TRIBUNALE CIVILE DI PALMI

PROCEDIMENTO N. 28/2024 R.G.E.

Procedura esecutiva immobiliare vertente

Tra

PENELOPE SPV SRL

Contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

- 1. *Premessa*
- 2. *Identificazione immobili pignorati*
  - 2.1 *Pignoramento*
  - 2.2 *Dati catastali attuali*
- 3. *Storia ipotecaria*
  - 3.1 *Trasferimenti di proprietà nel ventennio antecedente al pignoramento*
  - 3.2 *Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento*
  - 3.3 *Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento*
- 4. *Descrizione analitica*
- 5. *Regolarità urbanistica*
- 6. *Stima*

A *Verbale di accesso*
B *Specifica competenze e spese*
C *Ispezioni ipotecarie*
D *Bando*
E *Ordinanza di vendita*
F *Disposizioni generali di vendita*
G *Comunicazione inizio operazioni peritali*
H *Trasmissione Relazione alle parti*
I *CTU versione Privacy*
J *Documentazione fotografica*
K *Mappa catastale*
L *Visura catastale*
M *Planimetria catastale ed aerofoto*
N *Planimetria distanze*
O *Stralcio progetto C.E.*
P *Nota UTC*
Q *Strumento urbanistico e reg. edilizio*

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Salvatore Greco – Viale Prof. Vincenzo Ricci n. 194 - 89029 Taurianova (RC) Tel. 0966-449109

1. PREMESSA

Io sottoscritto ing. Salvatore Greco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria con il n. 1511 ed all'Albo dei C.T. del Tribunale di Palmi, sono stato nominato C.T.U. dal G.E. Dott.ssa Marta Caineri nella causa, recante il n. 28/2024 R.G.E., **PENELOPE SPV SRL** contro ----------.

Preliminarmente ho redatto la scheda di controllo documentazione per come richiesto nell'incarico, depositandola in data 03.11.2025. Successivamente, con nota del 20.01.2026 a mezzo pec, ho convocato le parti per dare inizio alle operazioni peritali in data 27.01.2026. Il sopralluogo è stato poi differito, giusta nota del 21.01.2026, al 02.02.2026 a seguito di richiesta dell'esecutata. In tale occasione ho ispezionato l'immobile oggetto di pignoramento rilevando ogni utile elemento in relazione ai quesiti posti.

2. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

2.1 PIGNORAMENTO

La presente procedura esecutiva n. **28/2024** è stata generata da pignoramento immobiliare:

- notificato il 26.04.2024;
- trascritto in data 20.05.2024 a Reggio Calabria ai nn. 9146/7601;
- a favore di PENELOPE SPV SRL;
- contro ----------

e grava sui seguenti immobili:

Immobile n. 1 - Tettoia sita in Delianuova (RC) alla via Carmelia n. 145 e distinta in catasto al foglio n. 6 part. 1766 , PT, cat. C7, mq. 27

Immobile n. 2 - Locale di deposito sito in Delianuova (RC) alla via Carmelia n. 145 e distinto in catasto al foglio n. 6 part. 1767 PT, cat. C2, mq. 49

Immobile n. 3 - Appartamento per civile abitazione sito in Delianuova (RC) alla via Carmelia n. 145 e distinto in catasto al foglio n. 6 part. 1674 sub 3 S1-T-1 , cat. A7, vani 23, sup. cat. 536 mq.

Immobile n. 4 - Terreno sito in Delianuova (RC) e distinto in catasto al foglio n. 6 part. 1765 , 680 mq.

2.2 DATI CATASTALI ATTUALI

I beni pignorati sono oggi così distinti in catasto:

Catasto Fabbricati di Delianuova

in testa a:

---------- nata a Delianuova (RC) il 01.12.1965 **piena proprietà**

Immobile n. 1 *foglio n. 6, part. n. 1766, cat. C/7, cl. U, cons. 27 mq., PT.*

Immobile n. 2 *foglio n. 6, part. n. 1767, cat. C/2, cl. 1, cons. 49 mq., PT.*

Immobile n. 3 *foglio n. 6, part. n. 1674, sub. 3 cat. A/7, cl. U, cons. 23 vani – 536 mq., S1 – T -1*

Immobile n. 4 *foglio n. 6, part. n. 1765 FU da accert., superficie 680 mq.*

3. STORIA IPOTECARIA

3.1 TRASFERIMENTI DI PROPRIETÀ' NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO

Tutti i beni pignorati, derivano dalla originaria part. 1016 del foglio 6 del Comune di Delianuova (RC), ciò risulta dalla certificazione notarile.

Riguardo la provenienza il Notaio riferisce:

Gli immobili oggetto del pignoramento sono di titolarità della signora ---------- nata a Delianuova (RC) il 01 dicembre 1965, per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, cui è pervenuto il terreno distinto in Catasto al foglio 6 particella 1016, che soppresso ha generato quanto d'interesse, con sentenza di acquisto per usucapione emessa dal Giudice Sezione Civile Tribunale di Palmi il 19 aprile 2011, Repertorio 415/2011, trascritta presso

l'Agenzia delle Entrate di ***REGGIO CALABRIA*** *- Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 22 settembre 2011 ai NN.17302/12509 di formalità.*

Il notaio dunque individua la provenienza dei beni, o meglio del bene che ha originato i beni attuali, con titolo risalente al 22.09.2011 , non specifica però chi fosse il precedente proprietario, né come fosse pervenuto il bene a quest'ultimo.

Considerato che il pignoramento che ha originato la presente procedura esecutiva è stato trascritto il 20.05.2024, la ricostruzione dei trasferimenti non copre il ventennio dal pignoramento. Tuttavia il G.E. con provvedimento del 29.11.2025 ha evidenziato che la sentenza accertativa dell'usucapione in favore della parte esecutata è passata in giudicato ed ha disposto la prosecuzione delle operazioni peritali.

3.2 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo iscritta il 10.04.2017 ai n.ri 5725/661
  A FAVORE di **BANCO DI NAPOLI S.P.A.** con sede a Napoli.
  CONTRO: ---------- nata a Delianuova (RC) il 01.12.1965

3.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SUCCESSIVE AL PIGNORAMENTO

Dall'ispezione effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 11.03.2026 (*all. C*) non risultano pubblicate formalità pregiudizievoli a carico dell'esecutato successive alla data di trascrizione del pignoramento.

4. DESCRIZIONE ANALITICA

Gli immobili sopra evidenziati costituiscono di fatto un unico bene costituito da una residenza di ampie dimensioni, con delle pertinenze. Si ritiene pertanto utile per una agevole collocazione

sul mercato immobiliare di preservare tale assetto piuttosto che formare dei lotti separati che finirebbero per essere meno appetibili e comporterebbero lavori di frazionamento.

Dunque il **lotto unico** qui esaminato è costituito dalla **piena proprietà** di un immobile per civile abitazione, munito di cortile e pertinenze esterne, sito in Via Carmelia n. 145 a Delianuova (RC) e così distinto in catasto dello stesso Comune al foglio n. 6:

part. n. 1766, cat. C/7, cl. U, cons. 27 mq., PT. (tettoia)

part. n. 1767, cat. C/2, cl. 1, cons. 49 mq., PT. (deposito)

part. n. 1674, cat. A/7, cl. U, cons. 23 vani – 536 mq., S1 – T -1 (fabbricato residenziale)

part. n. 1765 FU da accert., superficie 680 mq. (terreno)

Occorre evidenziare preliminarmente che la sagoma del terreno che ospita il fabbricato è molto diversa dalla sagoma catastale , come chiaramente illustrato nell'elaborato grafico all. M.
In esso si evidenziano a confronto la sagoma su un'aerofoto e quella sulla mappa catastale.
Il lotto in esame sembra occupare parzialmente sia la part. 945 che una parte della strada comunale Capadorna posta ad est (*foto n. 2*), compreso uno slargo di forma triangolare ed essa pertinente. Tali palesi difformità determinano delle incertezze anche sulla semplice enunciazione dei confini. Si osservi infatti che, catastalmente, le particelle che costituiscono il lotto in esame non confinano con la via Carmelia, la quale, invece, da' di fatto accesso all'immobile. La stessa via Carmelia non è nemmeno compiutamente rappresentata in mappa.
I confini quindi possono essere i seguenti, salvo modifiche conseguenti ad una ridefinizione degli stessi, che però comporta il coinvolgimento dei proprietari, pubblici e privati circostanti (*ridefinizione che esula totalmente dai limiti della presente consulenza*): Via Carmelia, part. 945, 1617, 762, 1148, 1017, strada comunale Capadorna.

L'accesso all'immobile avviene, come si diceva, dalla via Carmelia, attraverso un cancello metallico, posto subito dopo uno slargo di ingresso (*foto n. 1*) , che immette in un lungo viale pavimentato con masselli autobloccanti in cls e perimetrato a sinistra da un muro rivestito in pietra con sovrastante rete metallica ed a destra da una ampia siepe che separa il viale dalla

proprietà confinante, posta a quota inferiore (*foto n. 3, 4, 5, 6*).

Percorrendo tale viale, lungo circa 70 mml., si arriva all'area ove si trovano i tre diversi corpi di fabbrica che costituiscono la residenza in esame:

- Corpo di fabbrica principale a due piani ft. oltre piano interrato (*foto n. 7, 8, 9, 10, 11*);
- Locale di deposito (*foto n. 14*);
- Tettoia (*foto n. 13*)

Il fabbricato principale presenta facciate rifinite con intonaco colorato, infissi in allumino con tapparelle in pvc, copertura con manto di tegole in laterizio. La condizioni di conservazione sono discrete, con qualche segno di ammaloramento degli intonaci.

Il locale di deposito, a semplice elevazione, presenta anch'esso facciate con intonaco colorato ed infissi in alluminio. La copertura ha struttura portante in legno e manto in tegole di laterizio.

La tettoia, di modeste dimensioni ha pilastri in c.a. sui quali è impostata la copertura in legno e tegole di laterizio.

L'ingresso al **corpo principale** avviene da un portone in legno (*foto n. 15*) che immette in un ampio soggiorno con scala a giorno che porta al piano superiore e definisce uno spazio a doppia altezza (*foto n. 16, 17, 18, 19, 20, 21*). Il soggiorno stesso prosegue poi oltre la scala in un ulteriore ambiente ad altezza normale (*foto n. 21*).

Oltre a tale grande soggiorno troviamo la cucina (*foto n. 22, 23*) che si affaccia su una veranda tamponata a vetri (*foto n. 26, 27*), una dispensa (*foto n. 25*), un bagno (*foto n. 28*), ed una seconda scala che scende al piano interrato (*foto n. 29*). In fondo alla parte a semplice altezza del soggiorno si trova infine una parte che ospita una camera da letto con bagno (*foto n. 30, 31*). All'esterno troviamo un portico (*foto n. 10*), delle parti sistemate a verde (*foto n. 10*), e parti pavimentate (*foto n. 7, 11*).

Le caratteristiche costruttive di quanto appena descritto possono essere così sintetizzate:

- pavimenti in ceramica di buona qualità, con decori e disegni;
- pareti rifinite in intonaco civile, con sovrastante pitturazione di buona qualità;
- rivestimento pareti e pavimento dei bagni in ceramica;
- controsoffitti in cartongesso con decori e faretti incassati;

- infissi esterni in alluminio con vetrocamera e serrande avvolgibili in pvc ad azionamento elettrico;
- porte interne in legno di buona qualità;
- scala con rivestimento in ceramica, balaustre in ferro battuto e corrimano in legno ;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto di riscaldamento a pavimento con alimentazione da caldaia a gas;

Il livello di finitura può definirsi molto buono, così come lo stato di conservazione. L'unico elemento da segnalare riguarda una infiltrazione localizzata in corrispondenza di uno dei due bagni (*foto n. 30*).

Percorrendo l'ampia scala a giorno (*foto n. 33*) si arriva al piano superiore, che ospita la zona note. Qui troviamo le balconate di affaccio sul soggiorno (*foto n. 34, 35, 36*) dai quali si ha accesso alle tre camere da letto, tutte con bagno in camera e verande o balconi (*foto n. da 37 a 49*), una delle quali dispone di un ulteriore vano studio (*foto n. 47*).
Il livello di finitura e lo stato di conservazione sono conformi a quanto riscontrato al piano inferiore, e quindi molto buoni:

- pavimenti in ceramica di buona qualità;
- pareti rifinite in intonaco civile, con sovrastante pitturazione di buona qualità;
- rivestimento pareti e pavimento dei bagno in ceramica;
- infissi esterni in alluminio con vetrocamera e serrande avvolgibili in pvc ad azionamento elettrico;
- porte interne in legno di buona qualità;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto di riscaldamento a pavimento con alimentazione da caldaia a gas;

Al piano interrato si ha accesso sia direttamente dall'esterno dal vialetto di ingresso (*foto n. 5*) che dal soggiorno del piano terra dalla scala dedicata (*foto n. 50, 51*).
Qui troviamo uno spazio di soggiorno molto ampio (*foto n. 53, 54, 55, 56*), composto da diversi ambienti, con cucina a giorno (*foto n. 52*). Troviamo inoltre due bagni (*foto n. 57, 58*),

una lavanderia (*foto n. 59*), ed un ulteriore spazio di soggiorno che si affaccia sul viale esterno (*foto n. 60*) dal quale, come si diceva, si può accedere direttamente. Anche qui troviamo sostanzialmente le stesse finiture e lo stesso stato di conservazione, molto buono, riscontrato ai piani superiori.

Il deposito di cui riferito (*foto n. 14*) si trova a pochi metri di distanza dall'abitazione appena descritta e si compone di tre vani con accesso autonomo dall'esterno:

- spazio di soggiorno (*sala musica*), con pavimento in parquet, tetto in legno, infissi in allumino (*foto n. 62*). Lo stato di conservazione è discreto.
- locale di deposito (*foto n. 63*) con infissi in alluminio e pavimento in ceramica. Lo stato di conservazione è carente;
- locale caldaia (*foto n. 64*) con infissi in alluminio e pavimento in ceramica. Lo stato di conservazione è carente.

Sempre a breve distanza dal corpo principale si trova la tettoia di cui si è riferito, che ospita una cucina all'aperto (*foto n. 13*).

I tre copri di fabbrica descritti dispongono di un'area cortilizia, compresa la strada di accesso da via Carmelia, estesa per circa 900 mq.

La consistenza di quanto sopra descritto è appresso riportata:

	Sup. (mq)	Tot. Sub. interna (mq.)	Tot. Sup. Verande e balconi (mq.)
CORPO PRINCIPALE		**538,91**	**108,09**
Piano interrato	213,61		
Piano terra	181,25		
verande e balconi	57,38		
Primo piano	144,05		
verande e balconi	50,71		
Area Cortilizia	680,00		
DEPOSITO		**57,70**	
deposito e locale caldaia	27,36		
soggiorno/sala musica	30,34		
TETTOIA	27,00	**27,00**	

Come estensione dell'area cortilizia è stata considerata, prudenzialmente ai fini della stima, quella data dalle risultanze catastali, che è pari a 680,00 mq., in virtù delle segnalate incongruenze tra risultanze catastali e stato dei luoghi.

L'immobile è nella disponibilità dell'esecutata.

5. REGOLARITÀ URBANISTICA

Al fine di accertare la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di esecuzione è stata rivolta istanza al competente ufficio tecnico del comune di Delianuova volta ad ottenere copia di tutte le pratiche edilizie riguardanti l'immobile.

L'ufficio ha fornito (*v. all. O*) una prima Concessione Edilizia prot. 4686/97 del 12.02.1998 ed una successiva in variante prot. 2016/99 del 11.06.1999. Quest'ultima, tuttavia, era disponibile agli atti solo in minuta, priva di firma. Con nota del 11.02.2026 (*all. P*) l'ufficio preposto ha trasmesso una nota nella quale si attesta che la citata concessione edilizia è stata effettivamente rilasciata.

L'ufficio ha altresì fornito copia degli elaborati grafici del progetto, muniti di visto di deposito al competente Settore Tecnico Regionale, ex Genio Civile, datato 28.05.1999 (*all. O*).

L'esame di tali elaborati fa emergere quanto segue:

- La planimetria rappresenta un lotto edificatorio sostanzialmente conforme alle risultanze catastali, mentre, come rilevato al precedente punto 4., la conformazione in situ del lotto è molto diversa;
- In planimetria non sono presenti né il deposito né la tettoia. Nemmeno la relazione tecnica ne fa cenno. L'ufficio tecnico non ha reperito ulteriori pratiche edilizia oltre quella fornita, **e pertanto detti corpi di fabbrica sono del tutto privi di titolo abilitativo**;
- Al piano terra è stata rilevata in situ la presenza di una veranda coperta e tamponata a vetri con accesso diretto dalla cucina (*foto n. 27*). Detta veranda però non si riscontra negli elaborati di progetto;
- Al primo piano è stato rilevato una ampliamento (*sovrastante la veranda della cucina*) non

previsto in progetto, in parte ospitante spazi interni (*foto n. 47*) ed in parte una veranda coperta (*foto n. 49*);

- Al primo piano sono state rilevate in situ due verande coperte, con copertura in legno (*foto n. 40, 41*) a servizio di due delle camere da letto. Negli elaborati di progetto vengono raffigurate invece delle semplici verande **non** coperte;
- Si riscontrano modifiche distributive su tutti i piani.

Per verificare la sanabilità degli abusi edilizi riscontrati è stato acquisito lo strumento urbanistico vigente (*all. Q, stralcio PSA e stralcio Reg. Ed.*). L'immobile in esame ricade in ambito denominato "*Città Consolidata*" dove l'attività edificatoria è regolata dall'art. 15 del Regolamento Edilizio. I parametri di interesse nel caso di specie sono:

- **Iff** (*indice di fabbricabilità fondiaria*) = 2,50 mc/mq.;
- **Dc** (distanza dai confini) => 5,0 ml. ……*ovvero non inferiore ad H/2 nel caso in cui l'altezza ell'erigendo fabbricato sia superiore a metri 10, essendo comunque ammissibile, la costruzione sul confine in aderenza ad un edificio preesistente;*
- **Df** (distanza dai fabbricati) =>10,0 ml.

Il lotto su cui ricade l'immobile ha una superficie, **risultante della visure catastali**, pari a 1005 mq. che consente l'edificazione di

1005 x 2.5 = 2.512,50 mc

Dalla relazione tecnica del progetto assentito risulta una volumetria di 954,0 mc. Pertanto vi è ampio margine, in termini volumetrici, per sanare l'ampliamento evidenziato lato nord (*piano terra e primo piano*) del corpo principale (*ed anche del deposito*).

Tuttavia, come illustrato nell'elaborato grafico all. N , **non è rispettata la distanza di 5.0 ml. dai confini. Anzi, lo stesso corpo principale sembra non rispettare detta distanza.**

L'esame dello strumento urbanistico vigente al tempo del rilascio della Concessione Edilizia (*Programma di fabbricazione, v. stralcio all. R*)) prevedeva la stessa distanza di 5.00 ml. dai confini.

Riguardo il deposito, per il quale sarebbe disponibile la volumetria necessaria per sanarlo, e la

tettoia, sussiste anche per essi il mancato rispetto della distanza di 5.00 ml. dal confine.

Dunque i beni in esame sono gravati da diversi abusi edilizi, tutti legati al **mancato rispetto delle distanze dal confine, sia per il corpo principale, che dei corpi accessori** (*tettoia e deposito*).

Vi è poi il problema della copertura delle verande al primo piano. Le stesse, però, sono conformi allo strumento urbanistico e quindi potranno essere sanate con un progetto in sanatoria, previe verifiche strutturali.

Il mancato rispetto della distanza dal confine del deposito e della tettoia può essere risolto semplicemente mediante la loro demolizione. E ciò poiché essi costituiscono corpi autonomi che ricadono pressoché totalmente all'interno della fascia di rispetto inibita alle costruzione a 5.00 ml. dal confine.

Tale "*soluzione*" non può essere però attuata per gli "*sconfinamenti*" del corpo principale che riguardano porzioni del corpo stesso raffigurati all'allegato N. La loro demolizione pregiudicherebbe la statica dell'intero immobile.

In questi casi potrebbe trovare applicazione il disposto dell'art. 34 DPR 380/2011 che consente la cosiddetta "*fiscalizzazione*" dell'abuso precedendo:

Art. 34 (L) - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

2. 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 triplo 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 triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

Tuttavia tale strada è percorribile solo in via teorica poiché ha dei costi troppo elevati.

Si osservi infatti che le superfici "*sconfinanti*" nella fascia di rispetto dei 5.00 ml. dal confine sono pari complessivamente, tra piano terra e primo piano, a 67,16 mq.

L'ultimo aggiornamento, risalente al 2023, del costo di produzione è pari a 1.362,44 **€**/mq. , pertanto la sanzione unitaria applicabile sarenbbe :

1.362,44 x 3 = 4.087,39 **€**/mq.

E' evidente che si tratta di un valore largamente eccedente il valore unitario del bene (*quasi 6 volte detto valore, come vedremo*) e porterebbe ad una sanzione:

4.087,32 x 67,16 = **€** 274 504,41

Esiste un'altra possibilità, applicabile anche alla tettoia ed al deposito, che è quella prevista dall'art. 46 c. 5 del DPR 380/2001:

Art. 46 (L) - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985

1. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù.

……

5. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Come noto, tale disposizione deriva da quella prevista in precedenza che consentiva una sorta di riapertura dei termini del condono edilizio per i beni oggetto di esecuzione.

Occorrerà però verificare in concreto la condizioni per l'effettivo rilascio del permesso di costruire, legate ad esempio all'accertamento della stabilità delle strutture o alla eventuale lesione di diritti dei terzi. Nel caso di specie, ad esempio, le costruzioni sul confine, o a distanza inferiore ai 5.00 ml., possono recare pregiudizio ai proprietari dei fondi limitrofi ed innescare contenziosi.

L'ipotesi di regolarizzazione è quindi concreta ma in questa sede non è possibile essere assertivi.

Graverà sull'aggiudicatario l'onere di porre in essere la relativa pratica edilizia di condono, con tutti gli accertamenti necessari, quali rilievi geometrici di dettaglio dell'intero immobile (*molto articolato ed irregolare*), accertamenti sulla stabilità, etc., e quant'altro necessario per il buon esisto della pratica. Su detto buon esito gravano però le incertezze sopra segnalate che,

evidentemente devono essere tenute conto in sede di stima, poiché l'aggiudicatario potrebbe trovarsi con un immobile non sanabile, o non completamente sanabile.

Ciò potrà essere fatto applicando un abbattimento cospicuo del valore di mercato, che apprezzi questo grave "*vulnus*" costituito dagli abusi evidenziati.

6. STIMA

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

L'area ricade nella zona sub-periferica posta sud dell'abitato di Delianuova, a breve distanza dalla via Carmelia dalla quale ha accesso. L'area è caratterizzata prevalentemente da edifici a destinazione residenziale.

Tenendo conto delle risultanze della sopra citata indagine si è determinato un valore unitario medio di 700,00 **€/mq.** riferito ad immobili in **condizioni ordinarie**.

Per determinare il valore effettivo del bene occorre applicare opportuni coefficienti correttivi per tener conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile in esame, consistenti in abbattimenti/aumenti percentuali.

Riguardo il corpo principale si avrà:

Valore ordinario		**€** 700,00
Correttivi		
Stato conservativo e finiture	20%	**€** 140,00
assenza garanzia vizi	-10%	-**€** 70,00
		€ 770,00

Come riferito, infatti, il livello di finiture e lo stato di conservazione può definirsi molto buono.

Tale valore sarà applicato al piano terra ed al primo piano, mentre per il piano interrato si adotterà il 90% di detto valore. Per balconi e verande si adotterà il 25%, mentre per l'area cortilizia il 10% del citato valore.

Così facendo si avrà:

	SUP. (MQ.)	SUPERFICIE INTERNA	VERANDE E BALCONI	VALORE UNITARIO (€/mq.)	VALORE TOTALE
CORPO PRINCIPALE		525,41	106,24		
Piano interrato	213,61			630,00	€ 134 574,30
Piano terra	181,25			700,00	€ 126 875,00
verande e balconi	57,38			175,00	€ 10 041,50
Primo piano	144,05			700,00	€ 100 835,00
verande e balconi	50,71			175,00	€ 8 874,25
Area cortilizia	680,00			77,00	€ 52 360,00
				VALORE TOTALE	€ 433 560,05

Riguardo il deposito e la tettoia, si potrà determinare il valore unitario di partenza, considerando quello medio trovato per il fabbricato principale, 700,00 €/mq., ed applicando una congrua riduzione, del 30%, per tener conto delle divere caratteristiche costruttive e tipologiche. Si avrà così:

Valore ordinario		€ 490,00
Correttivi		
Stato conservativo e finiture	0%	
assenza garanzia vizi	-10%	-€ 49,00
		€ 441,00

Detto valore è applicabile per intero alla parte del deposito che, in effetti, è uno spazio di pertinenza della casa adibita a soggiorno/sala musica, mentre per il deposito vero e proprio ed il locale caldaia, si considererà il 60% di tale valore, mentre per la tettoia il 50%.
Così facendo si avrà:

	VALORE TOTALE	
DEPOSITO		€ 20 619,40
deposito e locale caldaia	€ 7 239,46	
soggiorno/sala musica	€ 13 379,94	
TETTOIA	€ 5 953,50	€ 5 953,50
		€ 26 572,90

I valori sopra determinati, qui riepilogati:

	VALORE
CORPO PRINCIPALE	€ 433 560,05
DEPOSITO	€ 20 619,40
TETTOIA	€ 5 953,50
VALORE TOTALE DEI BENI	€ 460 132,95

sono relativi a beni in ordinarie condizioni di regolarità urbanistica e quindi normalmente commerciabili.

Ma ciò, come ampiamente argomentato al precedente punto 5., non ricorre nel caso di specie.

La possibilità per un ipotetico aggiudicatario di regolarizzare l'abuso ai sensi dell'art. 46 c. 5 presenta oneri ed incertezze che obbligano ad applicare un abbattimento del valore da porre a base d'asta.

Non vi sono, evidentemente, procedure o criteri tecnici particolari da seguire per determinare tale abbattimento, che può essere solo stimato, perché ha lo scopo di cogliere in maniera forfetaria, il pregiudizio gravante sull'aggiudicatario, determinato dagli abusi evidenziati, rispetto ad un bene regolare.

Si rammenta inoltre che, come riferito al precedente punto 4., vi sono delle forti differenze tra la sagoma delle particelle pignorate, per come risultanti in catasto, e l'effettiva conformazione del terreno che ospita i fabbricati in esame, con possibili sconfinamenti su aree anche pubbliche (*la strada Capadorna*). Anche di questa peculiarità occorrerà tener conto.

A parere dello scrivente una abbattimento congruo che apprezzi in maniera adeguata tutto quanto sopra illustrato può essere fissato nel 50%. Con detto abbattimento si ritengono compensate anche le spese accessorie per gli aggiornamenti catastali necessari, ed ogni altro onere accessorio.

Per quanto sopra riferito, a parere dello scrivente il valore da porre a base d'asta per la vendita del bene in esame è pari, in cifra tonda, a **€ 230 000,00**

Taurianova 11.03.2026

Il C.T.
ing. Salvatore Greco