore.</i></p> <p><i>Le operazioni hanno interessato i fabbricati esternamente ed internamente per le necessarie integrazioni al Catasto Fabbricati.</i></p> <p><i>Il sottoscritto CTU chiede ai presenti se hanno argomentazioni da inserire nel presente verbale in ossequio alla causa in itinere.</i></p> <p><i>I presenti dichiarano che nulla hanno da verbalizzare.</i></p> <p><i>Pertanto alle ore 18:00 si concludono i lavori odierni con la sottoscrizione del presente verbale.</i></p> <p><i>Letto, Confermato e Sottoscritto.</i></p> <p style="text-align:right">Segue...</p>
--



*Le Parti*

*f.to Ing. .*

*f.to*

*f.to avv. .*

*f.to i*

*Il CTU*

*f.to Ing. Salvatore Esposito*

(Copia conforme al verbale manoscritto)

In data **31.03.2017**, il sottoscritto CTU sollecita al Creditore Procedente il pagamento delle somme disposte dal Signor Giudice a favore del sottoscritto CTU quale acconto per come già sottoposto – a mezzo pec - in data 23.02.2017.

In data **21.04.2017** il sottoscritto acquisisce riscontro alla propria richiesta di accesso agli atti (*allegato n. 2*), trasmessa al Comune di Siderno in data 30.11.2016 con istanza prot. n. 34955, mediante attestazione rilasciata dal Responsabile dell'Area Urbanistica pro-tempore arch. Nicola Tucci dalla quale emerge quanto segue:

*A. Relativamente agli immobili censiti in Catasto al Foglio di Mappa n. 10 e alle particelle nn. 1421 e 1423, intestate al Signor . . . nato a Siderno il . . . , risultano presentate due pratiche di condono edilizio art. 39 L. 724/94:*

- *Pratica n. 42 in Ditta . . . . . riferita al piano I con parere non favorevole;*
- *Pratica n. 45 in Ditta . . . . . riferita al piano terra con parere non favorevole;*

che, agli effetti dell'art. 65 della Legge Regionale n. 19/2002 per come modificato dalla Legge Regionale n. 35/2012 e ss.mm.ii., la destinazione urbanistica delle particelle nn. 1421 e 1423 del foglio di mappa n. 10 di questo Comune, è la seguente: zona residenziale di completamento – Sottozona "B5";

che a tutt'oggi non risultano pervenute altre richieste di carattere edilizio per gli immobili sopra identificati in Ditta

*B. Relativamente all'immobile censito in catasto al foglio di mappa n. 10 particella n. 1038, in Ditta . . . . . , agli atti risultano n. 3 pratiche di condono edilizio:*

- *Pratica n. 36, in Ditta . . . . . , riferita al piano II con parere non favorevole;*
- *Pratica n. 37, in Ditta . . . . . con parere favorevole e Concessione Edilizia in sanatoria n. 62 del 20.07.2000 per il piano primo;*





- Pratica n. 78, in Ditta ( ), riferita per il piano terra, con parere non favorevole;

che agli effetti dell'art. 65 della Legge Regionale n. 19/2002 per come modificato dalla Legge Regionale n. 35/2012 e ss.mm.ii., la destinazione urbanistica della particella n. 1038 del foglio di mappa catastale n. 10 di questo Comune è la seguente: zona residenziale di completamento – Sotтоzona "B5".

In data **15.05.2017**, il sottoscritto CTU ha chiesto al Signor Giudice, Dott.ssa Elisa Vicenzutti, di essere autorizzato a sospendere le operazioni peritali in essere considerato che il creditore precedente non ha provveduto a corrispondere le somme poste provvisoriamente a suo carico quale titolo di acconto nonostante più volte sollecitato mediante posta elettronica certificata.

In data **17.05.2017**, il Giudice Esecutore ha autorizzato la sospensione delle operazioni peritali in essere nelle more della definizione del pagamento delle somme disposte a titolo di acconto a carico del creditore precedente.

In data **25.07.2017**, è stato perfezionato il pagamento delle somme disposte dal Signor Giudice a titolo di acconto da parte del Creditore Procedente.

In data **10.10.2017**, il sottoscritto CTU convoca le Parti presso i luoghi oggetto di causa per giorno 17.10.2017.

In data **17.10.2017**, l'avv. ( ) ; nella qualità di Difensore delle Parti Esecutate, ha trasmesso al sottoscritto CTU la pec nel seguito riporta:

*"Preg.mo Ing., Il Sig Commissario nella giornata odierna ha avuto una esigenza imprevista e si trova momentaneamente fuori sede, pertanto le chiedo di voler differire ad altra data il sopralluogo, riservando di comunicare a breve la data in cui il mio assistito farà rientro in sede. Nel ringraziarla, porgo distinti saluti. Avv. ( )"*

In data **30.10.2017**, il sottoscritto CTU, nel prendere atto della comunicazione del legale delle Parti Esecutate e della impossibilità delle Stesse a presenziare alle operazioni peritali indette, ha comunicato alle Parti il differimento dell'incontro alla data del 6.11.2017 dandone comunicazione a mezzo pec.

In data **06.11.2017** è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di causa, per come preventivamente comunicato alle Parti mediante posta elettronica certificata in data 30.10.2017. Le operazioni peritali condotte vengono di seguito documentate per come verbalizzate:



**TRIBUNALE DI LOCRI – PROCEDURA N. 14/2016**  
**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. C/**

**VERBALE OPERAZIONI PERITALI**

Oggi 06.11.2017 per come comunicato alle Parti sono proseguite le operazioni peritali con inizio alle ore 10:00 per come da convocazione.

Sono presenti, oltre al sottoscritto CTU, il tecnico di Parte ing. [ ] e l'avv. [ ] nella qualità di Legale Rappresentante delle Parti.

Il sottoscritto CTU in via preliminare alla luce delle risultanze emerse dai documenti rilasciati dal Comune di Siderno a seguito di richiesta accesso agli atti chiede ai presenti se hanno informazioni su eventuali procedure intraprese dai titolari dei beni oggetto di causa per eventuali regolarizzazioni sotto il profilo della regolarità o meno urbanistica.

I Presenti dichiarano di riservarsi di interpellare i titolari dei beni oggetto di causa e di comunicare ogni risultanza al CTU nel più breve tempo possibile e comunque in tempo utile per consentire al CTU di rispettare i tempi per la redazione della perizia.

Alla luce di quanto riportato dai rappresentanti delle Parti, il CTU decide di chiudere il presente verbale e rimanere in attesa delle determinazioni attraverso posta certificata.

Oggi 06.11.2017 alle ore 11:00 si concludono i lavori.

f.to avv.

f.to ing.

f.to IL CTU ing. Salvatore Esposito

(Copia conforme al verbale manoscritto)

In data 21.11.2017, il Sottoscritto CTU ha convocato – a mezzo pec - le Parti per giorno 27.11.2017 presso i luoghi per cui è causa al fine di dare seguito alle operazioni peritali in corso.

In data 27.11.2017, l'avv. [ ] nella qualità di Difensore delle Parti Esecutate, ha trasmesso al sottoscritto CTU la pec nel seguito riporta:

*“Preg.mo Ing. Esposito, Con riferimento all'oggetto, le comunico che solo nella mattinata odierna ho appreso che i miei clienti di trovano all'estero e che faranno rientro dopo le festività natalizie. Le ricordo pertanto di valutare la possibilità di rinviare le operazioni peritali al mese di gennaio p.v. Le comunico, comunque, che gli stessi intendono avvalersi del procedimento di condono a suo tempo acceso presso il comune di Siderno. Nello scusarmi per il ritardo, dovuto a problemi di comunicazione con l'estero, le porgo distinti saluti. Avv.*



In data 19.12.2017, il sottoscritto CTU ha rappresentato al Signor Giudice le criticità in atti formalizzando nuova richiesta di proroga dei termini concessi per la stesura dell'elaborato peritale al fine di completare le procedure di accatastamento avviate e per il cui perfezionamento è indispensabile l'accesso all'interno dei fabbricati oggetto di causa; nonché verificare la fattibilità del completamento delle istanze di condono edilizio presentate dalle Parti Esecutate ed acquisire il relativo pronunciamento dall'Ufficio Condono competente.

In data 11.05.2018, il Sottoscritto CTU ha convocato – a mezzo pec - le Parti per giorno 17.05.2018 presso i luoghi per cui è causa al fine di dare seguito alle operazioni peritali in corso.

In data 17.05.2018, l'avv. \_\_\_\_\_ nella qualità di Difensore delle Parti Esecutate, ha trasmesso al sottoscritto CTU la pec nel seguito riporta:

*“Prego.mo Ing. Esposito, Riscontro la pec in oggetto e le richiedo un differimento delle operazioni peritali, non essendo ancora ultimata la pratica di condono ed attesa la mia impossibilità a reperire il perito di parte (impegnato in attività professionale fuori sede) ed il debitore esercutato (anch'esso fuori sede). Riservo di comunicare il rientro di entrambi in sede, ai fini del prosieguo delle attività peritali. Distinti saluti Avv.*

In data 14.06.2018, il sottoscritto CTU ha rappresentato al Signor Giudice le criticità in atti per come da estratto che segue formalizzando altresì nuova istanza di proroga dei termini concessi per la stesura dell'elaborato peritale:

*“Preso e dato atto che:*

- *Alla data odierna non risultano pervenute al sottoscritto CTU comunicazioni pertinenti la definizione delle pratiche di condono edilizio per come richieste alla luce della volontà espressa da Parte Esecutata per il relativo perfezionamento;*
- *Alla data odierna non risultano altresì pervenute comunicazioni su date disponibili per la conduzione dei sopralluoghi di competenza presso gli immobili oggetto di causa, essendo la Parte Esecutata ed il perito di Parte fuori sede e pertanto non presenti ai sopralluoghi indetti.*

*Il sottoscritto CTU chiede*

*Una proroga dei termini concessi per la stesura della relazione di consulenza, al fine di:*

- 1) verificare la fattibilità del completamento delle istanze di condono edilizio presentate dalle Parti Esecutate ed acquisire il relativo pronunciamento dall'Ufficio Condono competente;*



2) *completare le procedure di accatastamento avviate e per il cui perfezionamento è indispensabile l'accesso all'interno dei fabbricati oggetto di causa, ove ne sussistano le condizioni.*"

In data **21.06.2018**, Il Signor Giudice Dott.ssa Elisa Vicenzutti rinvia l'Udienza alla data del 20.12.2018.

In data **25.09.2018**, il sottoscritto CTU formalizza presso il Comune di Siderno – Area Urbanistica **Richiesta di accesso agli Atti prot. n. 27437** con la quale, acclarato il tempo decorso, chiede conferma sul permanere o meno delle risultanze emerse dalla Nota evasa dal Responsabile pro tempore dell'Area Urbanistica del Comune di Siderno in data 21.04.2017. (*allegato n. 3*).

In data **10.10.2018** è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di causa, per come preventivamente comunicato alle Parti mediante posta elettronica certificata in data 3.10.2018. Le operazioni peritali condotte vengono di seguito documentate per come verbalizzate:

<b>TRIBUNALE DI LOCRI – PROCEDURA N. 14/2016</b> <b>BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. C/</b>	
<i>Oggi 10.10.2018 alle ore 10:00 per come comunicato alle Parti con posta certificata il sottoscritto CTU si è recato alla via Fossecali del Comune di Siderno presso l'abitazione del Signor [redacted] sita alla pari. 1038 del Foglio di Mappa n. 10 per proseguire le operazioni peritali al fine di verificare se i fabbricati di cui è causa sono stati sanati ai sensi della Legge 47/85 e successive per come da impegno assunto dalla Parte e verbalizzato nel precedente sopralluogo per voce dell'avv. [redacted] e del tecnico ing. [redacted] in rappresentanza degli interessati.</i>	
<i>Oltre al sottoscritto CTU è presente il topografo [redacted] nella qualità di ausiliario.</i>	
<i>Alle ore 10:30 constatata l'assenza della Parte e del rappresentante sia legale che tecnico si decide di concludere il sopralluogo e relazionare nel merito al Signor Giudice.</i>	
<i>Siderno 10.10.2018 ore 10:30</i>	
<i>Il CTU</i> <i>f.to Ing. Salvatore Esposito</i>	<i>Il Tecnico ausiliario</i> <i>[redacted]</i>

(Copia conforme al verbale manoscritto)

In data **02.11.2018** il sottoscritto acquisisce con prot. 31197 riscontro alla propria richiesta di accesso agli atti (*allegato n. 4*), trasmessa al Comune di Siderno in data 25.09.2018 con istanza prot.

n. 27437, mediante attestazione rilasciata dal Responsabile dell'Area Urbanistica pro-tempore Dott. dalla quale emerge quanto segue:

*"Si comunica che alla data odierna non sono stati emessi pareri favorevoli o rilasciati titoli abilitativi per gli immobili censiti in catasto al foglio di mappa n. 10 particelle m 1421 e 1423, oggetto di condono edilizio (art. 39 L. 724/94), Pratica n. 42 in Ditta e Pratica n. 45 in Ditta*

*Si comunica altresì che per gli immobili censiti in catasto al foglio di mappa n. 10 particella n. 1038 oggetto di condono edilizio (art. 39 L. 724/94), Pratica n. 36. in Ditta e Pratica n. 78 in Ditta non sono stati emessi pareri favorevoli o rilasciati titoli abilitativi.*

*Pertanto, per i condoni sopra menzionati, permangono le stesse condizioni evidenziate nella nota trasmessa da questo settore in data 21 aprile 2017 a firma del Responsabile Pro-tempore Arch.*

In data 15.12.2018, il Giudice Dott.sa Elisa Vicenzutti rinvia l'Udienza alla data del 18.07.2019

In data 29.04.2019 è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di causa, per come preventivamente comunicato alle Parti mediante posta elettronica certificata in data 18.04.2019.

All'appuntamento fissato presso la contrada Fossecali del Comune di Siderno, le Parti convocate sono risultate assenti. Il sottoscritto CTU, nel prenderne atto che la convocazione indetta è andata deserta, si è riservato di notiziare nel merito il Giudice Esecutore.

In data 03.05.2019, il sottoscritto CTU rinnova presso il Comune di Siderno – Area Urbanistica Richiesta di accesso agli Atti (allegato n. 5) con la quale, acclarato il tempo decorso, chiede conferma sul permanere o meno delle risultanze emerse dalle Note evase dai Responsabili pro tempore dell'Area Urbanistica del Comune di Siderno.

In data 31.05.2019 il sottoscritto CTU ha acquisito con prot. 15891 riscontro alla propria richiesta di accesso agli atti (allegato n. 6), trasmessa a mezzo pec in data 03.05.2019 ed acquisita al prot. n. 12893 del 07.05.2019, mediante attestazione rilasciata dal Responsabile dell'Area Urbanistica pro-tempore Arch. dalla quale emerge quanto segue:

*"Relativamente agli immobili censiti in catasto al foglio di mappa n. 10 particelle n. 1421 e 1423 in ditta e foglio di mappa n. 10 particella n. 1038 in ditta per le quali sussistono istanze di condono edilizio, alla data odierna si certifica che per le stesse non sono stati emessi pareri favorevoli o rilasciati titoli abilitativi pertanto permangono le stesse condizioni trasmesse da questo settore con le note di riscontro del 21.04.2017 e del 02.11.2018 prot. n. 31197."*



Il sottoscritto CTU in data 04.07.2019 ha trasmesso al Dirigente dell'Area Urbanistica del Comune di Siderno nota pec, acclusa per completezza di informazione alla presente consulenza (*allegato n. 7*), con la quale si chiede al Responsabile pro-tempore Dirigente Arch. \_\_\_\_\_ il perfezionamento delle procedure di condono edilizio avviate, ma allo stato inevase, relativamente alle pratiche identificate con i progressivi nn. 36,42,45 e 78 in Ditta \_\_\_\_\_, con relativo pronunciamento definitivo circa l'eventuale accoglimento o rigetto delle Istanze di Condono in narrativa.

In data 30.09.2019, rilevato mancato riscontro alla nota pec trasmessa all'ufficio Urbanistica del Comune di Siderno, il sottoscritto ha formalizzato nota di sollecito (*allegato n. 8*) recante testualmente quanto segue:

*"Facendo seguito alla nota, evasa a mezzo pec in data 04.07.2019, con la quale si formalizzava richiesta di pronunciamento pertinente pratiche di condono edilizio coinvolte nel Procedimento in oggetto, rilevato allo stato il mancato riscontro da parte dell'Ufficio interpellato, con la presente, il sottoscritto Ing. Salvatore Esposito - nella qualità di CTU- chiede di conoscere le risultanze di quanto sottoposto al fine di notiziare nel merito il Giudice Esecutore. Nel ringraziare anticipatamente, si porgono distinti saluti. Ing. Salvatore Esposito."*

In data 06.11.2019, acclarato il perdurare del mancato riscontro da parte dell'Ufficio interpellato, considerata altresì l'importanza e la delicatezza della questione sottoposta ai fini del redigendo elaborato peritale, il sottoscritto ha formalizzato nuova nota pec di sollecito (*allegato n. 9*) avendo cura di indirizzare tale comunicazione anche ai Commissari Prefettizi nella qualità di Organo di Governo dell'Ente. Si riporta nel seguito il testo della nota evasa:

*"Richiamata la nota, evasa a mezzo pec in data 04.07.2019, nonché la richiesta trasmessa pari mezzo in data 30.09.2019, con la quale si formalizzava richiesta di pronunciamento pertinente pratiche di condono edilizio coinvolte nel Procedimento in oggetto, rilevato allo stato il perdurare del mancato riscontro da parte dell'Ufficio interpellato, con la presente, il sottoscritto Ing. Salvatore Esposito - nella qualità di CTU- chiede di conoscere se ad oggi risulta emesso un pronunciamento nel merito da parte dell'Ufficio in indirizzo al fine di notiziare il Giudice Esecutore. Nel ringraziare anticipatamente, si porgono distinti saluti. Ing. Salvatore Esposito"*

In data 18.11.2019, il sottoscritto CTU, acclarata la subordinazione del valore di stima da determinare alle risultanze del pronunciamento richiesto, sulle pratiche di condono edilizio in atti, al Responsabile dell'Area Urbanistica del Comune di Siderno, ha formalizzato nuova richiesta di proroga dei termini concessi per la stesura dell'elaborato peritale;



In data 21.11.2019, il Giudice – vista l’istanza presentata il 18.11.2019 – ha concesso la proroga per il deposito della relazione di stima fino al 13.12.2019.

## RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

Per chiarezza di esposizione, le risposte ai quesiti verranno riportate singolarmente e nell’ordine emesso dal G.Es.

### a) DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE ART. 567 CODICE PROCEDURA CIVILE

La documentazione ipocatastale prodotta è completa, poiché corredata dall’estratto del catasto, nonché dai certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei ventenni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

### b) DESCRIZIONE IMMOBILI PIGNORATI

Gli immobili pignorati sono ubicati a Siderno (RC) in località Fossecali e Località Ruvattuso.

#### *Ambito Urbano di riferimento*

La località Fossecali - frazione del Comune di Siderno- dista circa 5 Km dal centro cittadino. Sorge a circa 58 metri sul livello del mare, a circa 10 Km di distanza dal Comune di Locri e a 5 Km dal Comune di Marina di Gioiosa Jonica.

L’ambito urbano di riferimento è inserito in un contesto periferico. Risulta dotato di opere di urbanizzazione primaria principale, ma carente di proprie opere di urbanizzazione secondaria. Verde pubblico e servizi di tipo collettivo sono assenti.

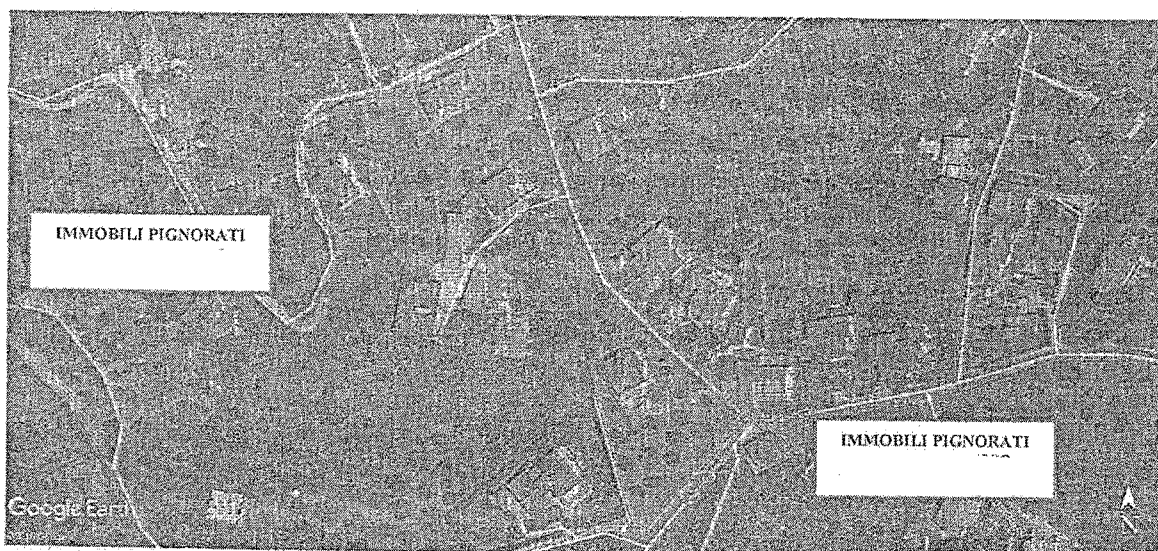


Figura 1 – Immobili pignorati in Località Fossecali



La località Ruvattuso - frazione del Comune di Siderno- dista circa 4 Km dal centro cittadino. Sorge a circa 14 metri sul livello del mare, a circa 9 Km di distanza dal Comune di Locri e a 4 Km dal Comune di Marina di Gioiosa Jonica.

L'ambito urbano di riferimento è inserito in un contesto periferico rispetto al centro cittadino di Siderno. Risulta dotato di opere di urbanizzazione primaria principale, ma carente di proprie opere di urbanizzazione secondaria. Verde pubblico e servizi di tipo collettivo sono assenti.

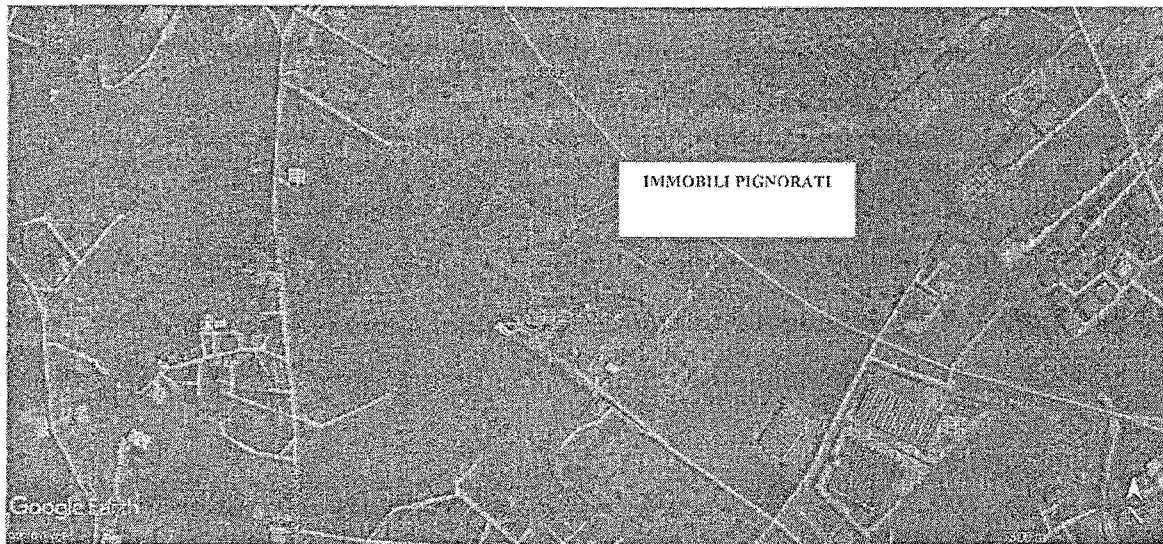


Figura 2 – Immobili pignorati in Località

In relazione alle attestazioni urbanistiche (*allegato n. 10*) acquisite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Siderno, gli immobili oggetto di pignoramento sono classificati - dallo strumento urbanistico vigente - in relazione alla relativa ubicazione, quale "Zona residenziale di completamento - B5", "Zona extraurbana agricola -E1" e "Zona produttiva non agricola D3".

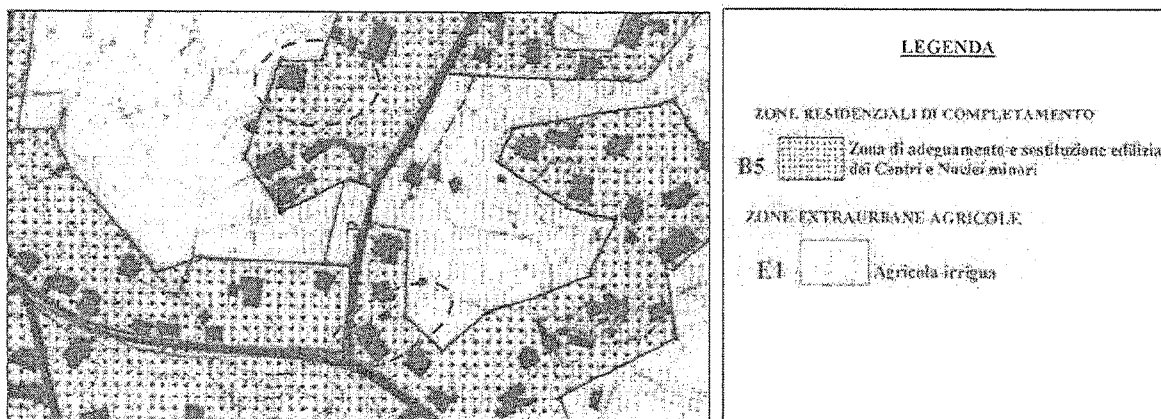


Figura 3 – Stralcio PRG Comune di Siderno – Immobili Pignorati Località Fossecali





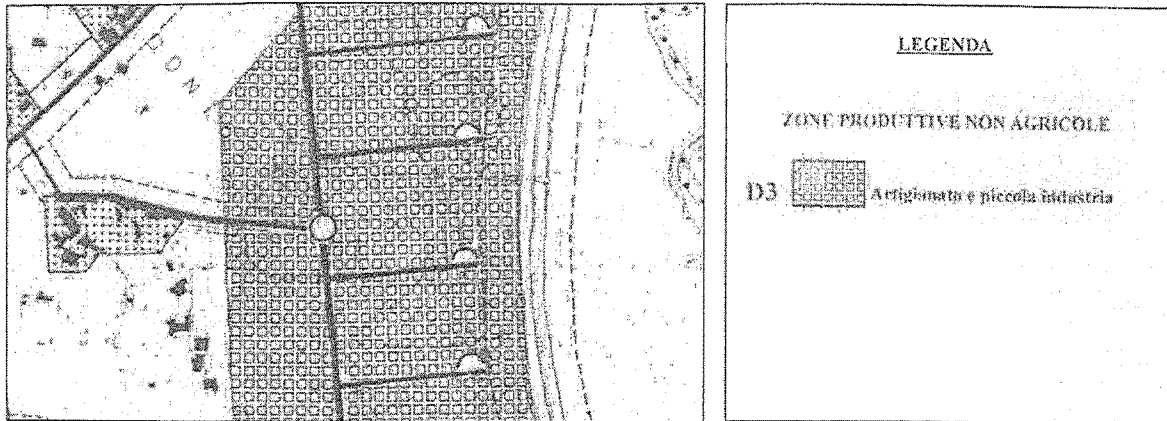


Figura 4 – Stralcio PRG Comune di Siderno – Immobili Pignorati in Località Ruvattuso

*Identificazione Catastale Immobili Pignorati*

Le proprietà oggetto di accertamento vengono nel seguito dettagliate:

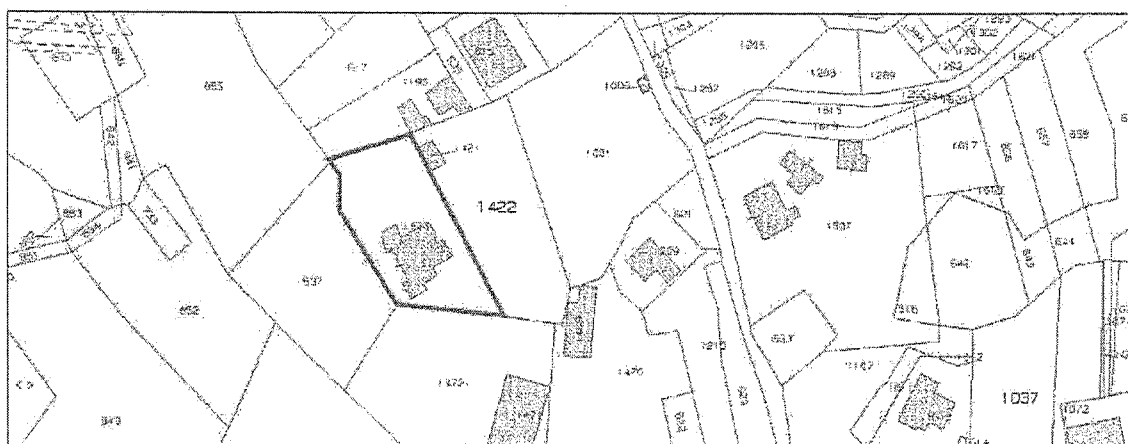
**IMMOBILI IN DITTA**

(allegato n. 11)

Anagrafica → Nato a Siderno il (Codice Fiscale )

**COMUNE DI SIDERNO**

A. **Abitazione in villini in via Fossecali riportata nel C.F. di Siderno al Foglio n. 10 Part. 1423, ctg. A/7, classe 2, piano T-1, vani 14, r.c. Euro 1.243,63 originato da costituzione del 02.01.2012 prot. n. RC0406242.**



Tale fabbricato è stato edificato sul terreno riportato al Foglio n. 10 Part. 1423 di mq 222, derivante dal frazionamento della part. 1067 di mq 1.580 giusto tipo mappale del 04.02.2011 prot. n. RC0048001, a sua volta generata dalla part. 561 di mq 5.980 giusto frazionamento del 26.03.1999 prot. n. 4115.1/1999, quest'ultima originata dalla primitiva part. N. 377 di mq 50.700 giusto frazionamento del 21.07.1971 prot. n. 180.F01/1986.



Come si rileva dall'annotazione riportata sull'estratto catastrale che segue, la particella 1423 del Foglio di mappa n. 10, è stata individuata dall'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria quale "Particella interessata da immobile urbano non regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010".

Area di enti urbani e promiscui del 29/12/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Quota Classe	Superficie a 2	Dafuz	Rendite			
1	10	1423			ENTE URBANO	02	12		Domicilio	Strada	VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/12/2011 particella n. RC0402462 in atti del 29/12/2011 (n. 30697/12011)
Indirizzo		VIA FOSSICALI piano T-1			Partita		Mod.58		-		
Notifica		di immobile: particella interessata da immobile urbano non regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010.									
Annotazioni											

Ragion per cui, in data 29/12/2011, l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria ha Costituito d'Ufficio l'immobile catastalmente censito al Foglio di Mappa n. 10 Particella n. 1423 Subalterno 1 attribuendo al medesimo una rendita presunta ai sensi dell'art. 19, comma 10, del D.L. 78/2010.

Situazione dell'unità immobiliare del 29/12/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		10	1423	1			A/7	2	14 vani		Euro 1.995,97	COSTITUZIONE del 29/12/2011 protocollo n. RC0402462 in atti del 29/12/2011 COSTITUZIONE (n. 20693/12011)
Indirizzo		VIA FOSSICALI piano T-1										
Notifica		Pubblicazione all'atto pratica censuaria censita il 02/01/2012 (prot. n. RC0406242 del 2012)										
Annotazioni		di immobile: rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del D.L. 78/2010										

In data 02.10.2012 con Pratica catastale prot. n. RC0406242, è stata costituita l'unità immobiliare – oggetto di accertamento - da parte della Ditta

In data 7.12.2012, l'Agenzia del Territorio di RC rettifica il classamento e la rendita proposti in fase di costituzione e conferma i dati nel seguito enunciati.

Situazione dell'unità immobiliare del 07/12/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		10	1423				A/7	2	14 vani		Euro 1.243,45	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/12/2012 particella n. RC0406242 in atti del 07/12/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 56735/12012)
Indirizzo		FOSSICALI SNC piano T-1										
Notifica		in corso procedura RC0406242 del 07/12/2012										
Annotazioni		di studio: classamento e rendita rettificati (D.L. 78/10-4)										

In data 04.01.2013, viene inserita in atti un'annotazione recante testualmente quanto segue "Classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) trattasi di dichiarazione di nuova costruzione (mai dichiarati) presentata erroneamente, da sopprimere il sub 1".

Situazione dell'unità immobiliare del 04/01/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		10	1423				A/7	1	14 vani		Euro 1.243,63	VARIAZIONE del 04/01/2013 protocollo n. RC0406242 in atti del 04/01/2013 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 183/13013)
Indirizzo		FOSSICALI SNC piano T-1										
Notifica		in corso procedura RC0406242 del 04/01/2013										
Annotazioni		di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) trattasi di dichiarazione di nuova costruzione (mai dichiarati) presentata erroneamente, da sopprimere il sub 1										



In sostanza, l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria ha rilevato un errore in fase di costituzione – da parte della I... - dell'unità immobiliare oggetto di accertamento ai sensi del D.L. 78/2010, poiché non è stata attuata contestualmente la soppressione catastale dell'unità immobiliare "fittizia" (sub 1) costituita d'ufficio e alla quale la Stessa Agenzia aveva attribuito ai fini fiscali una rendita presunta.

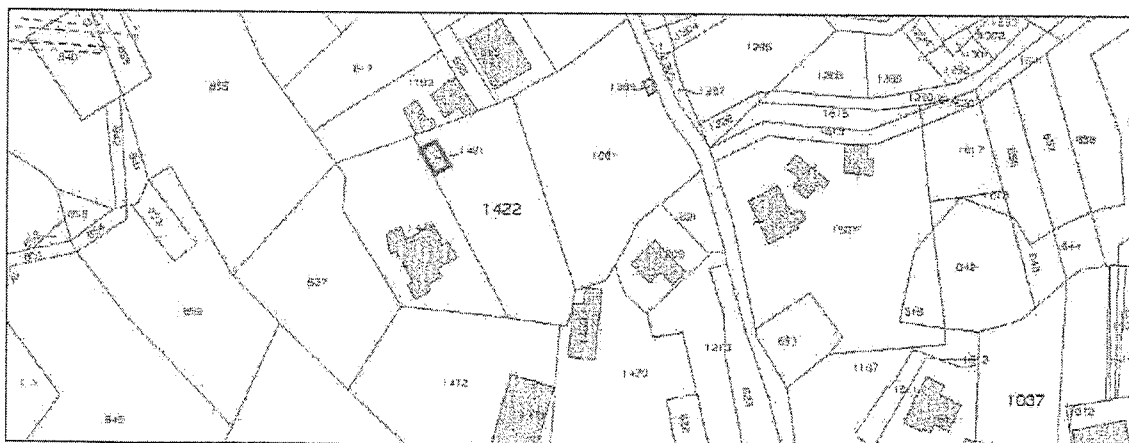
Allo stato, permane l'errore sopra dettagliato e risultano erroneamente presenti in banca dati due immobili, in luogo di uno effettivo, con medesima identificazione catastale a meno dell'unità subalterna.

Elenco Immobili											
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati	
10	1423	1	SIDERNO VIA FOSSECALI Piano T-1		A/7	2	12 vani	Euro 1.065,97			
10	1423		SIDERNO VIA FOSSECALI SNC Piano T-1		A/7	2	14 vani	Euro 1.243,63			

U.LU. "FITTIZIA" DA SOPPRIMERE CATASTALMENTE IN QUANTO NON ESISTENTE!

Pertanto, l'unità immobiliare catastalmente censita al Foglio di Mappa n. 10 con Particella n. 1423 e Subalterno 1, sebbene presente nella banca dati catastale, è – per le ragioni appena esposte – un'unità fittizia ed in quanto tale inesistente (*allegato n. 12*).

**B. Locale ad uso deposito in Via Fossecali riportato nel C.F. di Siderno al Foglio n. 10 Part. n. 1421, ctg C/2, classe 1, piano T, mq 35, r.c. Euro 61,46 originato da costituzione del 20.12.2011 prot. n. RC03.94773.**

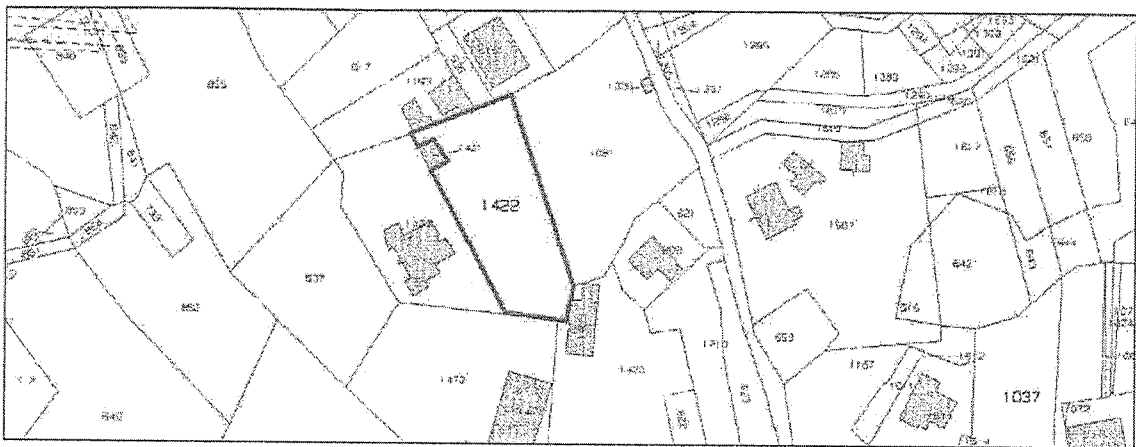


Il suddetto cespite è stato edificato sul terreno riportato al Foglio n. 10 Part. N. 1421 di mq 43, derivante dal frazionamento della part. N. 1066 di mq 1.800 giusto tipo mappale del 04.02.2011 prot. n. RC0048001, a sua volta generata dalla part. 561 di mq 5.980 giusto frazionamento del



26.03.1999 prot. n. 4115.1/1999, quest'ultima originata dalla primitiva p.lla 377 di mq 50.700 giusto frazionamento del 21.07.1971 prot. n. 180.F01/1986.

C. Terreno in Via Fossecali riportato nel C.T. di Siderno al Foglio n. 10 Part. n. 1422, classe 3, mq 1.757, r.d. Euro 8,17 r.a. Euro 4,99 derivante dal frazionamento della part. N. 1066 di mq 1.800 giusto tipo mappale del 04/02/2011 prot. n. RC0048001, a sua volta generata dalla part. 561 di mq 5.980 giusto frazionamento del 26/03/1999 prot. n. 4115.1/1999, quest'ultima originata dalla primitiva part. 377 di mq 50.700 giusto frazionamento del 21/07/1971 prot. n. 180.F01/1986.



D. Terreno in via Fossecali riportato nel C.T. di Siderno al Foglio 10 Part. 1424, classe 3, mq 1.358, r.d. Euro 6,31 r.a. Euro 3,86 derivante dal frazionamento della part. 1067 di mq 1.580 giusto tipo mappale del 04/02/2011 prot. n. RC0048001, a sua volta generata dalla part. 561 di mq 5.980 giusto frazionamento del 26/03/1999 prot. n. 4115.1/1999, quest'ultima originata dalla primitiva part. 377 di mq 50.700 giusto frazionamento del 21/07/1971 prot. n. 180.F01/1986

Numero di mappa soppressa dal 04/04/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Part.	Qualità Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )	Dobbr.	Raffine	
1	10	1424			SOPPRESSO	In are ca. 00 00		Dominicale Agraria	Tipo mappale del 04/04/2017, protocollo n. RC 0041034 in atti del 04/04/2017 presentato il 04/04/2017 (n. 41034.1/2017)
Notifica				Partita	D.				
Annotazioni		La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:							

- foglio 10 particella 1423

L'immobile di cui al punto D. risulta - dal 04.04.2017- catastalmente soppresso, in quanto - in pari data - è stato oggetto di fusione con l'immobile castalmente censito al Foglio di Mappa n. 10 Particella 1423.



Area di enturbani e promiscui dal 04/04/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI ASSAIBMENTO				DATI DERIVANTI DA:
	Foglio	Particella	Sub	Fonza	Qualità Classe	Superficie(mq)	Destaz.	Reddito	
1	10	1423		-	ENTE URBANO	15,89			Atto nupiale del 04/04/2017 protocollo n. RC20041034 in atti dal 04/04/2017 presentato il 03/04/2017 (n. 44054.1/2017)
Nazione		Partita							
Assotazioni		In immobile conquendo 3 fo. 10 n. 1424							

Nelle variazioni sono stati soppressi i seguenti immobili:  
- foglio 10 particella 1424

Mappali Fabbricati Corchelsi  
Codice Comune 1728 - Sezione - Settore - Foglio 10 - Particella 1423

Come si rileva dall'estratto catastale sopra riportato, in seguito alla fusione in narrativa occorsa il 04.04.2017, la Particella originaria 1423 di 222 mq detiene allo stato una superficie catastale complessiva pari a 1.580 mq.

I suddetti immobili sono pervenuti al Signor \_\_\_\_\_ per donazione degli immobili riportati al Catasto Terreni Foglio n. 10 Part. 1066 e Part. 1067 da \_\_\_\_\_ nato a Siderno il \_\_\_\_\_, in virtù di atto di donazione accettata per notar Ieraci Franca del 16/12/1999, rep. 21549, trascritto presso la Conservatoria di Reggio Calabria il 07/01/2000 ai n. 163/110.

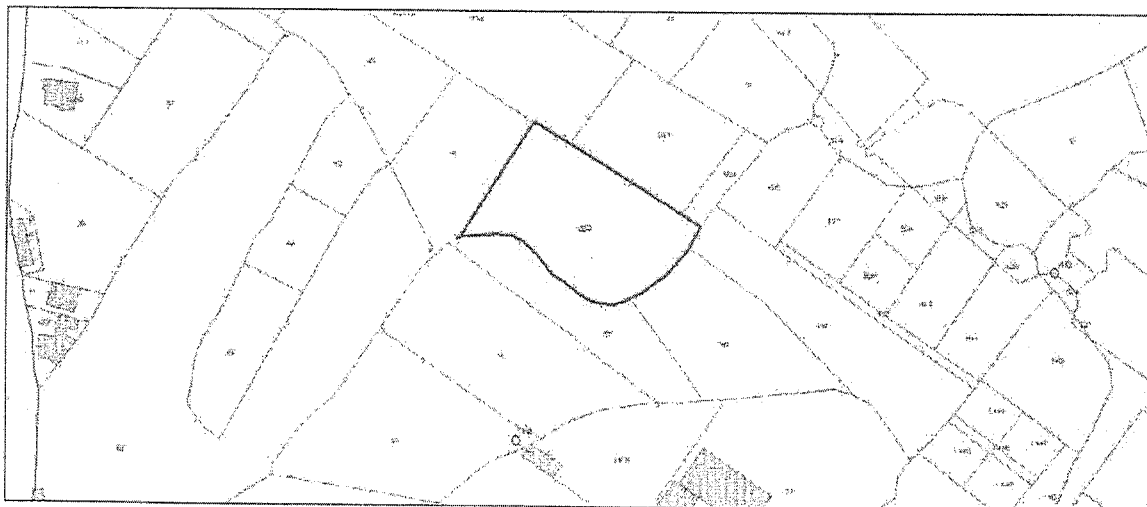
**IMMOBILI IN DITTA**

(allegato n. 13)

Anagrafica → Nato a Siderno il \_\_\_\_\_ (Codice Fiscale \_\_\_\_\_)

**COMUNE DI SIDERNO**

E. Terreno alla località Ruvattuso riportato nel C.T. di Siderno al Foglio n. 18 Part. 49, classe 1, mq 4.710, r.d. Euro 29,19 r.a. Euro 9,73.



F. Locale ad uso deposito in Via Fossecali riportato nel C.F. di Siderno al Foglio n. 10 Part. N. 1038 sub 3, ctg c/2, classe 2, piano T, mq 122, r.c. Euro 252,3 originato da costituzione del 30/03/1999 prot. n. A00647.1/1999.





L'immobile di cui al punto E. è pervenuto al Signor \_\_\_\_\_ per acquisto da \_\_\_\_\_, nato a Siderno il 04.03.1936, in virtù di atto di compravendita per notar Federico Maria del 07.08.2001 rep. 47741, trascritto presso la Conservatoria di Reggio Calabria il 20.08.2001 ai nn. 10924/8987.

Gli immobili di cui ai punti F. G. ed H. risultano pervenuti al Signor \_\_\_\_\_ in virtù dei seguenti titoli:

- 1) Atto di compravendita per Notar Ieraci Franca del 08.01.1997 rep. 19511, trascritto presso la Conservatoria di Reggio Calabria il 13.01.1997 ai nn. 753/714, con il quale acquista da \_\_\_\_\_, nato a Siderno il 23.03.1942, la piena proprietà dell'immobile riportato al catasto terreni Foglio 10 Particella 1028 di mq 105.
- 2) Atto di Divisione per notar Ieraci Franca del 08.01.1997, rep. 19510, trascritto presso la Conservatoria di Reggio Calabria il 13.01.1997 ai nn. 747/708 con il quale riceve per divisione la piena proprietà dell'immobile riportato al Catasto Terreni Foglio 10 Particella 869 da sé stesso e da \_\_\_\_\_ nato a Siderno il 01.07.1932.
- 3) Atto di Donazione accettata per Notar Ieraci Franca del 18.12.1996, rep. 19484, trascritto presso la Conservatoria di Reggio Calabria il 03.01.1997 ai nn. 84/80 con il quale riceve in donazione da \_\_\_\_\_, nata a Siderno il \_\_\_\_\_, la piena proprietà dell'immobile riportato al Catasto Terreni Foglio 10 Particella 874.

\_\_\_\_\_ *Descrizione Immobili Pignorati e Documentazione Fotografica*

### IMMOBILI IN DITTA

#### COMUNE DI SIDERNO

**A. Abitazione in villini** in via Fossecali riportata nel C.F. di Siderno al **Foglio n. 10 Part. 1423**.

Il fabbricato si configura come villino con destinazione abitativa unifamiliare. Edificato con struttura intelaiata in cemento armato e muratura di tompagno in laterizi forati, presenta due livelli fuori terra comunicanti. Occupa una superficie in pianta lorda di 222 mq, al netto della tettoia realizzata in prossimità dell'ingresso principale.

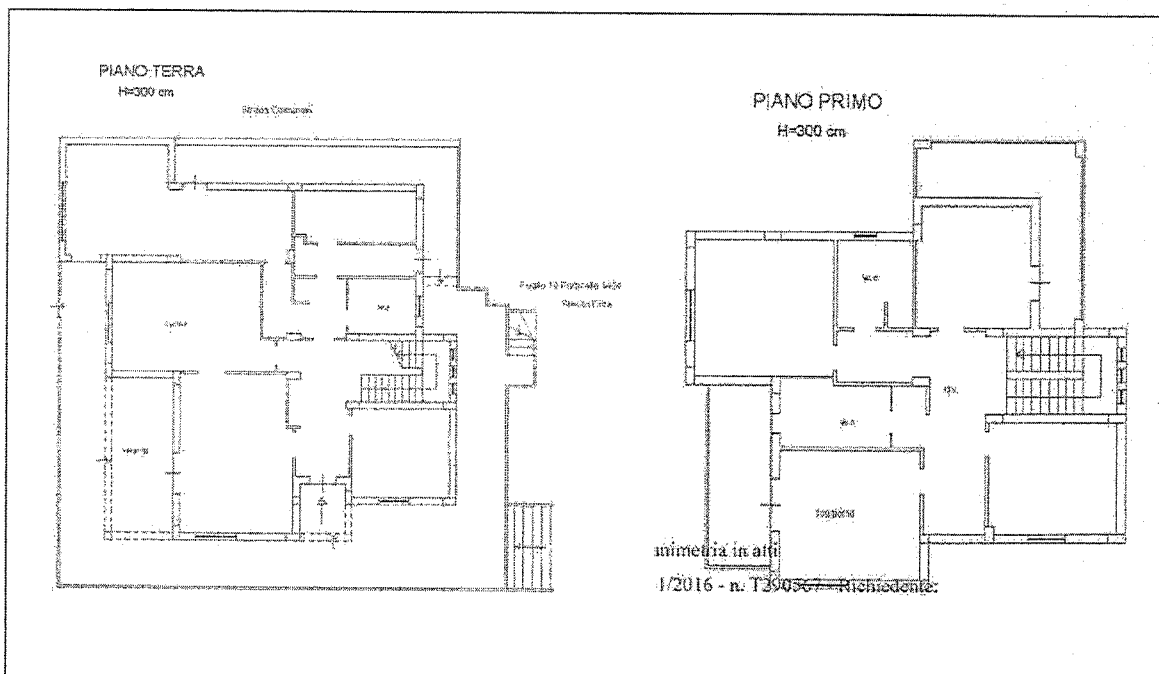
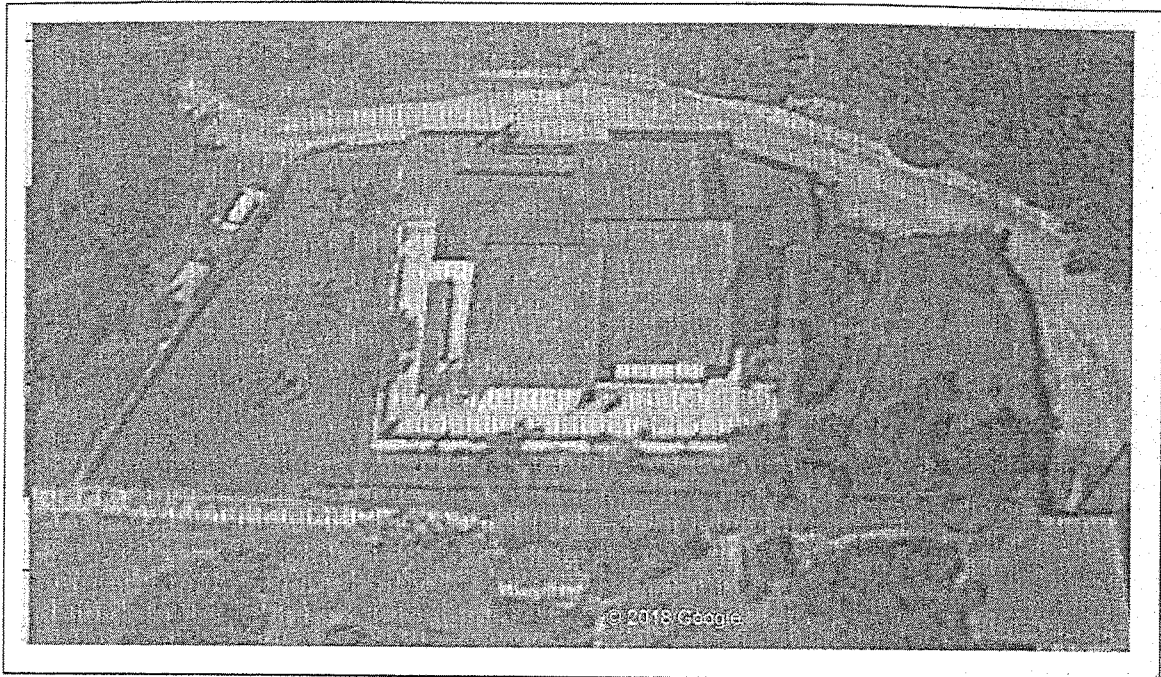
La tettoia, caratterizzata da elementi portanti in legno e copertura in travetti di legno e tegole, occupa una superficie di circa 25 mq.

Alla data dei sopralluoghi effettuati, l'immobile nel suo complesso risulta esternamente rifinito con intonaco civile per esterni e dotato di infissi in alluminio anodizzato, soglie e davanzali in marmo.









La pavimentazione è in gres porcellanato e l'intonaco interno del tipo civile liscio frattazzato.

I servizi igienici ed i locali cucina presentano rivestimenti in piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono in legno.

L'impianto elettrico è sotto-traccia. L'impianto di riscaldamento è autonomo.

L'altezza utile interna dei locali al piano terreno è di m 3.00. Parimenti dicasi per l'altezza media interna utile del piano primo.



L'immobile risulta dotata di infissi esterni in alluminio anodizzato con soglie in marmo, presenta copertura a falde e sistema tetto rifinito con tegole.

Le condizioni complessive di conservazione e manutenzione risultano ottimali.

---

*Regolarità tecnico/amministrativa Fabbricato*

Allo stato attuale, l'unità immobiliare appena descritta non risulta dotata di regolare Permesso Edilizio, per come emerso dalla visione degli Atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Siderno.

L'ufficio di cui sopra ha altresì dichiarato che per l'immobile di cui trattasi risultano in atti due istanze di condono edilizio, sebbene l'immobile venga censito come singola unità catastale.

L'Istanza di Condono Edilizio prot. n. 3497 del 17.02.1995 (*allegato n. 14*) è stata presentata dal Signor \_\_\_\_\_ a Siderno il \_\_\_\_\_ madre di \_\_\_\_\_

Dall'accesso agli Atti condotto - presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Siderno - si è preso atto di un parere in atti NON FAVOREVOLE emesso in data 25.06.1998 dall'arch. \_\_\_\_\_

- nella qualità di tecnico pro-tempore incaricato dall'amministrazione Comunale per l'istruttoria della pratica in narrativa. Tale parere è stato formalmente acquisito in pari data con prot. n. 14510 in seguito alla Richiesta di Integrazioni prot. n. 5415 trasmessa, dal medesimo tecnico istruttore, in data 13.03.1998, ai sensi dell'art. 39 della Legge 724/94, al titolare dell'Istanza di Condono Edilizio prot. 3497/1995. Per l'integrazione della documentazione richiesta, il tecnico istruttore pro-tempore, aveva disposto un termine improrogabile di giorni 90, decorrenti dalla data di ricevimento della Nota prot. n. 5415/1998, trascorso il quale, senza la dovuta trasmissione di quanto richiesto, non sarebbe stato possibile procedere al rilascio della concessione in sanatoria come previsto dalle normative vigenti.

L'Istanza di Condono Edilizio prot. n. 3595 del 20.02.1995 (*allegato n. 15*) è stata presentata dal Signor \_\_\_\_\_ nato a Siderno il 10.02.1967.

Dall'accesso agli Atti condotto - presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Siderno - si è preso atto di un parere in atti NON FAVOREVOLE emesso in data 25.06.1998 dall'arch. \_\_\_\_\_

- nella qualità di tecnico pro-tempore incaricato dall'amministrazione Comunale per l'istruttoria della pratica in narrativa. Tale parere è stato formalmente acquisito in pari data con prot. n. 14510 in seguito alla Richiesta di Integrazioni prot. n. 5415 trasmessa, dal medesimo tecnico istruttore, in data 13.03.1998, ai sensi dell'art. 39 della Legge 724/94, al titolare dell'Istanza di Condono Edilizio prot. 3595/1995. Per l'integrazione della documentazione richiesta, il tecnico istruttore pro-tempore,



aveva disposto un termine improrogabile di giorni 90, decorrenti dalla data di ricevimento della Nota prot. n. 5415/1998, trascorso il quale, senza la dovuta trasmissione di quanto richiesto, non sarebbe stato possibile procedere al rilascio dalla concessione in sanatoria come previsto dalle normative vigenti.

Si richiama a riguardo parte del comma 4 dell'art. 39 della Legge 724/94 in relazione al quale *“La mancata presentazione dei documenti previsti per legge entro il termine di tre mesi dalla espressa richiesta di integrazione notificata dal comune comporta l'improcedibilità della domanda e il conseguente diniego della concessione o autorizzazione in sanatoria per carenza di documentazione.”*

Stante quanto sopra, il sottoscritto CTU, nel prendere atto della mancata definizione delle pratiche di condono edilizio di cui trattasi, ha formalmente richiesto al Dirigente dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Siderno di relazionare nel merito e di documentare lo scrivente su eventuali posizioni assunte. Ad oggi, non risulta acquisito alcun riscontro.

Alla luce di quanto fin qui relazionato, l'immobile - individuato nel C.F. del **Comune di Siderno al Foglio di Mappa n. 10 con Particella n. 1423** – si prefigura **abusivo e non sanabile**.

Si dà inoltre atto che, per quanto è emerso dalla visione della documentazione in giacenza presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Siderno, l'immobile in narrativa non risulta dotato di Certificazioni Energetiche e di Certificati di agibilità.

---

*Area di Corte*

La *corte*, delimitata da mura di cinta e da recinzione ornamentale, è connotata da distese di prato verde “all'inglese”, aiuole ornamentali ed alberature tropicali.



Si estende per circa 1300 mq al netto delle superfici coperte dalle unità immobiliari ivi insistenti.

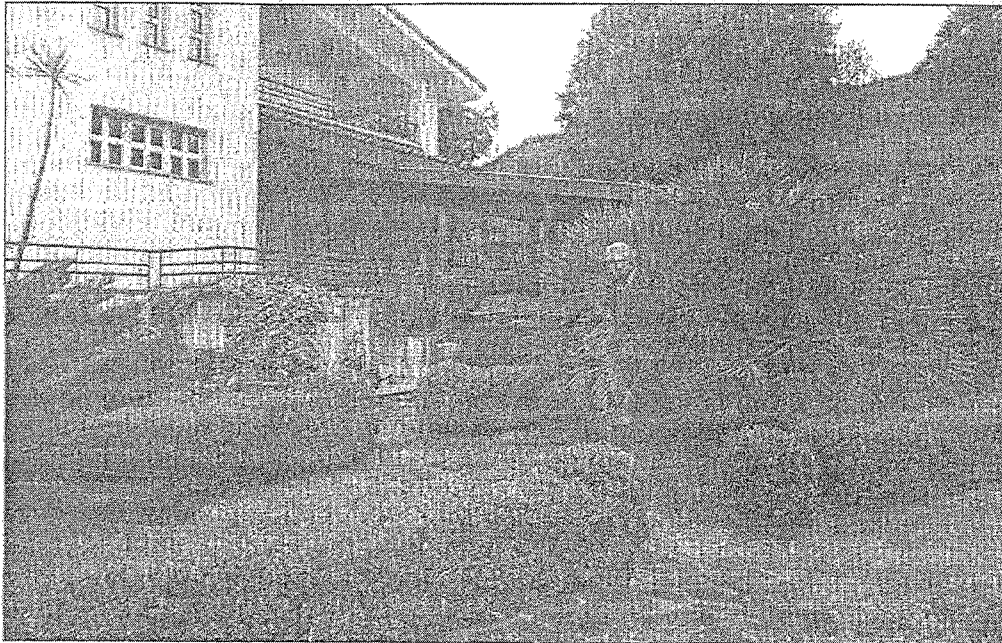
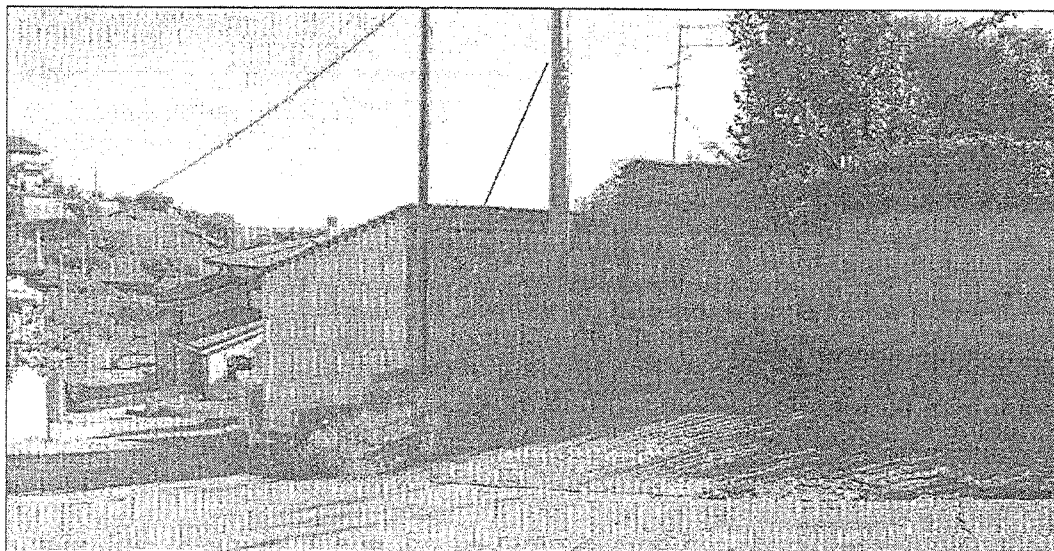


Figura 3 – Area di Corte – Foglio di Mappa n. 10 Particella n. 1423

Gli spazi adibiti a giardino, curati nei particolari, si presentano esteticamente gradevoli.

**B. Locale ad uso deposito in Via Fossecali riportato nel C.F. di Siderno al Foglio n. 10 Part. n. 1421**

Il fabbricato pertinenziale – realizzato in c.a. a semplice elevazione fuori terra - occupa una superficie in pianta di circa 35 mq e si compone di n. 1 vano adibito a locale di deposito.



Risulta esternamente rifinito con intonaco civile. Gli infissi sono in alluminio anodizzato. La copertura è stata realizzata con elementi portanti in legno e tegole.

L'altezza media utile interna è quantificata in m 3,00.

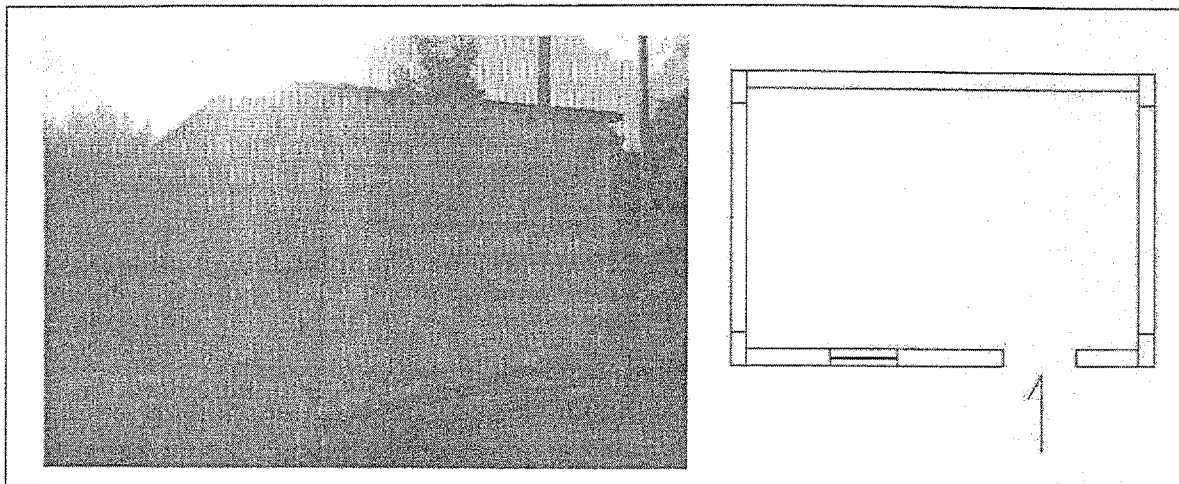


Figura 4 – Locale Deposito Foglio di Mappa n. 10 Particella 1421

*Regolarità tecnico/amministrativa Fabbricato*

Allo stato attuale, l'unità appena descritta non risulta dotata di regolare Permesso Edilizio, per come emerso dalla visione degli Atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Siderno.

Si rileva, inoltre, l'assenza in Atti di Istanze di Condono Edilizio.

Alla luce di quanto fin qui relazionato, l'immobile - individuato nel C.F. del **Comune di Siderno al Foglio di Mappa n. 10 con Particella n. 1421** – si prefigura **abusivo ma sanabile** ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 che recepisce l'ex art. 13 della Legge 47/85.

**C. Terreno in Via Fossecali riportato nel C.T. di Siderno al Foglio n. 10 Part. n. 1422.**

Il lotto di terreno, censito nel C.T. del Comune di Siderno con Foglio di Mappa n. 10 Particella n. 1422 ed ubicato in Località Fossecali, presenta una superficie catastale complessiva di 1.757 mq, una configurazione planimetrica regolare ed un andamento altimetrico parzialmente acclive.

Risulta allo stato fruito come terreno agricolo con qualità prevalente "uliveto".





Figura 5 – Ortofoto Terreno Foglio di Mappa n. 10 Particella n. 1422

**IMMOBILI IN DITTA**

**COMUNE DI SIDERNO**

**E. Terreno alla località Ruvattuso riportato nel C.T. di Siderno al Foglio n. 18 Part. 49.**

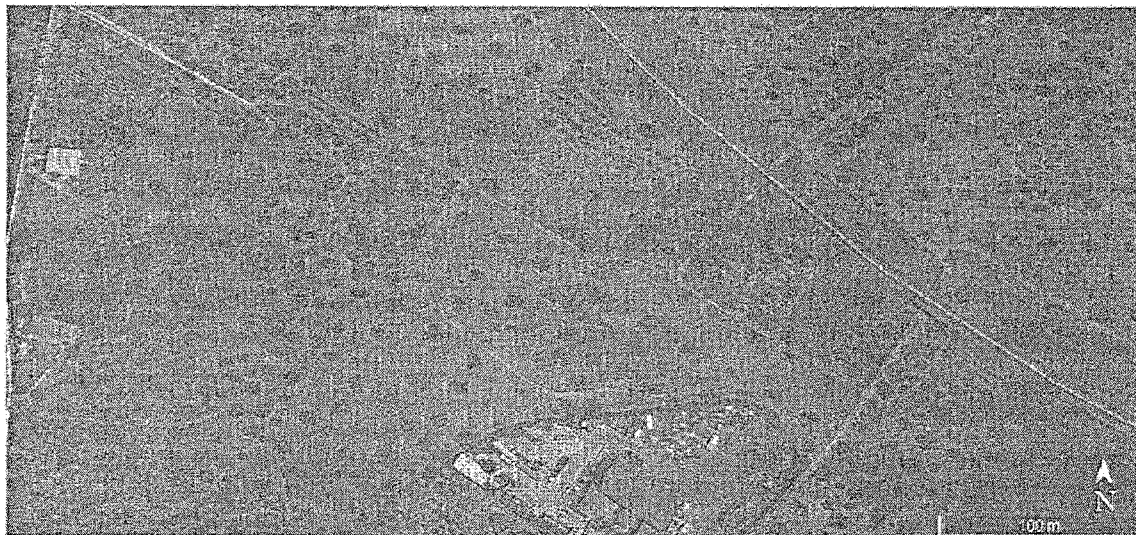


Figura 6 – Ortofoto Terreno Foglio di Mappa n. 18 Particella n. 49

Il lotto di terreno, censito nel C.T. del Comune di Siderno con Foglio di Mappa n. 18 Particella n. 49 ed ubicato in Località Ruvattuso, presenta una superficie catastale complessiva di 4.710 mq, una configurazione planimetrica regolare ed un andamento altimetrico non acclive.

Risulta allo stato fruito come terreno agricolo con qualità prevalente “seminativo arborato”.





igienici e di un ampio salone all'interno del quale è stata realizzata una scala elicoidale ornamentale.

La documentazione fotografica che segue documenta le ambientazioni presenti al piano terreno dell'unità abitativa oggetto di accertamento.

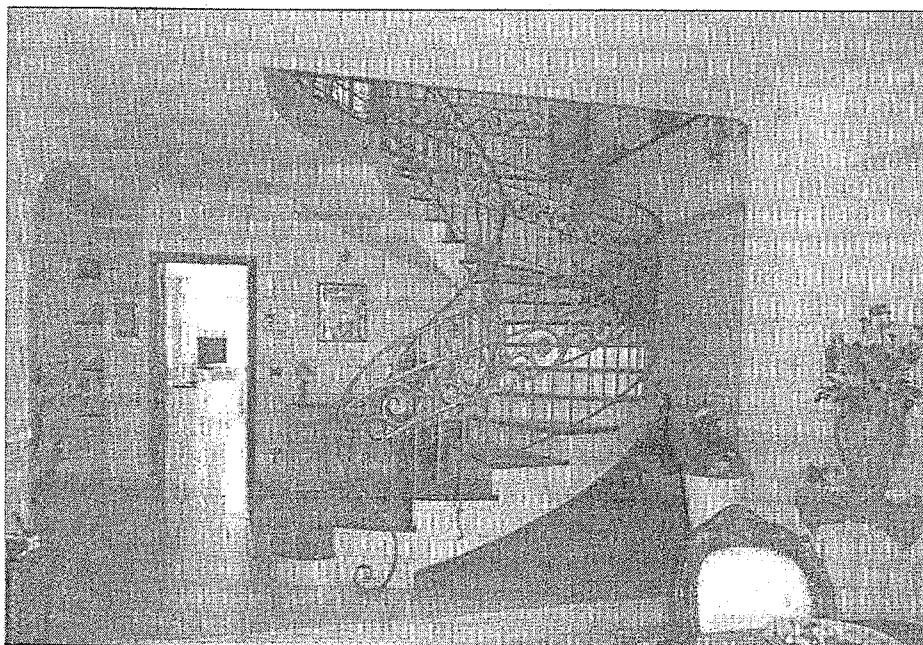


Figura 8 – Ambientazioni Interne – U.I.U. Foglio di Mappa n. 10 Particella n. 1038 Subalterno 3





La pavimentazione è in gres porcellanato e l'intonaco interno del tipo civile liscio frattazzato.

Il servizio igienico e la cucina presentano rivestimenti in piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono in legno.

Corpo scala rivestito in legno con ringhiera ornamentale in ferro battuto.

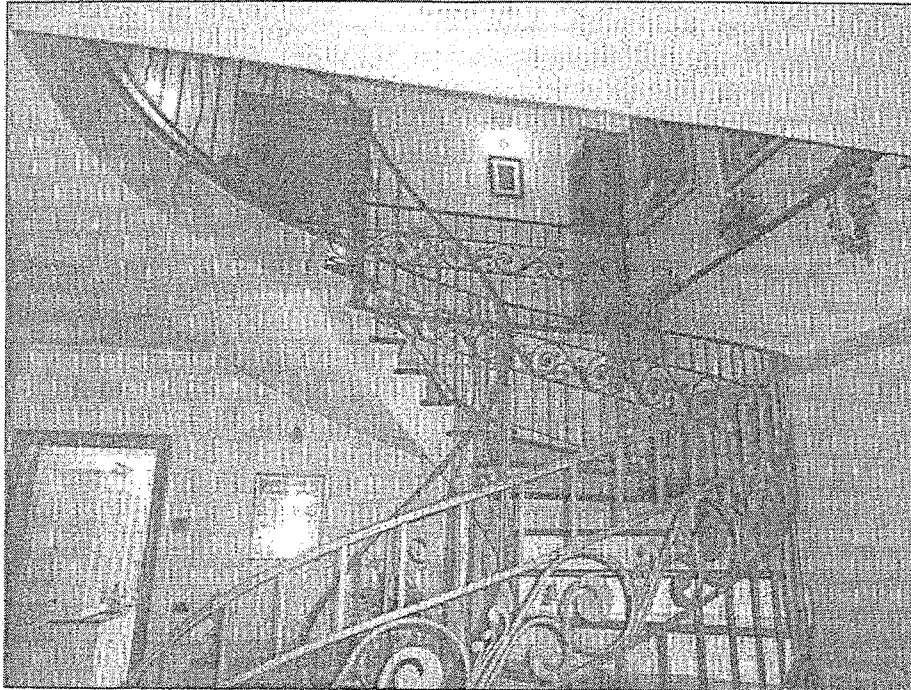


Figura 9 – Corpo scala interno alla U.I.U. Foglio di Mappa n. 10 Particella n. 1038 Subalterno 3

L'impianto elettrico è sotto-traccia. L'impianto di riscaldamento è autonomo.

L'altezza utile interna dei locali è di circa m 3.00.

Le condizioni complessive di conservazione e manutenzione risultano ottimali.

*Regolarità tecnico/amministrativa Fabricato*

Allo stato attuale, l'unità appena descritta non risulta dotata di regolare Permesso Edilizio, per come emerso dalla visione degli Atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Siderno.

L'ufficio di cui sopra ha altresì dichiarato che per l'immobile di cui trattasi risulta in atti **un'istanza di condono edilizio**. Tale istanza, presentata dal Signor \_\_\_\_\_, nato a Siderno il 20.01.1996, fratello di \_\_\_\_\_, è stata acquisita dal Comune di Siderno in data **27.02.1995 con prot. 4017 (allegato n. 16)**.

Dall'accesso agli Atti condotto - presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Siderno - si è preso atto di un parere in atti **NON FAVOREVOLE** emesso in data 30.06.1998 dal Geom. \_\_\_\_\_

- nella qualità di tecnico pro-tempore incaricato dall'amministrazione Comunale per l'istruttoria della pratica in narrativa. Tale parere è stato formalmente acquisito in pari data con prot. n. 15020 in



seguito alla Richiesta di Integrazioni prot. n. 5153 trasmessa, dal medesimo tecnico istruttore, in data 10.03.1998, ai sensi dell'art. 39 della Legge 724/94, al titolare dell'Istanza di Condono Edilizio prot. 4017/1995. Per l'integrazione della documentazione richiesta, il tecnico istruttore pro-tempore, aveva disposto un termine improrogabile di giorni 90, decorrenti dalla data di ricevimento della Nota prot. n. 5153/1998, trascorso il quale, senza la dovuta trasmissione di quanto richiesto, non sarebbe stato possibile procedere al rilascio dalla concessione in sanatoria come previsto dalle normative vigenti.

Si richiama a riguardo parte del comma 4 dell'art. 39 della Legge 724/94 in relazione al quale *“La mancata presentazione dei documenti previsti per legge entro il termine di tre mesi dalla espressa richiesta di integrazione notificata dal comune comporta l'improcedibilità della domanda e il conseguente diniego della concessione o autorizzazione in sanatoria per carenza di documentazione.”*

Stante quanto sopra, il sottoscritto CTU, nel prendere atto della mancata definizione della pratica di condono edilizio di cui trattasi, ha formalmente richiesto al Dirigente dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Siderno di relazionare nel merito e di documentare lo scrivente su eventuali posizioni assunte. Ad oggi, non risulta acquisito alcun riscontro.

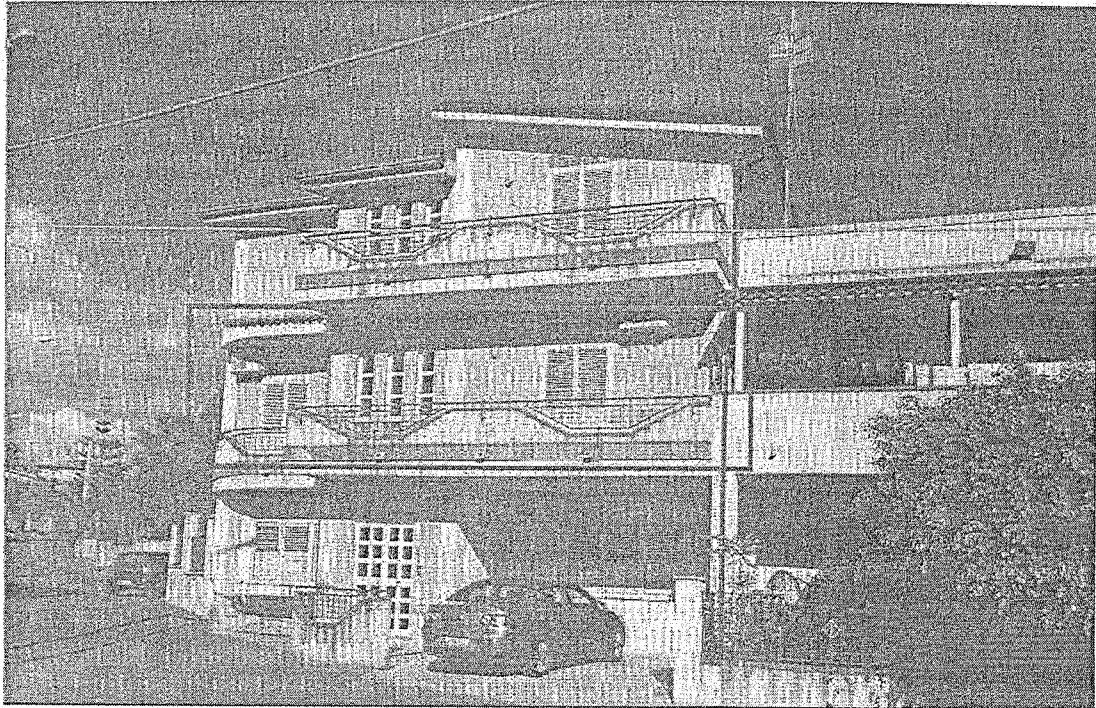
Atteso che per l'Unità Immobiliare castalmente censita nel C.F. del Comune di Siderno con Foglio di Mappa n. 10 Particella n. 1038 Subalterno 4 (piano primo – secondo livello fuori terra) risulta rilasciata **Concessione Edilizia in sanatoria n. 62/2000** (prot. n. 16157 del 24.07.200), si ha ragione di ritenere che, l'immobile - individuato nel C.F. del **Comune di Siderno al Foglio di Mappa n. 10 con Particella n. 1038 Subalterno 3** (piano terra – primo livello fuori terra) – sebbene si prefiguri allo stato abusivo non sanabile è da assoggetarsi alla disposizione normativa nel seguito enunciata che recepisce l'ex art. 12 della Legge 47/85.

- **Art. 34 comma 2 del DPR 380/2001 e s.m.i. :** *“Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.”*

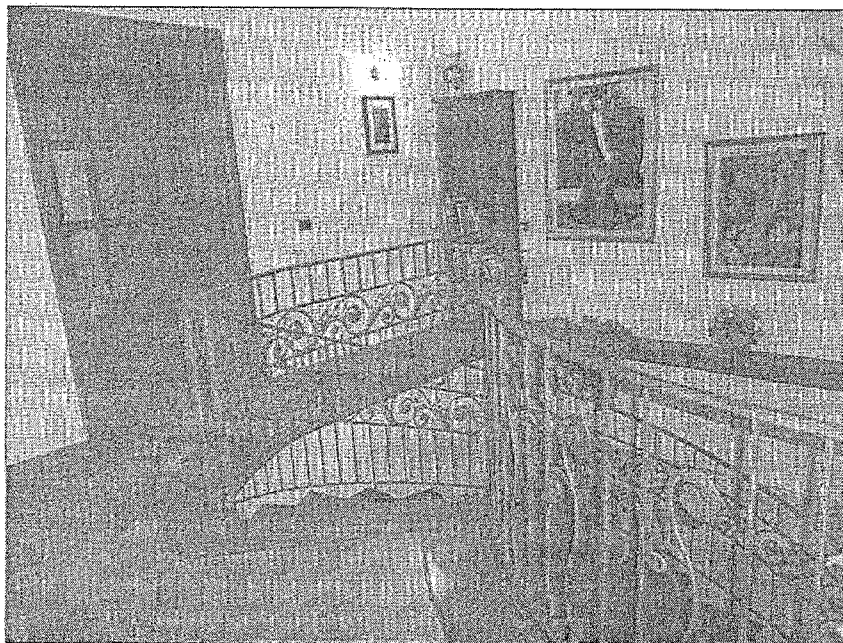
Si dà inoltre atto che, per quanto è emerso dalla visione della documentazione in giacenza presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Siderno, l'immobile in narrativa non risulta dotato di Certificazioni Energetiche e di Certificati di agibilità.



G. Appartamento in Via Fossecalli riportato nel C.F. di Siderno al Foglio 10 Part. 1038 sub 4.



L'unità immobiliare censita nel C.F. di Siderno al Foglio 10 Particella n. 1038 Subalterno 4, sebbene si configuri catastalmente quale u.i.u. autonoma, rappresenta di fatto la "zona notte" dell'unità abitativa posta al piano terreno, alla quale si accede mediante un corpo scala elicoidale ornamentale presente all'interno dell'unità medesima.



Le pavimentazioni sono in prevalenza rivestite in parquet, mentre nel bagno il rivestimento è realizzato con piastrelle maiolicate.

Le pareti sono rifinite con intonaco di tipo civile ed idropittura. Le porte interne sono in legno.

L'impianto elettrico è sotto-traccia. L'impianto di riscaldamento è autonomo.

L'altezza utile interna dei locali è di circa m 3.00.

Le condizioni complessive di conservazione e manutenzione risultano ottimali.

---

*Regolarità tecnico/amministrativa Fabbricato*

Allo stato attuale, l'unità appena descritta risulta dotata di **Concessione Edilizia in sanatoria n. 62/2000** (prot. n. 16157 del 24.07.2000) notificata in data 24.07.2000 al Signor [REDACTED], nella qualità di Titolare dell'Istanza di Condono Edilizio prot. n. 3086 del 13.02.1995 (*allegato n. 17*).

Per quanto, inoltre, è emerso dalla visione della documentazione in giacenza presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Siderno, l'immobile non risulta dotato di Certificazioni Energetiche e di Certificati di agibilità.

**H. Appartamento in Via Fossecali riportato nel C.F. di Siderno al Foglio n. 10 Part. 1038 sub 5.**

L'unità immobiliare censita al C.F. del Comune di Siderno al Foglio 10 Part. 1038 subalterno 5 costituisce un'unità abitativa autonoma. L'accesso ai locali è ad uso esclusivo mediante il corpo scala prospiciente la Via Fossecali.



L'unità abitativa consta di 4 vani principali (soggiorno, cucina e due camere da letto) e di 4 vani accessori (due bagni, un ripostiglio e un disimpegno).

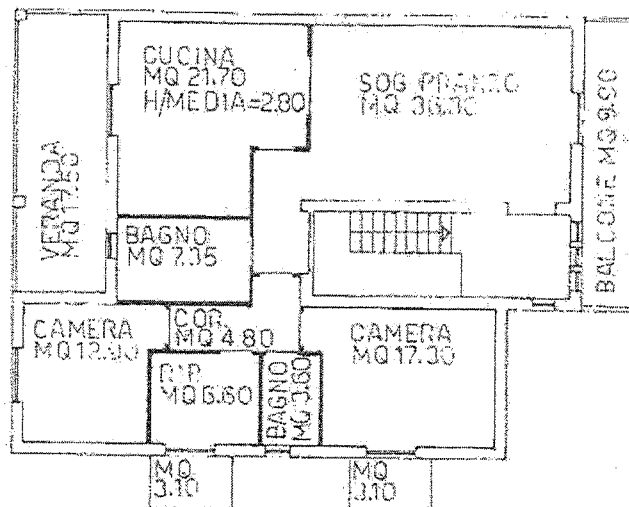


Figura 10 - Planimetria catastale in atti

L'altezza utile interna dei locali è di circa m 3.00.

Le condizioni complessive di conservazione e manutenzione risultano ottimali.

*Regolarità tecnico/amministrativa Fabbricato*

Allo stato attuale, l'unità appena descritta non risulta dotata di regolare Permesso Edilizio, per come emerso dalla visione degli Atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Siderno.

L'ufficio di cui sopra ha altresì dichiarato che per l'immobile di cui trattasi risulta in atti un'istanza di condono edilizio. Tale istanza, presentata dal Signor \_\_\_\_\_ nato a Siderno il 02.10.1970, fratello di \_\_\_\_\_, è stata acquisita dal Comune di Siderno in data 13.02.1995 con prot. 3085 (allegato n. 18).

Dall'accesso agli Atti condotto - presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Siderno - si è preso atto di un parere in atti NON FAVOREVOLE emesso in data 26.06.1998 dall'arch. \_\_\_\_\_, - nella qualità di tecnico pro-tempore incaricato dall'amministrazione Comunale per l'istruttoria della pratica in narrativa. Tale parere è stato formalmente acquisito in pari data con prot. n. 14667 in seguito alla Richiesta di Integrazioni prot. n. 5415 trasmessa, dal medesimo tecnico istruttore, in data 13.03.1998, ai sensi dell'art. 39 della Legge 724/94, al titolare dell'Istanza di Condono Edilizio prot. 3085/1995. Per l'integrazione della documentazione richiesta, il tecnico istruttore pro-tempore, aveva disposto un termine improrogabile di giorni 90, decorrenti dalla data di ricevimento della Nota prot. n. 5415/1998, trascorso il quale, senza la dovuta trasmissione di quanto richiesto, non



sarebbe stato possibile procedere al rilascio dalla concessione in sanatoria come previsto dalle normative vigenti.

Si richiama a riguardo parte del comma 4 dell'art. 39 della Legge 724/94 in relazione al quale *“La mancata presentazione dei documenti previsti per legge entro il termine di tre mesi dalla espressa richiesta di integrazione notificata dal comune comporta l'improcedibilità della domanda e il conseguente diniego della concessione o autorizzazione in sanatoria per carenza di documentazione.”*

Stante quanto sopra, il sottoscritto CTU, nel prendere atto della mancata definizione della pratica di condono edilizio di cui trattasi, ha formalmente richiesto al Dirigente dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Siderno di relazionare nel merito e di documentare lo scrivente su eventuali posizioni assunte. Ad oggi, non risulta acquisito alcun riscontro.

Atteso che per l'Unità Immobiliare castalmente censita nel C.F. del Comune di Siderno con Foglio di Mappa n. 10 Particella n. 1038 Subalterno 4 (piano primo – secondo livello fuori terra) risulta rilasciata **Concessione Edilizia in sanatoria n. 62/2000** (prot. n. 16157 del 24.07.200), si ha ragione di ritenere che, l'immobile - individuato nel C.F. del **Comune di Siderno al Foglio di Mappa n. 10 con Particella n. 1038 Subalterno 5** (piano secondo – terzo livello fuori terra) – sebbene si prefiguri allo stato **abusivo non sanabile** è da assoggetarsi alla disposizione normativa nel seguito enunciata che recepisce l'ex art. 12 della Legge 47/85.

- **Art. 34 comma 2 del DPR 380/2001 e s.m.i.** : “Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.”

Si dà inoltre atto che, per quanto è emerso dalla visione della documentazione in giacenza presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Siderno, l'immobile in narrativa non risulta dotato di Certificazioni Energetiche e di Certificati di agibilità.

#### **I. Terreno alla località Fossecali riportato nel C.T. di Siderno al Foglio n. 10 Part. 1037.**

Il lotto di terreno, censito nel C.T. del Comune di Siderno con Foglio di Mappa n. 10 Particella n. 1037 ed ubicato in Località Fossecali, presenta una superficie catastale complessiva di 1.197 mq, una configurazione planimetrica regolare ed un andamento altimetrico non acclive.



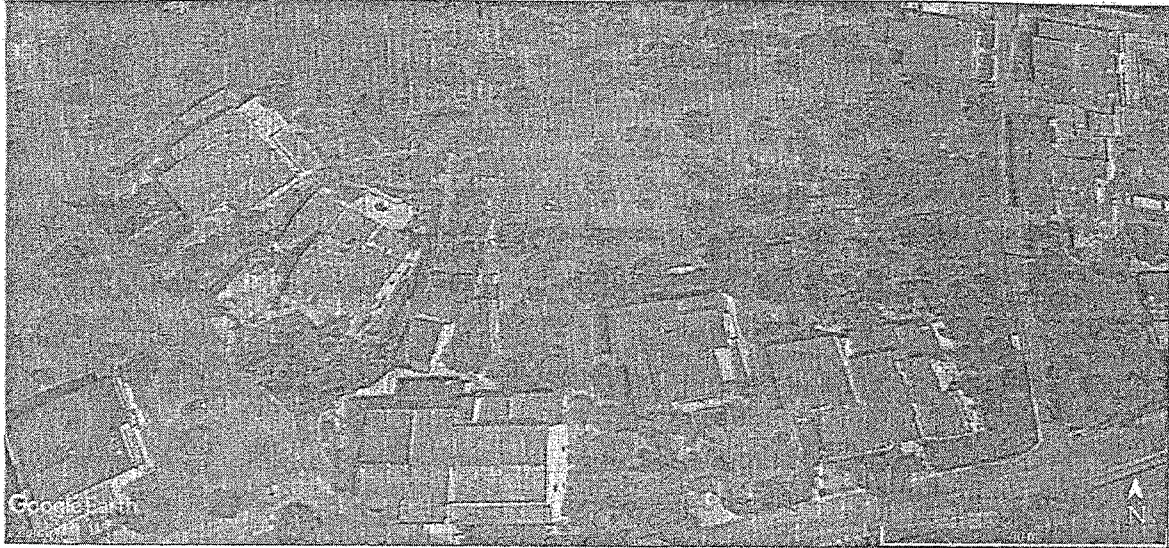


Figura 11 - Ortofoto Terreno Foglio di Mappa n. 10 Particella n. 1037

Risulta allo stato fruito come terreno agricolo ed in particolare con qualità "uliveto" per circa 1000 mq e "vigneto" per circa 197 mq.

### c) CERTIFICAZIONE CATASTALE ED ACCATASTAMENTO

Si esplicita nel seguito l'intestazione catastale aggiornata degli immobili pignorati:

#### Soggetto selezionato

Tipo richiesta: Attualità  
 Cognome: '  
 Data di Nascita: '  
 Comune di Nascita: SIDERNO (RC)  
 Codice Fiscale: '  
 Immobili nel comune di: SIDERNO Codice: 1725  
 Immobili individuati: 5

#### Elenco immobili per diritti e quote

Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
	Proprietà per 1/1 bene personale	SIDERNO (RC) VIA FOSSECALI SNC Piano T-D001	10	1423	1	cat. A/7	2	12 vani	Euro 1.065,97		U.I.U. FITTIZIA!
	Proprietà per 1000/1000	SIDERNO (RC) VIA FOSSECALI SNC Piano T	10	1421		cat. C/2	1	35 mq	Euro 61,46		
	Proprietà per 1000/1000	SIDERNO (RC) VIA FOSSECALI SNC Piano T-1	10	1423		cat. A/7	2	14 vani	Euro 1.243,63		
	Proprietà per 1/1 bene personale	SIDERNO (RC)	10	1422		ULIVETO	3	17 are 57 ca	R.D Euro 8,17 R.A. Euro 4,99		



Si precisa che l'immobile catastalmente censito al Foglio di Mappa n. 10 Con Particella n. 1423 Subalterno 1 è un'unità "fittizia", costituita d'ufficio con attribuzione di rendita presunta e non soppressa da parte della Ditta Commisso all'atto di costituzione dell'unità immobiliare corretta catastalmente riportata al C.F. Foglio 10 Part. 1423.

## Soggetto selezionato

Tipo richiesta: Attualità

Cognome: f

Data di Nascita: 1

Comune di Nascita: SIDERNO (RC)

Codice Fiscale

Immobili nel comune di SIDERNO (RC) n. 725

Immobili individuati: 6

## Elenco immobili per diritti e quote

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
	F	Proprietà	SIDERNO (RC) VIA FOSSECALI SNC Piano 1	10	1038	3	cat. C/2	2	122 mq	Euro: 252,03	
	F	Proprietà	SIDERNO (RC) VIA FOSSECALI SNC Piano 1	10	1038	4	cat. A/3	3	6,5 vani	Euro: 386,05	
	F	Proprietà	SIDERNO (RC) VIA FOSSECALI SNC Piano 2	10	1038	5	cat. A/3	3	5,5 vani	Euro: 326,66	
	T	Proprietà per 1000/1000	SIDERNO (RC)	10	1037		MOBILLO 26		R.A. Euro: R.A. Euro:		SI

Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
10	1037		AA	ULIVETO	1		10		Euro: 0,52	Euro: 3,36
10	1037		AB	VIGNETO	3		1	87	Euro: 1,63	Euro: 0,92

	T	Proprietà per 1/1	SIDERNO (RC)	18	39		SEMIN ARBOR	1	47 are. 10 ca	R.D. Euro: 29,19 R.A. Euro: 9,73	250

Si allegano le certificazioni catastali (estratti di mappa e visure catastali per immobile storiche) aggiornate alla data di emissione del presente elaborato peritale. (*allegati n. 11 e 13*).

## Accatastamento

Nel corso dei sopralluoghi condotti sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi dei beni pignorati e le relative unità immobiliari censite al catasto urbano. Pertanto, il sottoscritto ha dato corso alle operazioni di aggiornamento catastale, per come richiesto dal Signor Giudice.



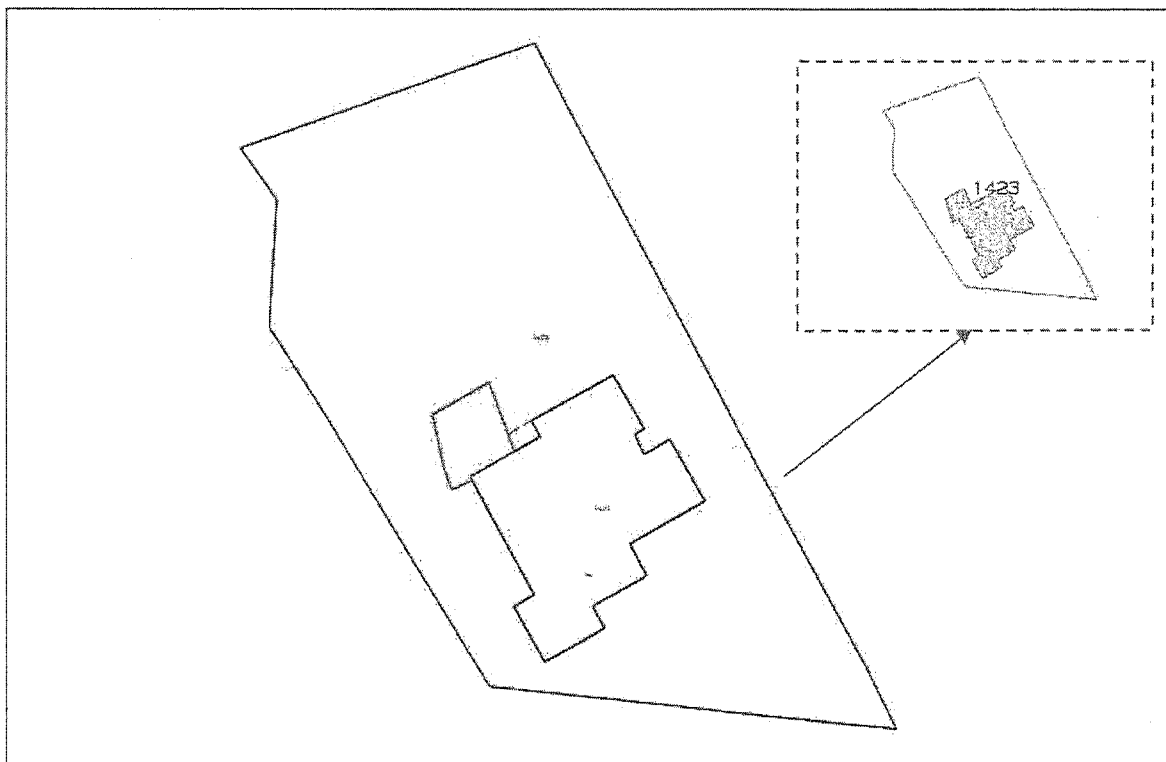


In data 04.04.2017 è stato approvato il Tipo Mappale protocollo n. RC0041034 (*allegato n. 19*) trasmesso telematicamente – con firma digitale - alla Sezione Terreni dell’Agenzia del Territorio di Reggio Calabria.

Con tale atto è stata soppressa la particella catastalmente censita al foglio di mappa 10 con progressivo n. 1424. Tale particella – configurata quale area di corte pertinenziale - è stata fusa alla particella n. 1423 sulla quale è stata altresì costituito un ampliamento.

## Mappale.

Operazione	Identificativo					Superficie				Dati Catastrali		Lotti		
	Sezione	Foglio	Originale		Provvisorio	Proposto	m <sup>2</sup>			Natura	Qualità	Classe	Provvisorio	Proposto
			prospic.	sub.			lat.	a.	ca.					
Q		0100	1423	000			00000	02	22	SN	282			
V		0100	1423	000			00000	02	22	SN	282		A	1423
O		0100	1424	000			00000	13	58	SN	036	3		
S		0100	1424	000			00000	00	00		000		A	1423



L'unità in rosso è stata oggetto di nuova costituzione.

Si riportano nel seguito gli estremi di approvazione del Tipo Mappale RC0041034/2017.



Dati generali del tipo			
Comune	SIDERNO	Sez. Censuaria	
Foglio	10	Particelle	1423, 1424
Tecnico	ESPOSITO SALVATORE	Qualifica	INGEGNERE
Provincia	REGGIO CALABRIA		

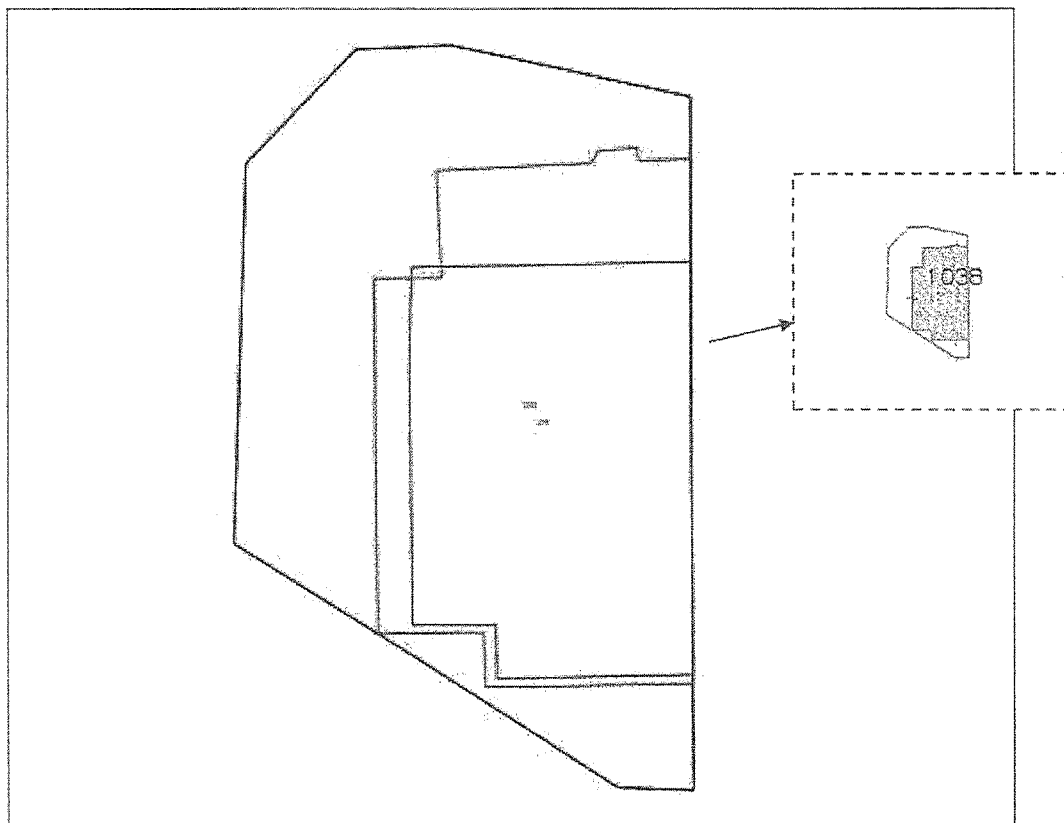
#### Estremi di approvazione del tipo

Il presente TIPO MAPPALE è stato redatto su estratto di mappa rilasciato dall'Ufficio con prot. n. 0026812/2017 del 07/03/2017 e viene approvato perché riconosciuto conforme alle norme vigenti

Protocollo n.:	2017/RC0041034	Data di approvazione:	04/04/2017
----------------	----------------	-----------------------	------------

In data 12.04.2017 è stato approvato il Tipo Mappale protocollo n. RC0044928 (*allegato n. 20*) trasmesso telematicamente – con firma digitale - alla Sezione Terreni dell'Agencia del Territorio di Reggio Calabria.

Come rilevabile dall'immagine che segue, la superficie delimitata in rosso rappresenta l'effettiva area occupata dall'immobile rilevato, rispetto all'unità catastale delimitata in blu originariamente in atti ma non conforme allo stato dei luoghi.



Si riportano nel seguito gli estremi di approvazione del Tipo Mappale RC0044928/2017.



## Mappale

Operazione	Identificativo				Superficie			Lotti			Dati Censuari		R.D.	R.A.	Deduzioni
	Originale		Provvisorio	Definitivo	m <sup>2</sup>			Natura	Provvisorio	Definitivo	Qualità	Classe	e	e	
	estrinseco	sub			tot	a	ca								
o	1000	000			0000	00	00	00			00		e	e	0
v	1000	000			0000	00	00	00			00		e	e	0

## Estremi di approvazione del tipo

Il presente TIPO MAPPALE è stato redatto su estratto di mappa rilasciato dall'Ufficio con prot. n. 0036816/2017 del 07/03/2017 e viene approvato perché riconosciuto conforme alle norme vigenti

Protocollo n.:

2017/RC0044928

Data di approvazione: 12/04/2017

**d) STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Alla data dei sopralluoghi condotti, i beni pignorati non risultano occupati da terzi.

Si rileva inoltre l'inesistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

**e) FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Sui beni oggetto di pignoramento non gravano formalità, vincoli o oneri di natura condominiale e/o derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dei medesimi.

**f) VINCOLI STORICI, ARTISTICI O ALBERGHIERI**

Non sono presenti vincoli storici, artistici e/o alberghieri.

Sussistono, però, finiture di pregio e di carattere ornamentale.

**g) FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Sui beni oggetto di pignoramento gravano le seguenti formalità che dovranno essere cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

**IMMOBILI IN DITTA**

- **Verbale di pignoramento** immobili trascritto presso la Conservatoria di Reggio Calabria il 13.05.2016 ai nn. 7533/6039 emesso dal Tribunale di Locris notificato il 08.04.2016 contro \_\_\_\_\_, nato a Siderno il \_\_\_\_\_ a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa con sede in Roma gravante sui seguenti immobili:



Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprietà per 1/1 bene personale	SIDERNO (RC) VIA FOSSECALI, Piano T.1 0091	10	1423	1	cat. A/7	2	12 vani	Euro:1.065,97
F	Proprietà per 1000/1000	SIDERNO (RC) VIA FOSSECALI, SNC Piano T	10	1421		cat. C/2	1	135 mq	Euro:61,46
F	Proprietà per 1000/1000	SIDERNO (RC) VIA FOSSECALI, SNC Piano T.1	10	1423		cat. A/7	2	14 vani	Euro:1.243,63
T	Proprietà per 1/1 bene personale	SIDERNO (RC)	10	1422		ULIVETO	3	17 are 57 ca	R.D. Euro: 8,17 R.A. Euro: 4,99

- **Iscrizione ipotecaria** accesa presso la Conservatoria di Reggio Calabria il 30.11.2009 ai nn. 21388/3927 derivante da ipoteca legale del 17.11.2009 per Euro 32.265,16 a garanzia di un debito di Euro 16.132,58 contro \_\_\_\_\_, nato a Siderno il \_\_\_\_\_ a favore di Equitalia ETR spa con sede in Cosenza, la quale elegge domicilio in Reggio Calabria al Vico Vitetta n. 26 gravante sull'immobile al Catasto Terreni Foglio 10 Particella 1066 e 1067.

#### IMMOBILI IN DITTA

- **Verbale di pignoramento** immobili trascritto presso la Conservatoria di Reggio Calabria il 13.05.2016 ai nn. 7533/6039 emesso dal Tribunale di Locri notificato il 08.04.2016 contro \_\_\_\_\_, nato a Siderno il \_\_\_\_\_ a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa con sede in Roma gravante sui seguenti immobili:

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
E	Proprietà	SIDERNO (RC) VIA FOSSECALI, SNC Piano T	10	1038	3	cat. C/2	2	122 mq	Euro:252,03	
F	Proprietà	SIDERNO (RC) VIA FOSSECALI, SNC Piano 1	10	1038	4	cat. A/3	3	6,5 vani	Euro:386,05	
F	Proprietà	SIDERNO (RC) VIA FOSSECALI, SNC Piano 2	10	1038	5	cat. A/3	3	5,5 vani	Euro:326,66	
T	Proprietà per 1000/1000	SIDERNO (RC)	10	1037		MODELLO 26			R.A. Euro: R.A. Euro:	
T	Proprietà per 1/1	SIDERNO (RC)	18	49		SEMIN ARBOR	1	47 are 10 ca	R.D. Euro: 25,19 R.A. Euro: 9,73	253

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di debito iscritta presso la Conservatoria di Reggio Calabria il 02.12.2015 ai nn. 19778/1749 atto notarile pubblico per notar Ronza Giuseppe (Bellona) del 03.11.2015, rep. 11028/7283, a garanzia di Euro 0,00 contro \_\_\_\_\_, nato in Siderno il \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_ con sede in Carinaro, la quale ha



eletto domicilio presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliari di Reggio Calabria, gravante sugli immobili al catasto fabbricati Foglio 10 Particella 1038 sub 3, sub 4 e sub 5.

**h) SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE**

---

Trattandosi di beni immobili ad uso esclusivo dei proprietari non sussistono spese di natura condominiale.

**i) CENSO, LIVELLO O USO CIVICO**

---

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

**j) OPERE ABUSIVE – POSSIBILITÀ DI SANATORIA**

---

In merito alla possibilità di sanatoria delle opere risultate abusive, si rimanda al paragrafo b) Descrizione beni pignorati, dove per ogni unità immobiliare esaminata, sono stati documentati i procedimenti in essere e le relative modalità di definizione.

**j) OPERE ABUSIVE NON SANABILI – VALORE IMMOBILI**

---

In merito alla possibilità di sanatoria delle opere risultate abusive, si rimanda al paragrafo b) Descrizione beni pignorati, dove per ogni unità immobiliare esaminata, sono stati documentati i procedimenti in essere e le relative modalità di definizione.

**k) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENRGETICA**

---

Gli immobili pignorati non risultano allo stato dotati di attestazione energetica.

Trattandosi comunque di edifici adibiti a residenza, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 412/93, potranno essere dotati di tale certificazione.

**l) VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI**

---

La valutazione allo stato attuale di tutti gli immobili oggetto di pignoramento sarà eseguita adottando il metodo comunemente definito "sintetico-comparativo" che si basa sulla determinazione di una serie di elementi parametrici tecnico-economici ritenuti nei vari casi significativi e sulla successiva comparazione di tali elementi con altri di realtà immobiliari già note od oggetto di una ricerca di mercato specifica.

Il procedimento "analitico" basato sulla *capitalizzazione del reddito* sarà sviluppato, laddove ritenuto conducente, per una verifica di congruità ed i valori di stima conseguiti verranno mediati con quelli ottenuti applicando il criterio di stima sintetico.



Nell'attribuzione dei valori unitari ai singoli beni e nell'individuazione delle potenzialità reddituali dei medesimi, si è tenuto conto delle specificità e caratteristiche di ciascuno, onde pervenire ad importi il più possibile attendibili e verificabili.

I valori di riferimento adottati sono quelli medi rilevati dalle indagini di mercato condotte e dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, applicati in base a buon senso ed esperienza.

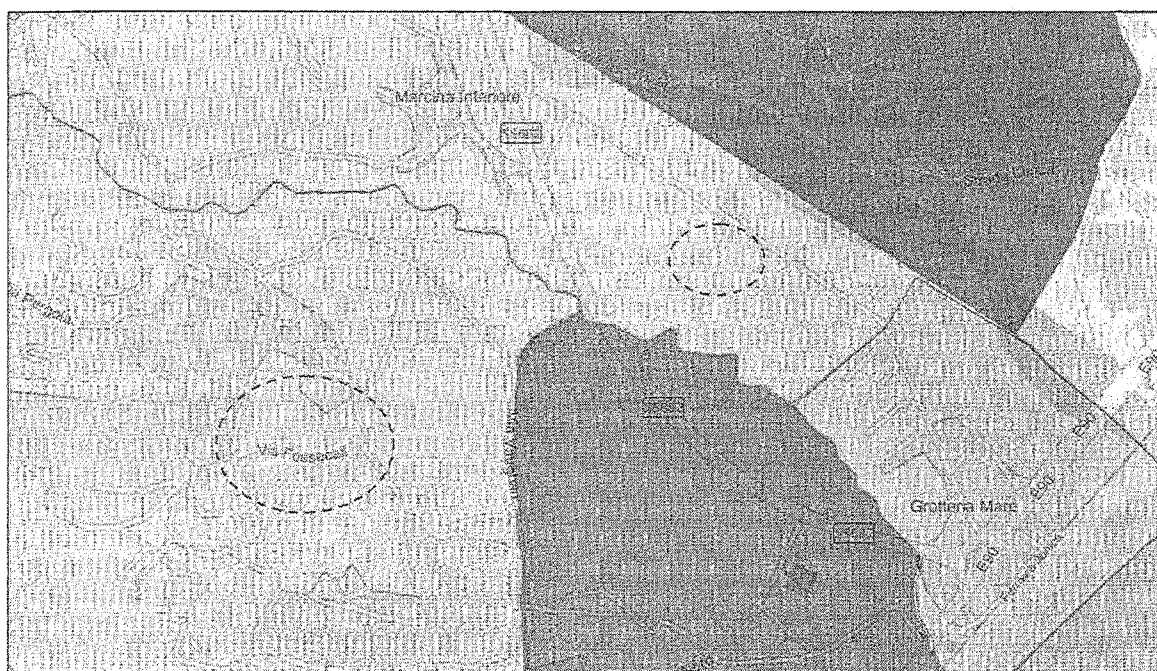
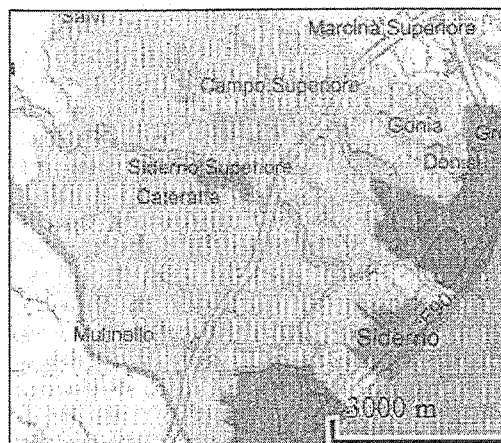


Figura 12 – Zone OMI Comune di Siderno

Nel caso di compravendita di appartamenti e fabbricati nella zona, per costruzioni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche paragonabili con quelli in esame (ubicazione, dimensioni, stato di conservazione e manutenzione, caratteristiche architettoniche e costruttive, dotazioni impiantistiche, ecc) i prezzi rilevati oscillano tra 600 ed 800 €/mq per abitazioni in villini e tra i 500 ed i 700 €/mq per abitazioni civili. Nel caso di affitto, le stesse tipologie realizzano canoni rispettivamente oscillanti tra 2,1 a 3 €/mq per mese ed da 1,8 a 2,4 €/mq.





- per la quantificazione dei costi di gestione annui (spese medie di manutenzione straordinaria, eventuali quote delle spese di manutenzione ordinaria, spese di amministrazione, imposte e tasse, ogni altra spesa come da contratto ed interessi sulle spese), si è assunto un parametro calcolato sinteticamente e ordinariamente quantificabile con una percentuale del 13% del reddito lordo dipendente dalle caratteristiche dell'immobile da valutare.
- il tasso di capitalizzazione applicato, corrispondente alla ipotetica redditività del capitale impiegato, è stato individuato a seguito di un'indagine di mercato ed in media la redditività del capitale investito è risultata del 3% nel caso di locazioni a fini abitativi.

<b>STIMA IMMOBILI IN DITTA</b>
--------------------------------

**COMUNE DI SIDERNO****A. Abitazione in villini in via Fossecali riportata nel C.F. di Siderno al Foglio n. 10 Part. 1423**

Rilevata la non sanabilità dell'unità immobiliare di cui al punto A, si procede alla determinazione del valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla rispettiva demolizione (ovvero per un periodo di 5 anni, ipotizzabile come necessario a tal fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione).

Per la stima del valore economico d'uso dell'intera unità immobiliare (piano terra e piano primo) si è scelto di adottare un valore del canone di affitto mensile di € 600.

Definita la superficie commerciale e determinati i parametri di stima, si è proceduto con la definizione del valore economico medio attribuibile all'uso del fabbricato.

<b>STIMA VALORE ECONOMICO D'USO DEL FABBRICATO</b>			
A1	Canone mensile	Euro	600
A2	Mensilità	n°	12,00
A3	Canone annuale (A1xA2)	Euro	7.200
A4	Periodo Considerato	anni	5
A5	Reddito nel periodo considerato	Euro	36.000
A6	Spese, Tasse (13% A5)	Euro	4680
A7	<b>Reddito Netto (A5-A6)</b>	<b>Euro</b>	<b>31.320</b>

Nel quantificare il valore venale della corte, il sottoscritto CTU ha adottato i parametri esposti in precedenza. Al valore di mercato conseguito sono state sommate aliquote maggiorative per tener





conto dell'ottimale stato di manutenzione della pertinenza e della qualità delle alberature allo stato presenti.

STIMA CORTE - CRITERIO IN BASE AL VALORE DI MERCATO			
B1	Superficie lorda corte	mq	1.580,00
B2	Superficie corte fino alla concorrenza della superficie occupata dal fabbricato principale	mq	247,00
B3	Superficie corte al netto di B2 (B1-B2)	mq	1.333,00
B4	Superficie Commerciale (10% B2 + 2% B3)	mq	51,36
B5	Prezzo Unitario medio	Euro	800,00
B6	Valore di mercato	Euro	41.088,00

INCREMENTI DI VALORE			
C1	Stato di conservazione ottimale (+5%)	Euro	2054,4
C2	Presenza di Alberature tropicali (+10%)	Euro	4.108,8

VALORE DI STIMA CORTE			
D1	Corte (B6 + C1 + C2)	Euro	47.251,20

Si procede con la stima dei costi di demolizione quantificati in € 15/mc.

STIMA COSTI DI DEMOLIZIONE			
E1	Superficie coperta	mq	247
E2	Livelli fuori terra	n	2
E3	Altezza media considerata	m	7
E4	Volume vuoto per pieno	mc	1.729
E5	Volume oggetto di demolizione (50% di E4)	mc	865
E6	Costo di demolizione	Euro/mc	15
E7	Costo totale per demolizione fabbricato	Euro	12.975,00
E8	Oneri discarica	Euro/mc	18
E9	Costo Totale Oneri di discarica	Euro	15.570,00

COSTO TOTALE PER DEMOLIZIONE			
F1	Costo demolizione + oneri discarica	E7+E9	Euro 28.545,00



Alla luce di quanto fin qui relazionato, si definisce il valore del bene tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tal fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione)

VALORE FINALE DI STIMA			
G1	Abitazione in villino con corte inclusa	(A7+D1-F1)	Euro 50.026,20

Il valore finale di stima – arrotondato - si assume pari a € 50.000,00 (diconsi Euro cinquantamila) oltre IVA ai sensi di Legge per quanto attiene ai soli costi demolizione.

**B. Locale ad uso deposito in Via Fossecali riportato nel C.F. di Siderno al Foglio n. 10 Part. n. 1421**

L'unità immobiliare catastalmente censita al Foglio di Mappa n. 10 Particella n. 1421 risulta abusiva e ad oggi sanabile dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. che recepisce l'ex art. 13 della Legge 47/85.

La valutazione allo stato attuale di tale immobile sarà eseguita adottando il metodo comunemente definito "sintetico-comparativo". I valori di riferimento adottati sono quelli medi rilevati dalle indagini di mercato condotte e dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, applicati in base a buon senso ed esperienza.

Si è scelto, pertanto, di adottare una valore di mercato di € 300. Il valore assunto è stato tarato anche tenendo conto di un'appetibilità complessivamente contenuta nel settore della compravendita immobiliare locale, essendo lo *standard di qualità della vita* - del contesto urbano periferico di riferimento - non adeguato alle moderne esigenze.

CRITERIO IN BASE AL VALORE DI MERCATO			
H1	Superficie coperta	mq	35,00
H2	Superficie commerciale	mq	35,00
H3	Prezzo Unitario medio	Euro	300,00
H4	Valore di mercato	Euro	10.500,00

DEPREZZAMENTO			
I1	Scarso livello di finiture (-10 %)	Euro	1.050,00
I2	Spese per Sanatoria interventi edilizi non autorizzati ma sanabili	Euro	7.000,00



VALORE DI STIMA			
J1	Valore di mercato- deprezzamento (= H4-I1-I2)	Euro	2.450,00

Il valore finale di stima – arrotondato - si assume pari a € 2.500,00 (diconsi Euro duemilacinquecento).

**C. Terreno in Via Fossecali riportato nel C.T. di Siderno al Foglio n. 10 Part. n. 1422.**

Nel quantificare il valore venale del lotto di terreno oggetto di pignoramento, il sottoscritto ha tenuto conto della vocazione edificatoria che l'area in oggetto detiene in quanto classificata, dallo strumento urbanistico vigente nel Comune di Siderno, quale "Zona Residenziale di Completamento B5".

La stima è stata condotta adottando un approccio sintetico/comparativo. I valori venali conseguiti sono stati opportunamente tarati sulla base dell'esperienza e del buon senso per meglio periziare i beni di cui trattasi alla luce del relativo stato di fatto.

Si rappresenta nel seguito quanto appena enunciato:

CRITERIO SINTETICO/COMPARATIVO						
TERRENI FOGLIO DI MAPPA N. 10		QUALITA'	SUPERFICIE		Valore unitario (€/mq)	VALORE
K1	PARTICELLA N. 1422	ULIVETO	mq	1.757	25,00	43.925,00
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA		1.757	mq	K1	VALORE	€ 43.925,00

VALORE DI MERCATO		
LI	Terreno Foglio di Mappa n. 10 Particella n. 1422	€ 43.925,00

Il valore finale di stima – arrotondato - si assume pari a € 44.000,00 (diconsi Euro quarantaquattromila).

**IMMOBILI IN DITTA**

**COMUNE DI SIDERNO**

**E. Terreno alla località Ruvattuso riportato nel C.T. di Siderno al Foglio n. 18 Part. 49.**



Nel quantificare il valore venale del lotto di terreno oggetto di pignoramento, il sottoscritto ha tenuto conto della vocazione edificatoria che l'area in oggetto detiene in quanto classificata, dallo strumento urbanistico vigente nel Comune di Siderno, quale "Zona produttiva non agricola D3".

La stima è stata condotta adottando un approccio sintetico/comparativo. I valori venali conseguiti sono stati opportunamente tarati sulla base dell'esperienza e del buon senso per meglio periziare i beni di cui trattasi alla luce del relativo stato di fatto.

Si rappresenta nel seguito quanto appena enunciato:

CRITERIO SINTETICO/COMPARATIVO						
TERRENI FOGLIO DI MAPPA N. 18		QUALITA'	SUPERFICIE		Valore unitario (€/mq)	VALORE
MI	PARTICELLA N. 49	SEMINATIVO ARBORATO	mq	4.710	11	51.810,00
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA		4.710	mq	MI	VALORE	€ 51.810,00

VALORE DI MERCATO	
Terreno Foglio di Mappa n. 10 Particella n. 1422	€ 51.810,00

Il valore finale di stima – arrotondato - si assume pari a € 52.000,00 (diconsi Euro cinquantaduemila).

#### F. Appartamento in Via Fossecali riportato nel C.F. di Siderno al Foglio n. 10 Part. N. 1038 sub 3.

Per la stima del valore venale dell'unità abitativa censita nel C.F. con Foglio di Mappa n. 10 Particella n. 1038 Subalterno 3, si è scelto di adottare una valore di mercato di € 600 nel caso di compravendita e di canone mensile di € 250 nel caso di affitto.

I valori assunti sono stati tarati anche tenendo conto di un'appetibilità complessivamente contenuta nel settore della compravendita immobiliare locale, essendo lo *standard di qualità della vita* - del contesto urbano periferico di riferimento - non adeguato alle moderne esigenze.

Definita la superficie commerciale per come in precedenza rappresentato e determinati i valori di stima del bene - applicando sia l'approccio sintetico che quello analitico – si è proceduto con la definizione del valore medio di riferimento. Quest'ultimo è stato poi rimodulato applicando fattori riduttivi e coefficienti correttivi, opportunamente tarati sulla base dell'esperienza e del buon senso, al fine di definire il più probabile valore venale del bene alla luce del relativo stato di fatto.



CRITERIO IN BASE AL VALORE DI MERCATO			
N1	Superficie coperta	mq	180,00
N2	Superficie non residenziale	mq	0,00
N3	Superficie commerciale	(N1+35%N2)	mq 180,00
N4	Prezzo Unitario medio	Euro	600,00
N5	Valore di mercato	Euro	108.000,00

CRITERIO IN BASE AL VALORE DI CAPITALIZZAZIONE			
O1	Canone mensile	Euro	250,00
O2	Mensilità	n°	12,00
O3	Canone Annuo	(O1xO2)	Euro 3000,00
O4	Spese, Tasse	(13% O3)	Euro 390,00
O5	Reddito Netto	(O3-O4)	Euro 2.610,00
O6	Tasso di capitalizzazione medio	%	3,00
O7	Valore di Capitalizzazione	(O5/O6)	Euro 87.000,00

MEDIA DEI VALORI			
P1	(Valore Mercato+Valore Capitalizzazione)/2	(N5+O7)/2	Euro 97.500,00

DEPREZZAMENTO			
Q1	Sanzione ai sensi dell'art. 34 D.P.R. 380/2001 e s.m.i	Euro	70.000,00
Q2	Spese per conseguimento certificazioni energetiche e di agibilità	Euro	1.200,00
Q3	Adeguamento catastale	Euro	450,00

VALORE DI STIMA			
Media dei valori - deprezzamento (= P1-Q1-Q2-Q3)		Euro	25.850,00

Il valore finale di stima – arrotondato - si assume pari a € 26.000,00 (diconsi Euro ventiseimila).

Nel quantificare il valore venale della corte, il sottoscritto CTU ha adottato i parametri esposti in premessa.

CRITERIO IN BASE AL VALORE DI MERCATO			
R1	Superficie lorda corte	mq	363,00
R2	Superficie corte fino alla concorrenza della superficie occupata dal fabbricato principale	mq	180,00
R3	Superficie corte al netto di R2	(R1-R2)	mq 183,00



R4	Superficie Commerciale (10% R2 + 2% R3)	mq	21,66
R5	Prezzo Unitario medio	Euro	600,00
R6	Valore di mercato	Euro	12.996,00

VALORE DI STIMA CORTE			
R6	Corte	Euro	12.996,00

Il valore finale di stima – arrotondato - si assume pari a € 13.000,00 (diconsi Euro tredicimila).

#### G. Appartamento in Via Fossecali riportato nel C.F. di Siderno al Foglio 10 Part. 1038 sub 4.

Per la stima del valore venale dell'unità abitativa censita nel C.F. con Foglio di Mappa n. 10 Particella n. 1038 Subalterno 4, si è scelto di adottare una valore di mercato di € 600 nel caso di compravendita e di canone mensile di € 250 nel caso di affitto.

I valori assunti sono stati tarati anche tenendo conto di un'appetibilità complessivamente contenuta nel settore della compravendita immobiliare locale, essendo lo *standard di qualità della vita* - del contesto urbano periferico di riferimento - non adeguato alle moderne esigenze.

Definita la superficie commerciale per come in precedenza rappresentato e determinati i valori di stima del bene - applicando sia l'approccio sintetico che quello analitico – si è proceduto con la definizione del valore medio di riferimento. Quest'ultimo è stato poi rimodulato applicando fattori riduttivi e coefficienti correttivi, opportunamente tarati sulla base dell'esperienza e del buon senso, al fine di definire il più probabile valore venale del bene alla luce del relativo stato di fatto.

CRITERIO IN BASE AL VALORE DI MERCATO			
S1	Superficie coperta	mq	160,00
S2	Superficie non residenziale	mq	8,00
S3	Superficie commerciale (S1+35%S2)	mq	163,00
S4	Prezzo Unitario medio	Euro	600,00
S5	Valore di mercato	Euro	97.800,00

CRITERIO IN BASE AL VALORE DI CAPITALIZZAZIONE			
T1	Canone mensile	Euro	250,00
T2	Mensilità	n°	12,00
T3	Canone Annuo (T1xT2)	Euro	3000,00
T4	Spese, Tasse (13% T3)	Euro	390,00
T5	Reddito Netto (T3-T4)	Euro	2.610,00



T6	Tasso di capitalizzazione medio	%	3,00
T7	Valore di Capitalizzazione	(T5/T6)	Euro 87.000,00

MEDIA DEI VALORI			
U1	(Valore Mercato+Valore Capitalizzazione)/2	(S5+T7)/2	Euro 92.400,00

DEPREZZAMENTO			
Y1	Spese per Sanatoria difformità edilizie non autorizzati ma sanabili	Euro	15.000,00
Y2	Spese per conseguimento certificazioni energetiche e di agibilità	Euro	1.200,00
Y3	Adeguamento catastale	Euro	450,00

VALORE DI STIMA			
Media dei valori - deprezzamento (= U1-Y1-Y2-Y3)			Euro 75.750,00

Il valore finale di stima – arrotondato - si assume pari a € 76.000,00 (diconsi Euro settantaseimila).

#### H. Appartamento in Via Fossecali riportato nel C.F. di Siderno al Foglio n. 10 Part. 1038 sub 5.

Per la stima del valore venale dell'unità abitativa censita nel C.F. con Foglio di Mappa n. 10 Particella n. 1038 Subalterno 5, si è scelto di adottare una valore di mercato di € 600 nel caso di compravendita e di canone mensile di € 250 nel caso di affitto.

I valori assunti sono stati tarati anche tenendo conto di un'appetibilità complessivamente contenuta nel settore della compravendita immobiliare locale, essendo lo *standard di qualità della vita* - del contesto urbano periferico di riferimento - non adeguato alle moderne esigenze.

Definita la superficie commerciale per come in precedenza rappresentato e determinati i valori di stima del bene - applicando sia l'approccio sintetico che quello analitico – si è proceduto con la definizione del valore medio di riferimento. Quest'ultimo è stato poi rimodulato applicando fattori riduttivi e coefficienti correttivi, opportunamente tarati sulla base dell'esperienza e del buon senso, al fine di definire il più probabile valore venale del bene alla luce del relativo stato di fatto.

CRITERIO IN BASE AL VALORE DI MERCATO			
W1	Superficie coperta	mq	160,00
W2	Superficie non residenziale	mq	8,00
W3	Superficie commerciale	(W1+35%W2)	mq 163,00



W4	Prezzo Unitario medio	Euro	600,00
W5	Valore di mercato	Euro	97.800,00

CRITERIO IN BASE AL VALORE DI CAPITALIZZAZIONE			
X1	Canone mensile	Euro	250,00
X2	Mensilità	n°	12,00
X3	Canone Annuo	(X1xX2)	Euro 3000,00
X4	Spese, Tasse	(13% X3)	Euro 390,00
X5	Reddito Netto	(X3-X4)	Euro 2.610,00
X6	Tasso di capitalizzazione medio	%	3,00
X7	Valore di Capitalizzazione	(X5/X6)	Euro 87.000,00

MEDIA DEI VALORI			
Y1	(Valore Mercato+Valore Capitalizzazione)/2	(W5+X7)/2	Euro 92.400,00

DEPREZZAMENTO			
Z1	Sanzione ai sensi dell'art. 34 D.P.R. 380/2001 e s.m.i	Euro	70.000,00
Z2	Spese per conseguimento certificazioni energetiche e di agibilità	Euro	1.200,00
Z3	Adeguamento catastale	Euro	450,00

VALORE DI STIMA			
Media dei valori - deprezzamento (= Y1-Z1-Z2-Z3)		Euro	20.750,00

Il valore finale di stima – arrotondato - si assume pari a € 21.000,00 (diconsi Euro ventiseimila).

#### I. Terreno alla località Fossecali riportato nel C.T. di Siderno al Foglio n. 10 Part. 1037.

Nel quantificare il valore venale del lotto di terreno oggetto di pignoramento, il sottoscritto ha tenuto conto sia della parziale vocazione edificatoria che l'area in oggetto detiene in quanto classificata, dallo strumento urbanistico vigente nel Comune di Siderno, quale "Zona Residenziale di Completamento B5" che della qualità culturale catstalmente censita.

La stima è stata condotta adottando un approccio sintetico/comparativo. I valori venali conseguiti sono stati opportunamente tarati sulla base dell'esperienza e del buon senso per meglio periziare i beni di cui trattasi alla luce del relativo stato di fatto.

Si rappresenta nel seguito quanto appena enunciato:





CRITERIO SINTETICO/COMPARATIVO						
TERRENI FOGLIO DI MAPPA N. 10		QUALITA'	SUPERFICIE		Valore unitario (€/mq)	VALORE
01	PARTICELLA N. 1037	ULIVETO-VIGNETO	mq	1197	15	17.955,00
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA			4.710	mq	VALORE	€ 17.955,00

VALORE DI MERCATO	
Terreno Foglio di Mappa n. 10 Particella n. 1422	€ 17.955

Il valore finale di stima – arrotondato - si assume pari a € 18.000,00 (diconsi Euro diciottomila).

▪ **VALORE FINALE DI STIMA DI TUTTI GLI IMMOBILI PIGNORATI**

Il valore allo stato attuale di tutti gli immobili oggetto di pignoramento è dato dalla sommatoria dei valori di stima puntualmente definiti per ogni bene, per come di seguito rappresentato.

VALORI FINALE DI STIMA IMMOBILI IN DITTA		
A	Abitazione in villino – Foglio di Mappa n. 10 Particella n. 1423	€ 50.000,00
B	Locale ad uso deposito – Foglio di Mappa n. 10 Particella n. 1421	€ 2.500,00
C	Terreno – Foglio di Mappa n. 10 Particella n. 1422	€ 44.000,00

Il valore finale di stima dei beni in ditta \_\_\_\_\_ si assume pari a € 96.500 (diconsi Euro novantesimilaecinquecento) e rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili - oggetto di pignoramento - nella situazione di fatto e di diritto in cui si trovano.

VALORI FINALE DI STIMA IMMOBILI IN DITTA		
E	Terreno – Foglio di Mappa n. 18 Particella n. 49	€ 52.000,00
F	Appartamento ad uso residenziale – Foglio 10 Part. 1038 Sub 3 con corte inclusa	€ 39.000,00
G	Appartamento ad uso residenziale – Foglio 10 Part. 1038 Sub 4	€ 76.000,00
H	Appartamento ad uso residenziale – Foglio 10 Part. 1038 Sub 5	€ 21.000,00
I	Terreno – Foglio di Mappa n. 10 Particella n. 1037	€ 18.000,00

Il valore finale di stima dei beni in ditta \_\_\_\_\_ si assume pari a € 206.000 (diconsi Euro duecentoseimila) e rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili - oggetto di pignoramento - nella situazione di fatto e di diritto in cui si trovano.



▪ **VENDITA DI UNO O PIÙ LOTTI**

Sussiste l'opportunità, a parere dello scrivente, di procedere alla vendita dei beni in più lotti. Tale ripartizione trova fondamento su tre aspetti per come nel seguito enunciati:

- a) Caratteristiche intrinseche ed estrinseche omogenee;
- b) Accessibilità locali da Strada;
- c) Coerenza dei lotti individuati con il frazionamento catastale in Atti esistente.

Si riportano nel seguito i dati del possibile frazionamento in lotti delle proprietà pignorate rispettivamente in Ditta e

**LOTTI IMMOBILI PIGNORATI IN DITTA**

LOTTO N. 1		
Immobile A - Abitazione in Villino con corte pertinenziale		
INDIRIZZO	ESTREMI CATASTALI	VALORE
Siderno località Fossecali	Foglio di Mappa n. 10 - Particella n. 1423	€ 50.000,00

LOTTO N. 2		
Immobili B e C - Locale ad uso Deposito e Lotto di Terreno adiacente.		
INDIRIZZO	ESTREMI CATASTALI	VALORE
Siderno località Fossecali	Foglio di Mappa n.10 - Particelle n. 1421 e 1422	€ 46.500,00

**LOTTI IMMOBILI PIGNORATI IN DITTA**

LOTTO N. 1		
Immobile E - Terreno con destinazione urbanistica "D3 - Zona produttiva non agricola".		
INDIRIZZO	ESTREMI CATASTALI	VALORE
Siderno Località Ruvattuso	Foglio di Mappa n. 18 - Particella n. 49	€ 52.000,00



LOTTO N. 2		
Immobili F, G ed I – Unità immobiliare ad uso residenziale (P.T. E P.I) con corte ad uso esclusivo		
INDIRIZZO	ESTREMI CATASTALI	VALORE
Siderno Località Fossecali	Foglio di Mappa n.10 - Particelle n. 1038 sub 3 e 4 e Part. 1037	€ 133.000,00

LOTTO N. 3		
Immobile H – Unità immobiliare ad uso residenziale con accesso ad uso esclusivo		
INDIRIZZO	ESTREMI CATASTALI	VALORE
Siderno - località Fossecali	Foglio di Mappa n.10 - Particella n. 1038 sub 5	€ 21.000,00

#### m) PIANTE PLANIMETRICHE

Con riferimento alle elaborazioni planimetriche, si rimanda alle planimetrie catastali in atti (*allegato n. 21*).

Si precisa a riguardo che, per quanto attiene l'unità immobiliare, catastalmente censita al Foglio di Mappa n. 10 Particella 1423 in Ditta \_\_\_\_\_ non essendo emerse nel corso dei sopralluoghi condotti difformità rilevanti tra le planimetrie in atti e lo stato dei luoghi, le piante planimetriche dei relativi locali non sono state aggiornate anche alla luce del fatto che l'immobile in narrativa prefigurandosi abusivo non sanabile è oggetto di demolizione futura.

Per quanto concerne, invece, l'unità immobiliare, catastalmente censita al Foglio di Mappa n. 10 Particella n. 1038 in Ditta \_\_\_\_\_, rilevate difformità rilevanti tra le planimetrie catastali in atti e lo stato dei luoghi, il sottoscritto CTU ha presentato pratica Pregeo per l'aggiornamento della relativa superficie catastale. Il perfezionamento al catasto fabbricati delle singole unità immobiliari è da correlarsi alla definizione che per le stesse intende attuare il potenziale acquirente, alla luce delle disposizioni impartite dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Siderno preposto all'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

#### n) BENI ASSOGGETTABILI AD IVA

I beni oggetto di pignoramento non sono assoggettabili ad IVA, in quanto allo stato non qualificabili quali beni strumentali.



Con la presente relazione ritengo di avere assolto al mandato conferito, con la coscienza di avere operato al solo scopo di aiutare la ricerca della verità.

---

Locri, 12.12.2019

La presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio si compone di n. 60 pagine in formato A4, oltre Allegati ivi richiamati.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

lto Ing. Salvatore Esposito



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Salvatore Esposito".

