



TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

OGGETTO: Procedura di Esecuzione Immobiliare n° 14/2023 R.G.E.

promossa da

MAIOR SPV s.r.l. c/

██████████ + ██████████

Giudice Esecuzioni: Dott.ssa Alessia IAVAZZO

Nomina: 30-31 maggio 2023
Giuramento: 07-08 giugno 2023
Udienza: 27 dicembre 2023
Termine Deposito: 27 ottobre 2023

ESPERTO STIMATORE: Arch. ROSA VICECONTE

Via S. Guzzi, 1 – Condominio "Gemini 1"
88046 LAMEZIA TERME (CZ)
Cod. Fisc.: VCCRSO74H45M208V
Partita I.V.A.: 02631320799
Iscrizione Albo degli "Architetti, PPC" della
provincia di Catanzaro con il n° 1507.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Via S. Guzzi, 1 – Condominio "Gemini 1"
88046 LAMEZIA TERME (CZ) – Cell.: 347/5217468
Cod. Fisc.: VCC RSO 74H45 M208V Partita I.V.A.: 02631320799
E-mail: studioviceconte@libero.it Pec: rosa.viceconte@archiworldpec.it



La sottoscritta Arch. Rosa VICECONTE, iscritta all'Albo degli "Architetti, PPC" di Catanzaro al numero d'ordine 1507, nominata Esperto per la Stima dal Giudice Dr. Alessia IAVAZZO con provvedimento emesso il 30-31 maggio 2023, a seguito delle indagini effettuate e delle informazioni raccolte, redige la presente consulenza tecnica d'ufficio allo scopo di far conoscere al Sig. Giudice tutti i fatti che abbiano rilevanza nel corso della vertenza in oggetto.

PREMESSA:

L'accettazione dell'incarico, avvenuta in data 07-08/06/2023 prestando giuramento di rito in modalità telematica per come disposto dal G.E. nel decreto di nomina, contemplava i seguenti quesiti formulati dal G.E.:

1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 17;
3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 17;
per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:
4. identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi), confini e coordinate GPS e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al g.e;
5. precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; precisi, altresì, se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
6. valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro



- generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;
7. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;
 8. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
 9. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem;
 10. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificatisi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
 11. acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;



12. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85;
13. in caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
14. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene pignorato del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
15. determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente e distintamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.
16. corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o



descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria ma completa descrizione (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell'ordinanza di vendita), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

17. estraiga reperto fotografico – **in formato pdf e formato jpeg** - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni;
18. provveda a rilasciare la **certificazione energetica APE** secondo la normativa vigente.

Il G.E. assegnava per la consegna il termine del 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nell'ordinanza di nomina, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed ai debitori. Detto termine è stato successivamente prorogato per difficoltà inerenti alla regolarità edilizia dell'immobile.

OPERAZIONI PRELIMINARI:

Visionato il fascicolo relativo alla procedura in oggetto, la sottoscritta ha rilevato la presenza della certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. e della nota di trascrizione del pignoramento. Sono, quindi, proseguite le operazioni peritali reperendo la documentazione aggiuntiva e necessaria all'espletamento dell'incarico.

A queste operazioni è poi seguito il sopralluogo ed è stata redatta la presente relazione in virtù di quanto reperito.

Il sopralluogo è avvenuto in data **31 luglio 2023**, come fissato nella comunicazione inviata tramite PEC per gli Avv.ti Andrea FATTORI e Matteo CAMISASCA difensori del creditore procedente, tramite raccomandata A.R. per gli esecutati, comunicazione telefonica per il Custode Giudiziario Avv. Luana De Vito.

Ivi è stato possibile effettuare il rilievo metrico e fotografico del bene con l'aiuto del collaboratore ausiliario Geom. Roberto Trunzo da me nominato per le suddette operazioni alla presenza del debitore e del Custode Giudiziario Avv. Luana De Vito (**cf. Allegato 1: Verbale di sopralluogo**).



Gli accertamenti richiesti dal G.E. sono stati svolti presso i seguenti Uffici Pubblici di Catanzaro e Lamezia Terme:

1. **Agenzia delle Entrate di Catanzaro on-line – Ufficio Conservatoria del R.R. II. di Catanzaro** – Comune di **Lamezia Terme** (verifica dati catastali allo stato attuale, variazioni storiche, attraverso consultazione ed estrazione copia di estratto di mappa, visure storico-catastali, elaborato planimetrico e planimetria catastale degli immobili pignorati);
2. **Agenzia delle Entrate di Catanzaro on-line – Ufficio Conservatoria del R.R. II. di Catanzaro** (aggiornamento delle formalità presenti sugli immobili e sui soggetti a favore e contro riferite all'ultimo ventennio);
3. Ufficio **Archivio Edilizia Privata** del **Comune di Lamezia Terme** (individuazione degli immobili, accertamento di regolarità edilizia);
4. Ufficio **Condono Edilizio** del **Comune di Lamezia Terme** (individuazione degli immobili, accertamento di regolarità edilizia);
5. **Ufficio Stato Civile** del **Comune di Lamezia Terme** (estratto atto di matrimonio per individuazione regime patrimoniale);
6. **Studio Notarile Dott. Gianluca PERRELLA** (copia atto di proprietà).

Alle operazioni peritali è seguita, poi, un'indagine di mercato riguardante la compravendita di immobili assimilabili per tipologia ed ubicazione ai beni di cui è causa.

Quesito n° 1 – se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni.

Visionato il fascicolo relativo alla procedura in oggetto, la sottoscritta ha rilevato la presenza della certificazione notarile e della nota di trascrizione del pignoramento in conformità alla normativa ex art. 567 c.p.c. La documentazione in atti e quella aggiuntiva hanno permesso il prosieguo delle operazioni peritali.

Quesito n° 2 – se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 17.

A fronte della documentazione in atti e di quella reperita, si è proceduto con lo svolgimento delle operazioni peritali.



Quesito n° 3 – *se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 17;*

La documentazione presente agli atti e/o reperita dalla sottoscritta, è stata sufficiente per il prosieguo delle operazioni peritali.

Quesito n° 4 - *identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi), confini e coordinate GPS e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al g.e.*

4.a. Sussistenza altre procedure

Dall'analisi della Certificazione Notarile, della nota di trascrizione e dello stesso atto di pignoramento agli atti, è emersa la presenza di un altro verbale di pignoramento registrato in data 11/12/2009, R.G. 18881, R.P. 12691 (rep. 750 del 30/11/2009). Da indagini effettuate presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari di codesto Tribunale, si evince che le procedure a favore della ditta [REDACTED] contro [REDACTED] sono tre: n.07/2009, n.51/2009, n.110/2009. Risultano tutte estinte, compresa la proc.n.110/2009 in cui è stato effettuato un piano di riparto. Dai Decreti di trasferimento, si segnala l'assenza del cespite pignorato nella procedura oggetto di causa. Si segnala, altresì, che alla data sia dell'atto (30/11/2009) che della trascrizione (11/12/2009), il cespite pignorato risultava già gravato da passaggio di proprietà in virtù di atto di compravendita del 09/11/2009 trascritto il 13/11/2009. A seguito di accertamento e conferma presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, pur evidenziando che la trascrizione del verbale di pignoramento dell'11/12/2009 deve essere cancellata, la sottoscritta ha proceduto con le consuete operazioni peritali.



4.b. Descrizione beni nell'atto di pignoramento

In relazione all'atto di pignoramento immobiliare del 15/02/2023 (notificato in data 02/03/2023) ed alla relativa nota di trascrizione del 03/04/2023, viene pignorata "la proprietà dell'immobile del sig. [REDACTED] e della sig.ra [REDACTED] ciascuno per l'intero, così individuato:

- *Catasto Fabbricati, foglio 37, particella 1814, sub 1, categoria A/2, classe 2, vani 7,5, rendita 677,85, indirizzo: (88046) Lamezia Terme (Catanzaro) – frazione Nicastro, via F. Colelli n.15".*

La descrizione del cespite pignorato è conforme a quanto riportato nel Database dell'Agenzia delle Entrate, eccezion fatta per l'indirizzo di ubicazione: sia da visura catastale che da reale ubicazione dell'immobile, l'indirizzo corretto è Via dei Sanniti. Rimane tuttavia, sempre da visura, l'imprecisione del civico indicato come n.21 quando realmente è il n.25.

4.c. Descrizione catastale degli immobili pignorati

Dalle indagini storico-catastali è emerso che l'immobile pignorato è costituito da (cfr. **Allegato 2: estratto di mappa, visure e planimetrie catastali del bene**):



Sovrapposizione foto aerea - catastale

N.C.E.U. Comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, fg. 37, p.lla 1814, Sub 1, Zona Cens. 1, Categoria **A/2**, Classe **2**, Consistenza **7,5 vani**, Superficie Catastale Totale **229 mq**, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte **206 mq**, Rendita **Euro**



677,85, Via dei Sanniti n. 21, piano S1-T-1; derivante da **costituzione del 16/02/2009** n°439.1/2009; derivante da **N.C.T. ente urbano di 710 mq** Tipo Mappale del 16/01/2009 pratica n.CZ0008510 in cui era stata soppressa l'originaria particella **1435** di pari entità e destinata ad uliveto; derivante da frazionamento del 30/05/1995 n.2059.5/1995 in cui era stata soppressa l'originaria p.lla **504** di 4.400,00 mq per generare la p.lla 1435 assieme a maggiore consistenza (p.lle 1433, 1434, 1436, 1437, 1438); derivante da **impianto meccanografico del 09/07/1985**.

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono conformi ai dati presenti nel Data Base dell' Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio della Provincia di Catanzaro.

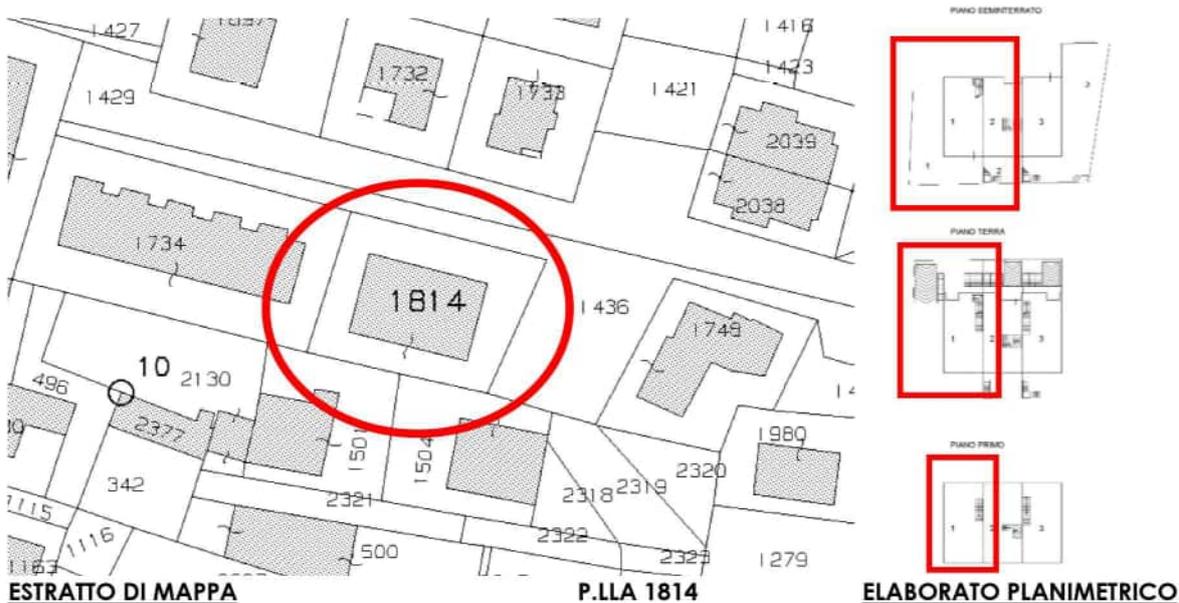
Si segnala, nuovamente, che l'indirizzo indicato nell'atto di pignoramento non risulta conforme a quanto riportato nella visura catastale e che corrisponde alla reale ubicazione del bene. Tuttavia, risulta chiara l'individuazione del suddetto bene attraverso l'esatto identificativo catastale.

4.d. Pertinenza Catastale:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per **1/2 in regime di separazione dei beni**
[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per **1/2 in regime di separazione dei beni**

4.e. Confini catastali

Il bene oggetto di causa confina catastalmente:



- A nord con la p.lla 1436 strada comunale denominata Via dei Sanniti in testa al Comune di Lamezia Terme;
- Ad est con la p.lla 1814 sub 2 in testa ad altra ditta [REDACTED];



- A sud con le p.lle 1501 in testa ad altra ditta ([REDACTED]);
- Ad ovest con la p.lla 1734 in testa ad altra ditta.

4.f. Coordinate GPS

Indirizzo

 GD (gradi decimali)*
 Latitudine
 Longitudine

 GMS (gradi, minuti, secondi)*
 Latitudine N S
 Longitudine E O



GD (gradi decimali)

Latitudine **38.954173**

Longitudine **16.308417**

GSM (gradi, minuti, secondi)

Latitudine **N 38° 57' 15.023"**

Longitudine **E 16° 18' 30.301"**

4.g. Ubicazione immobili



FOTO AEREA P.LLA 1814



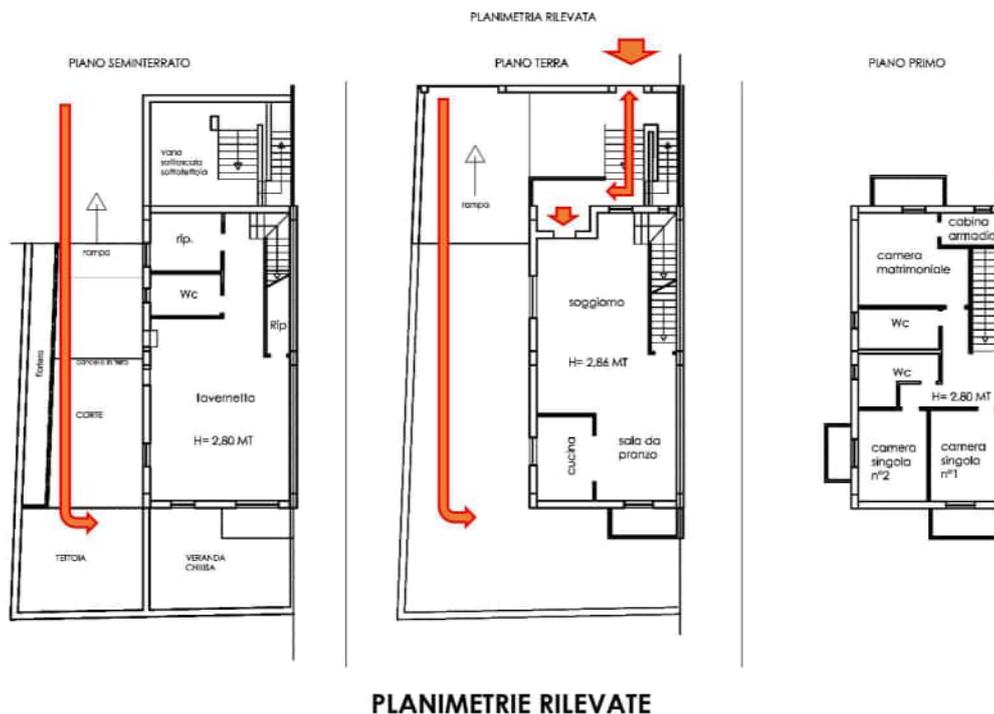
P.LLA 1814 sub 1



I beni compresi nel compendio pignorato sono siti nel Comune di Lamezia Terme, ex Comune di Nicastro, Via dei Sanniti n.25, nell'area residenziale ricadente nella zona **CR - area urbana ad organizzazione morfologica complessa da realizzare mediante nuovo impianto per iniziativa privata**, sottozona **CR1 – Aree di espansione residenziale** (cfr. **Allegato 3: Individuazione urbanistica dei beni**). Parimenti, dalla cartografia allegata al Piano Strutturale Comunale non ancora vigente, i beni sono compresi nelle "Zone a prevalente destinazione residenziale" normati dall'art. 65 del Regolamento Edilizio Urbanistico. Trattasi di porzione esterna di edificio a schiera su due livelli fuori terra ed uno seminterrato, con accesso diretto da strada comunale denominata Via dei Sanniti.

4.h. Descrizione immobili

Il **sub 1** individua l'intera unità immobiliare distribuita tra piano seminterrato, piano terra e piano primo (civico n.25) (cfr. **Allegato 4: Rilevo fotografico del bene**).



Attraverso la corte di pertinenza, interamente recintata e compresa nella consistenza del sub 1 pignorata, si accede alla rampa esterna di collegamento tra il piano strada ed il piano terra rialzato.

Un'altra rampa permette l'accesso ad un vano esterno (piano seminterrato) coperto da tettoia e sottostante il terrazzo di ingresso/scale.

Al piano terra rialzato (piano terra catastale), è ubicato l'ingresso principale dell'abitazione individuabile dal portone blindato.



Il suddetto livello si articola in:

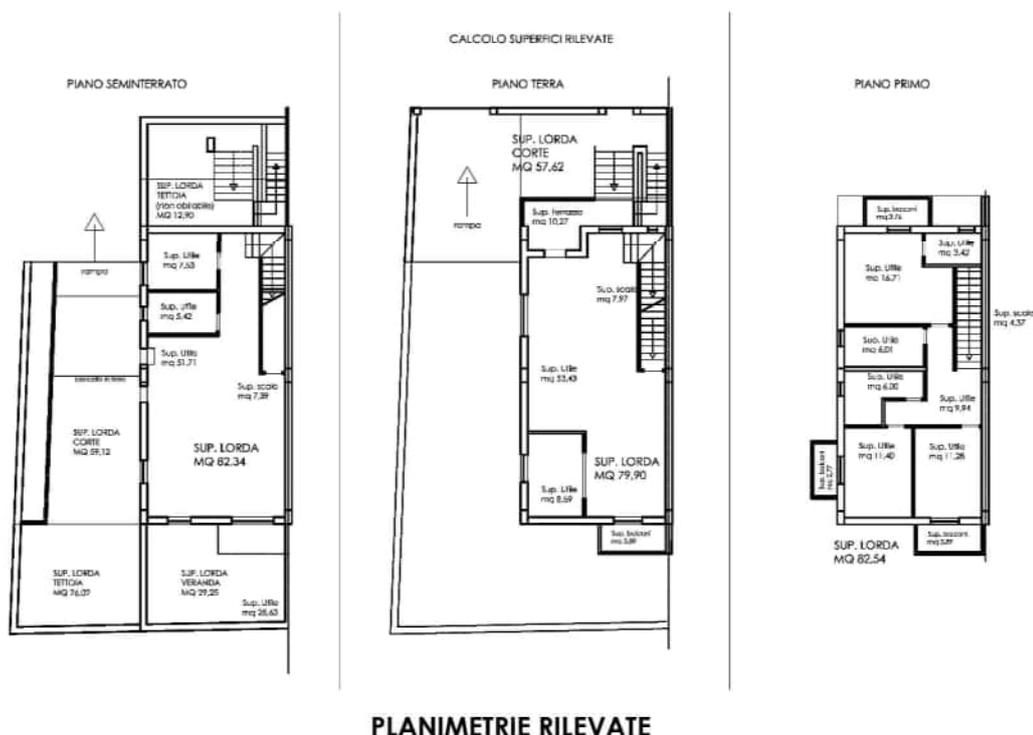
- Soggiorno/sala da pranzo (sup. utile mq 53,43), cucina (sup. utile mq 8,59), scala di collegamento al piano seminterrato (sup. utile mq 7,39), scala di collegamento al piano primo (sup. utile mq 7,97), balcone lato sud-est (sup. utile mq 3,89).

Il piano primo si articola in:

- Corridoio di distribuzione (sup. utile mq 9,94), camera da letto singola n°1 (sup. utile mq 11,28) dotata di balcone (sup. utile mq 3,89), camera da letto singola n°2 (sup. utile mq 11,40) dotata di balcone (sup. utile mq 2,77), servizio igienico principale (sup. utile mq 6,01), servizio igienico secondario (sup. utile mq 6,00), camera da letto matrimoniale (sup. utile mq 16,71) dotata di balcone (sup. utile mq 4,11) e di cabina armadio (sup. utile mq 3,42).

Il piano seminterrato si articola in:

- Tavernetta (sup. utile mq 51,71), servizio igienico (sup. utile mq 5,42), guardaroba (sup. utile mq 7,53), veranda chiusa abusivamente (sup. utile mq 25,63).



La corte esterna, accessibile da cancello in ferro scorrevole e carrabile, è parzialmente occupata dalla rampa (sempre carrabile) e da una fioriera in



muratura. Sul lato sud sono ubicate una tettoia ed una veranda (abusive da sanare mediante presentazione di Permesso di Costruire in sanatoria).

Le rifiniture, di livello medio/alto, sono caratterizzate da:

- pavimentazione interna in cotto per i piani seminterrato e terra, scale comprese, parzialmente impreziosita da decori;
- ringhiera scale in ferro battuto;
- pavimentazione interna in parquet del tipo prefinito;
- pavimentazione interna in gres porcellanato per i servizi igienici, tutti in tinta con il rivestimento;
- pavimentazione esterna in gres carrabile impreziosita da decori in pietra;
- scale esterne in marmo;
- infissi esterni in alluminio a taglio termico color "testa di moro" con vetrocamera di 1 cm e scuri in tinta con alette regolabili;
- infissi interni in legno, in parte con vetratura opaca, in parte scorrevoli;
- tinteggiatura pareti interne di varie gradazioni sui toni pastello con parziali decori geometrici in corrispondenza di punti focali.

L'impianto di riscaldamento, oltre che per la produzione di acqua calda sanitaria, è caratterizzato da una caldaia murale esterna (posta sul balcone a sud-est del piano primo) "Ariston" risalente all'epoca di costruzione dell'edificio (2008/2009), alimentata a gas, con potenza termica di 25.000 Kcal/h, sistema di termoregolazione, terminali di erogazione di energia termica del tipo a colonna. Non è stato fornito, perché non presente, il libretto relativo all'impianto ed alla manutenzione della caldaia (con indicazione del controllo di efficienza energetica valido).

L'immobile in generale verte in ottime condizioni, eccetto il solo piano seminterrato che presenta alcune problematiche legate ad umidità per infiltrazioni di acqua provenienti dal sottosuolo, con distacco dell'intonaco e muffe.

La planimetria catastale datata 2009 risulta difforme allo stato di fatto per variata distribuzione interna, mentre la planimetria di progetto risulta difforme in relazione alla destinazione ed altezza di interpiano del seminterrato e del piano terra, oltreché per la modifica dei prospetti.

In particolare, il confronto con gli elaborati progettuali ha evidenziato le differenze sinteticamente di seguito descritte e meglio specificate in risposta al quesito n°12.



Piano seminterrato: il piano seminterrato è attualmente adibito a tavernetta con servizio igienico e ripostiglio, n°2 accessi diretti alla corte esterna sul lato ovest e n°1 accesso alla veranda chiusa realizzata attraverso la parziale chiusura della tettoia (abusiva) che occupa tutto il lato sud. Sul lato nord è stata realizzata una rampa di scale che permette l'accesso al vano sottoscala/sottotettoia, solo parzialmente fruibile. Tali modifiche non risultano autorizzate. Catastalmente, i locali esistenti sono non correttamente individuati come locali di sgombero. Da progetto, il suddetto livello, oltre ad essere destinato a garage, ha accesso dalla rampa prevista sul lato nord (non realizzata) ed è, altresì, dotata di locale impianti tecnologici (non realizzato) e di accesso al piano terra rialzato sul lato sud (non realizzato). Le modifiche citate hanno comportato anche una modifica ai prospetti la cui regolarizzazione è soggetto a nuova richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria. Si precisa che la variazione delle scale esterne deriva probabilmente dalla variazione delle altezze di interpiano effettuate senza autorizzazione.

Piano terra: il piano terra presenta una distribuzione planimetrica più semplice rispetto al progetto che, ai fini della regolarizzazione, dovrà e potrà essere sanata. Catastalmente, la planimetria risulta conforme allo stato di fatto ma difforme dal progetto. Gli elementi di progetto difformi, eccetto le modifiche interne, interessano la variazione delle scale esterne di accesso ai beni e la variazione dell'altezza di interpiano.

Piano primo: il piano primo presenta una distribuzione planimetrica leggermente differente rispetto al progetto che, ai fini della regolarizzazione, dovrà e potrà essere sanata. Catastalmente, la planimetria risulta parzialmente conforme sia allo stato di fatto che al progetto, ma dovrà comunque essere regolarizzata. Gli elementi di progetto difformi, eccetto le modifiche interne, interessano lo spostamento del balcone lato nord che ha comportato, comunque, una modifica dei prospetti. In questo livello, l'altezza di interpiano è conforme al progetto.

Alla luce di quanto sopra descritto, ai fini del calcolo della superficie vendibile (applicazione Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate), tenendo conto della destinazione attuale dell'immobile e degli interventi di regolarizzazione necessari per la conformità edilizia parzialmente



rilasciabili in virtù dell'ultimo piano di riassetto approvato con determina dirigenziale n°774 del 02/05/2005 che, per il lotto n°5 (p.lla 1814 sub 1/2/3), che prevede già la realizzazione della volumetria massima ammissibile (calcolata su complessivi 8 lotti), si precisa quanto segue.

Piano seminterrato:

1. la superficie lorda del piano, progettata come autorimessa privata e conteggiata ai fini della definizione dei parcheggi (Legge 122/89), dovrà considerarsi non abitabile e potrà essere calcolata come "locale accessorio collegato ai vani principali" con un'incidenza pari al 35%. Si esclude la possibilità di considerare una percentuale superiore (box collegato ai vani principali) per l'evidente mancanza di accesso adeguato alle auto e perché superiore ai 40 mq. In sede di calcolo dei costi di sanatoria necessari alla regolarizzazione per variazione dei prospetti, gli importi che ne deriveranno saranno detratti dal valore del dell'immobile;
2. la tettoia posta a sud, abusiva, potrebbe essere autorizzata (mediante Permesso di Costruire in sanatoria) secondo quanto meglio specificato in risposta al quesito n°12 (i relativi costi saranno comunque detratti dal valore del dell'immobile). Ai fini del calcolo della superficie, la porzione di corte coperta sarà considerata come portico avente un'incidenza pari al 35% (applicabile fino a 25 mq, eccedenza al 10%), mentre la veranda (con finiture analoghe ai vani principali) avrà un'incidenza pari all'80%;
3. la tettoia posta a nord in corrispondenza dell'ingresso, sempre abusiva, potrebbe essere autorizzata (mediante medesima pratica precedentemente indicata di Permesso di Costruire in sanatoria) come superficie non residenziale, conteggiata ai fini del calcolo dei costi di sanatoria necessari alla regolarizzazione (il cui importo sarà detratto dal valore del dell'immobile). Ai fini della superficie, la porzione di corte così occupata sarà inglobata nel conteggio della corte con un'incidenza pari al 10% (applicabile fino a 25 mq, eccedenza al 2%);

Piano terra:

1. la superficie lorda del piano sarà considerata interamente. In sede di calcolo dei costi di sanatoria necessari alla regolarizzazione per le variazioni di interpiano e di distribuzione interna, l'importo derivante sarà detratto dal valore dell'immobile.



Piano primo:

1. la superficie lorda del piano sarà considerata interamente. In sede di calcolo dei costi di sanatoria necessari alla regolarizzazione per modifica dei prospetti e variazione della distribuzione interna, gli importi che ne deriveranno saranno detratti dal valore del dell'immobile.

Le superfici rilevate, valide ai fini della valutazione, sono le seguenti (**cf. Allegato 5:**

Planimetria rilevata dei beni):

piano seminterrato

superficie utile:	mq 64,66	
superficie scala:	mq 7,39	
superficie lorda livello (al 35%):	mq 82,34 (al 35%) =	mq 28,82
sup. tettoia mq (26,02 + 12,90) =	mq 38,92	
superficie totale (al 35% 25 mq, al 10% l'eccedenza)		
mq 38,92 = mq 25 (al 35%) =		mq 8,75
mq (38,92 – 25) = mq 13,92 (al 10%) =		mq 1,39
superficie veranda (all'80%) mq 29,25 =		mq 23,40
superficie corte (al 10% 25 mq, al 2% l'eccedenza)		
mq 116,74 = mq 25 (al 10%)		mq 2,50
mq (116,74 – 25) = mq 91,74 (al 2%) =		mq 1,83

piano terra

superficie utile:	mq 62,02	
superficie scala:	mq 7,97	
sup. lorda terrazzo: mq 10,27 (al 35%) =		mq 3,59
sup. balconi: mq 3,89 (al 25%) =		mq 0,97
superficie lorda:		mq 79,90

piano primo

superficie utile:	mq 64,76	
superficie scala:	mq 4,37	
sup. balconi: mq 10,42 (al 25%) =		mq 2,60
superficie lorda:		<u>mq 82,54</u>
superficie convenzionale di vendita:		mq 236,29 ≈ mq 236,00



Quesito n° 5 - precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; precisi, altresì, se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

La **piena proprietà** del cespite pignorato è pervenuta ai debitori, in virtù di **compravendita del 09/11/2009**, rep. 88983, racc. 17200, rogante Notaio Dott. Gianluca PERRELLA, trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 13/11/2009, R.G. 17295, R.P. 11606, da potere di [REDACTED] (**cf. Allegato 6: Atto di provenienza, Trascrizioni compravendite precedenti**).

Ai fini della continuità storica della proprietà dei beni, si precisa che **il cespite pignorato** è pervenuto a:

- [REDACTED] per averlo edificato, assieme a maggiore consistenza, sul terreno individuato dalla p.lla 1435 (ex p.lla 504) di proprietà in virtù di **compravendita del 02/04/2008**, rep. 5144, racc. 3104, rogante Notaio Dott. Sebastiano PANZARELLA, trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 10/04/2008, R.G. 5458, R.P. 3414, da potere di [REDACTED] + [REDACTED] + [REDACTED] + [REDACTED] (ciascuno per la quota di 1/4);
- [REDACTED] + [REDACTED] + [REDACTED] + [REDACTED] + [REDACTED] assieme a maggiore consistenza, in virtù di successione ereditaria di [REDACTED] del 12/03/2007, **certificato di successione del 29/11/2007**, rep. 2/513/7, Ufficio del Registro, trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 05/02/2008, R.G. 1701, R.P. 1080.

In data 19/09/2008 ai nn. R.P. 10265, R.G. 15471, veniva trascritta **accettazione tacita di eredità** come annotazione alla formalità della successione: la stampa della nota ha evidenziato **l'assenza della p.lla 1435 originaria della 1814**, che dovrà, quindi, essere regolarizzata.

- [REDACTED] (da Certificazione notarile agli atti) in virtù di **compravendita del 10/05/1971**, rogante Notaio Dott. Napoleone Fiore MELACRINIS, trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 09/06/1971, R.G. -, R.P. 9279, da potere di [REDACTED] (ex p.lla 504);

I cespiti risultano di **piena proprietà** degli esecutati nella **quota 1/1** e ciascuno per la propria quota di 1/2 in regime di separazione legale dei beni.



Quesito n° 6 - valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro.

Il bene pignorato per l'intero si trova in situazione di comproprietà tra i debitori ciascuno per ½ entrambi eseguiti; pertanto, non necessita di un'ipotesi di divisione a tal fine.

Quesito n° 7 - dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento.

In sede di sopralluogo, è stato possibile verificare la domiciliazione degli eseguiti nel bene oggetto di pignoramento come prima casa. Lo stesso è libero da contratti di locazione registrati.

Quesito n° 8 - indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.

Dall'estratto per riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio, al N.77 P.2 S. A Uff. 1 anno [REDACTED] rilasciato dall'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Lamezia Terme, risulta che i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] hanno contratto matrimonio in Lamezia Terme il giorno [REDACTED]. L'annotazione a margine dell'estratto riporta la seguente dicitura: "Con atto in data 24/06/1992 a rogito notaio FIORE MELACRINIS NAPOLEONE del distretto notarile di CATANZARO,



CROTONE, LAMEZIA TERME e VIBO VALENTIA gli sposi [REDACTED] e [REDACTED] hanno scelto il **regime della separazione dei beni**".

Pertanto, si conferma il **regime della separazione legale dei beni** (cfr. Allegato 7: **Regime patrimoniale**).

Quesito n° 9 - riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem).

9.a. Vincoli edificatori

In base alle prescrizioni del vigente Piano Regolatore Generale, i beni ricadono nella zona CR1 (Aree di espansione residenziale) normata al capo 3.0, sezione 3.1.6, art. 43, 44 delle Norme Tecniche di Attuazione.



ESTRATTO PRG CON SOVRAPPOSIZIONE AEROFOTOGRAMMETRIA



Nello specifico, dalle planimetrie allegate al PRG l'area in cui il bene è ubicato è individuato dalla sottozona "CR: area urbana ad organizzazione morfologica complessa da realizzare mediante nuovo impianto per iniziativa privata", in cui è prevista la nuova urbanizzazione ed edificazione.

DISPOSIZIONI PSC

Dalla consultazione delle tavole grafiche allegate al PSC emerge che il cespite pignorato è inserito nelle "Zone a prevalente destinazione residenziale" normate dall'art. 65 del Regolamento Edilizio Urbanistico.



ESTRATTO TAV.1_2 PROGETTO URBANO allegato al PSC

La "Tav. 1_1 Carta dei vincoli" colloca i beni in area priva di vincoli.

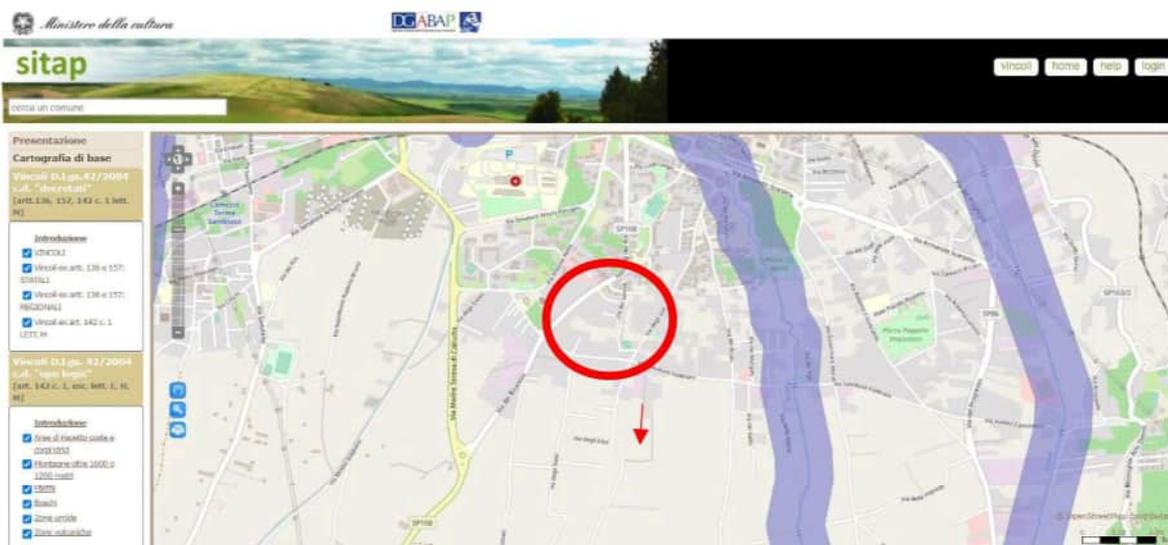


ESTRATTO TAV.1_1 CARTA DEI VINCOLI allegata al PSC

9.b. Vincoli beni culturali e paesaggistici

La cartografia resa disponibile per la consultazione dal Ministero dei Beni Culturali, in riferimento ai vincoli sul territorio, evidenzia l'**assenza di vincoli ai sensi del D.Lgs n.42/2004** (Codice dei Beni Culturali).





9.c. Convenzioni trascritte: SI.

Con atto del 10/12/1997, rogito Notaio Napoleone Fiore MELACRINIS, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 17/12/1997, R.G. 25207, R.P. 20986, veniva stipulata una CONVENZIONE EDILIZIA sull'originaria p.lla 504/1435 e su maggiore consistenza, a favore del Comune di Lamezia Terme, contro l'originario proprietario [REDACTED]. Dal fascicolo presente presso l'Archivio Edilizia Privata del Comune di Lamezia Terme, è emerso che nella suddetta Convenzione venivano "cedute le aree afferenti all'urbanizzazione e, con concessione edilizia n°7173 del 05/10/2001, i lottizzanti sono stati autorizzati all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria. Le aree ricadenti nel piano di lottizzazione di cui trattasi, sono stati oggetto, altresì, di riassetto approvato con determinazione dirigenziale n°774 del 02/05/2005".

9.d. Spese condominiali: NO.

9.e. Servitù trascritte: NO.

9.f. Convenzioni matrimoniali: NO.

Quesito n° 10 - riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificatisi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri



conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni.

Dalla certificazione notarile agli atti e dalle visure ipotecarie aggiornate effettuate sia per soggetto che per immobile, a favore e contro, che si allegano alla presente relazione come parte integrante (cfr. **Allegato 8: Certificazione notarile e visure ipocatastali aggiornate**), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sugli immobili e sui soggetti, alla data del 22/07/2023, gravano le formalità di seguito descritte.

iscrizioni

- Ipoteca volontaria del 13/11/2009 a favore di Banca Popolare Commercio e Industria S.P.A. (creditore ipotecario cedente a creditore precedente);

trascrizioni

- ✓ Verbale di Pignoramento Immobili dell'11/12/2009 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (originario proprietario);
- ✓ Verbale di Pignoramento Immobili del 03/04/2023 a favore di Maior SPV S.R.L. (creditore precedente).

ISCRIZIONI CONTRO

1. IPOTECA VOLONTARIA – Concessione A Garanzia Di Mutuo Fondiario

Sezione A – Generalità

Nota di Iscrizione del 13/11/2009	Registro particolare 2998
Registro generale 17296	Numero Repertorio 88984/17201 del 09/11/2009
Capitale: € 232.000,00	Totale: € 464.000,00
Durata: 30 anni	

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1	M208Q – LAMEZIA TERME (CZ)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Fgl. 37	Part. 1814	Sub. 1
Natura	A/2– ABITAZIONI DI TIPO CIVILE		Consistenza 7,5 vani
Indirizzo	VIA DEI SANNITI P.S1 T 1		N. civico –

Sezione C – Soggetti

A FAVORE

Soggetto n.1	BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A.	
In qualità di:	CREDITORE IPOTECARIO	
Con sede in:	MILANO (MI)	
Codice Fiscale:	03910420961	
Quota:	1/1 relativamente all'unità negoziale n.1	Diritto: PROPRIETA'

CONTRO

Soggetto n.1	[REDACTED]	
Nato a:	[REDACTED]	
Codice Fiscale:	[REDACTED]	
Quota:	1/2 relativamente all'unità negoziale n.1	Diritto: PROPRIETA'
In regime di:	separazione di beni	

Soggetto n.2	[REDACTED]	
Nata a:	[REDACTED]	
Codice Fiscale:	[REDACTED]	
Quota:	1/2 relativamente all'unità negoziale n.1	Diritto: PROPRIETA'



In regime di: **separazione di beni**

TRASCRIZIONI CONTRO

1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Sezione A – Generalità

Nota di trascrizione del **11/12/2009**
Registro generale **18881**

Registro particolare **12691**
Numero Repertorio **750/2009** del **30/11/2009**

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1 **M208 Q – LAMEZIA TERME (CZ)**
Catasto **FABBRICATI**
Sezione urbana - Fgl. **37** Part. **1814** Sub. **1**
Natura **A/2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** Consistenza **7,5 vani**
Indirizzo **VIA DEI SANNITI** N. civico **SNC**
Piano **SITI Lotto -**

Immobile n.2 **OMISSIS (restrizione dei beni – annotazione nn. 800/7441 del 06/06/2016)**
Immobile n.3 **OMISSIS (restrizione dei beni – annotazione nn. 1611/14679 del 10/11/2017)**
Immobile n.4 **OMISSIS**
Immobile n.5 **OMISSIS**

Sezione C – Soggetti

A FAVORE

1.1

Con sede in: [REDACTED]
Codice Fiscale: [REDACTED]
Quota: **1/1** relativamente all'unità negoziale n.1 Diritto: **PROPRIETA'**

CONTRO

1.1

Con sede in: [REDACTED]
Codice Fiscale: [REDACTED]
Quota: **1/1** relativamente all'unità negoziale n.1 Diritto: **PROPRIETA'**

2. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Sezione A – Generalità

Nota di trascrizione del **03/04/2023**
Registro generale **5249**

Registro particolare **3677**
Numero Repertorio **173** del **02/03/2023**

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1 **M208 Q – LAMEZIA TERME (CZ) NICASTRO**
Catasto **FABBRICATI**
Sezione urbana - Fgl. **37** Part. **1814** Sub. **1**
Natura **A/2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** Consistenza **7,5 vani**
Indirizzo **Via F. Colelli** N. civico **15**

Sezione C – Soggetti

A FAVORE

1.1

Con sede in: **MAIOR S.P.V. S.R.L.**
CONEGLIANO (TV)
Codice Fiscale: **04951650268**
Quota: **1/1** relativamente all'unità negoziale n.1 Diritto: **PROPRIETA'**

CONTRO

Soggetto n.1

Nato a: [REDACTED]
Codice Fiscale: [REDACTED]
Quota: **1/2** relativamente all'unità negoziale n.1 Diritto: **PROPRIETA'**

Soggetto n.2

Nata a: [REDACTED]
Codice Fiscale: [REDACTED]
Quota: **1/2** relativamente all'unità negoziale n.1 Diritto: **PROPRIETA'**

Posto che:



- L'ipoteca legale n.13005/2896 del 30/07/2010 riportata nella Certificazione notarile agli atti (datata 04/04/2023) è stata cancellata in data 19/04/2023;
- Il verbale di pignoramento n.18881/12691 dell'11/12/2009 (30/11/2009) è stato trascritto sul **cespite pignorato già gravato da passaggio di proprietà** a favore degli attuali esecutati (compravendita del 09/11/2009 trascritta il 13/11/2009). Tutte le procedure incardinate presso codesto Tribunale (07/2009, 51/2009, 110/2009), a favore e contro i soggetti della trascrizione, risultano ESTINTE;

l'unico creditore iscritto risulterebbe essere **MAIOR S.P.V. S.R.L.** in qualità di creditore ipotecario (in virtù di cessione) e precedente.

COSTI CANCELLAZIONI

Le formalità gravanti sul bene, che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, sono le seguenti:

1. n°1 cancellazione di pignoramento
2. n°1 restrizione pignoramento;
3. n°1 ipoteca volontaria.

I costi necessari sono quelli di seguito riportati:

CANCELLAZIONE / RESTRIZIONE DI BENI DI PIGNORAMENTO

Tassa ipotecaria	€	40,00+	
Imposta di bollo	€	60,00+	
Imposta ipotecaria	€	<u>200,00=</u>	
Totale			€ 300,00

CANCELLAZIONE / RESTRIZIONE DI BENI DI IPOTECA VOLONTARIA € 35,00

Per un totale di:

€ 300,00 + € 300,00 + € 35,00 = **€ 635,00**

Tale valore corrisponde al costo vivo necessario per le operazioni sopra descritte. Sono escluse le spese tecniche pari a circa € 400,00 per singola cancellazione, per un totale pari a: € 400,00 x 3 = **€ 1.200,00.**

Quesito n° 11 - acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato.

L'allegato n°2, contiene tutte le visure storico-catastali necessarie alla ricostruzione catastali dei beni, con relativo foglio di mappa, elaborato planimetrico, planimetrie catastali e visure aggiornate.



L'allegato n°6, oltre all'atto di compravendita a favore degli esecutati, contiene tutte le note di trascrizione dei precedenti atti di compravendita/successione.

L'allegato n°8, contiene tutte le visure ipotecarie aggiornate (a partire dal 1978 anno di informatizzazione per soggetto e 1989 anno di informatizzazione per immobile), oltre alla certificazione notarile già presente agli atti.

Si precisa che l'esito di quanto riportato nella presente relazione è scaturito dal controllo incrociato di tutti i documenti reperiti.

Quesito n° 12 - riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85.

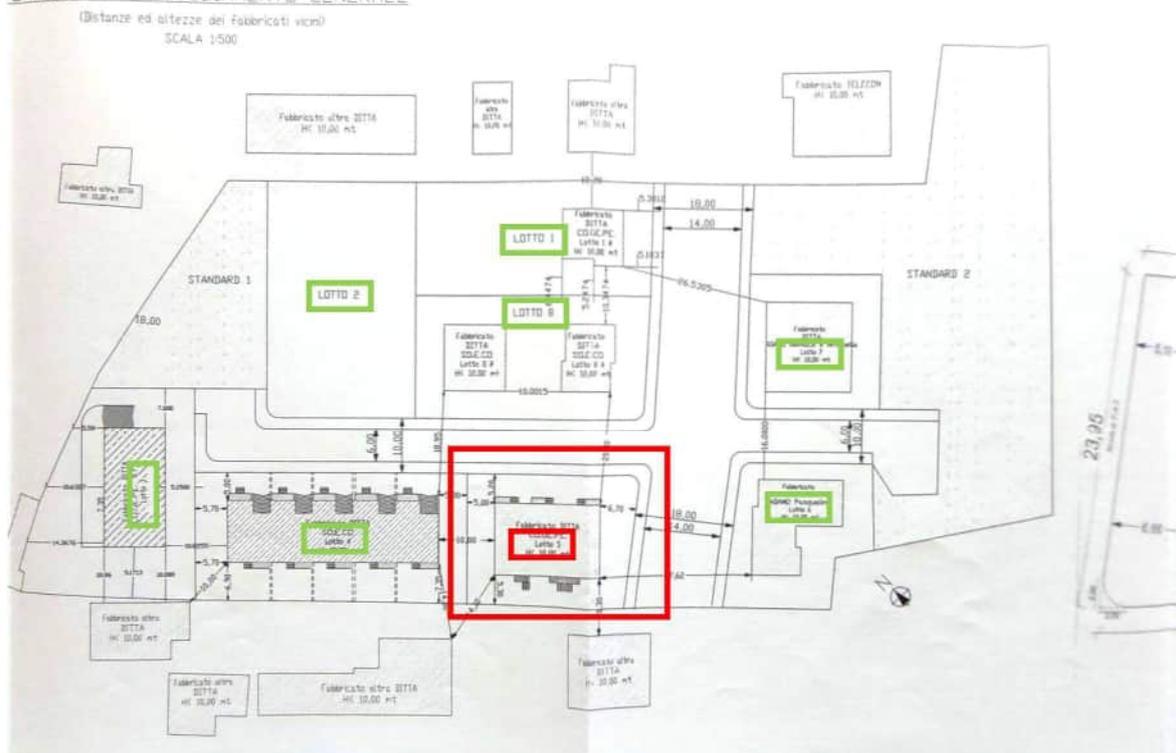
Il fabbricato oggetto di causa, in c.a. su 2 piani fuori terra, rientra nel Piano di Lottizzazione "[REDACTED]" (Lotto 5), nell'area individuata nel Piano Regolatore Generale come zona **CR1 "Aree di espansione residenziale"** (cfr. **Allegato 9: Regolarità edilizia**).



ESTRATTO PRG COMUNALE



PLANIMETRIA D'INSEDIAMENTO GENERALE



PLANIMETRIA LOTTIZZAZIONE "[REDACTED]" (n.8 lotti)

Premesso che:

- **Lo strumento urbanistico** ad oggi **vigente è il P.R.G. con relative N.T.A.**, nei limiti dell'art. 65 comma 2) della Legge Urbanistica Regionale n°19/2002 e s.m.i.;
- **il P.S.C. non è in vigore**, pur essendo stato di recente approvato dalla Giunta Comunale l'iter di approvazione definitiva è ancora incompleto;

dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Lamezia Terme, si evince che il soggetto originario intestatario della particella terreni distinta al n. 1435 ([REDACTED]) ha ottenuto **Permesso di Costruire n. 135 del 07/11/2008** sul bene individuato al fg. 37, p.lla 504 (successivamente frazionato con generazione della p.lla 1435, trasformato con Tipo Mappale in p.lla 1814 in ente urbano e poi suddiviso nei sub 1, 2 e 3), per lavori di "Costruzione fabbricato per civile abitazione Lotto n.5 Lottizzazione "[REDACTED]"".

L'edificazione oggetto di richiesta di Permesso di Costruire protocollo 31568 del 29/05/2007, interessava il lotto n°5 del piano di lottizzazione, ricadente nel CRI del previgente Piano di Fabbricazione e soggetto a Convenzione stipulata in data 10/12/1997 con il n°115913 di repertorio, rogito Notaio Napoleone Fiore MELACRINIS.



trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 17/12/1997, R.G. 25207, R.P. 20986. Nella suddetta Convenzione venivano "cedute le aree afferenti all'urbanizzazione e, con concessione edilizia n°7173 del 05/10/2001, i lottizzanti sono stati autorizzati all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria. Le aree ricadenti nel piano di lottizzazione di cui trattasi, sono stati oggetto, altresì, di riassetto approvato con determinazione dirigenziale n°774 del 02/05/2005".

Dalla relazione tecnica allegata al titolo abilitativo edilizio, si evince che il progetto comprendeva la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione su tre livelli: piano interrato (garage h = 2,60 mt); piano terra (appartamenti h = 3,00 mt); piano primo (appartamenti h = 2,80 mt).

In sede di sopralluogo e rilievo è stato possibile appurare la presenza di difformità rispetto al progetto assentito. Di seguito si specifica dettagliatamente l'entità delle variazioni, suddividendole per livello.

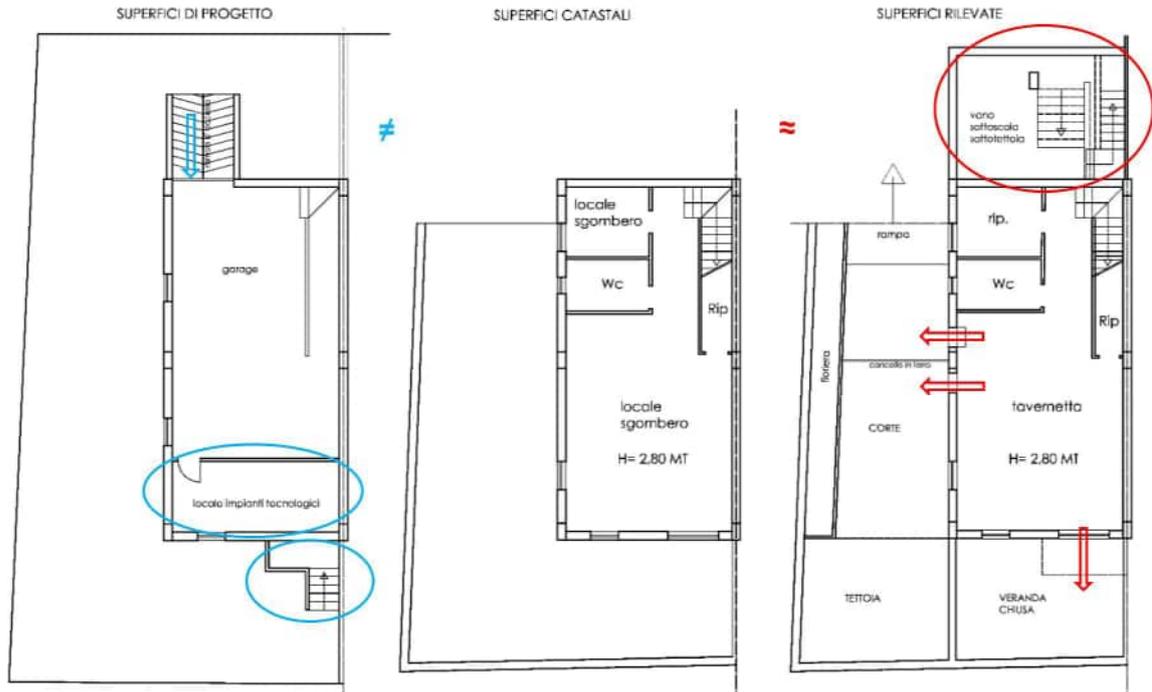
Piano seminterrato: il piano seminterrato è attualmente adibito a tavernetta con servizio igienico e ripostiglio, n°2 accessi diretti alla corte esterna sul lato ovest e n°1 accesso alla veranda chiusa realizzata attraverso la parziale chiusura della tettoia (abusiva) che occupa tutto il lato sud. Sul lato nord è stata realizzata una rampa di scale che permette l'accesso al vano sottoscala/sotto-tettoia, solo parzialmente fruibile. Tali modifiche non risultano autorizzate.

Catastalmente, i locali esistenti sono individuati come locali di sgombero e, pertanto, non conformi allo stato di fatto.

Da progetto, il suddetto livello, oltre ad essere destinato a garage, ha accesso dalla rampa prevista sul lato nord (non realizzata) ed è, altresì, dotato di locale impianti tecnologici (non realizzato) e di accesso al piano terra rialzato sul lato sud (non realizzato) mediante rampa di scale esterna. Le modifiche citate hanno comportato anche una modifica ai prospetti la cui regolarizzazione è soggetto a nuova richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria.



CONFRONTO PLANIMETRIE
 PIANO SEMINTERRATO



Si precisa che la variazione delle scale esterne deriva probabilmente dalla variazione delle altezze di interpiano effettuate senza autorizzazione, secondo lo schema di seguito riportato.

piano	Planimetria di progetto	Planimetria catastale	Planimetria rilevata
seminterrato	h = 2,60 mt	h = 2,80	h = 2,80
terra	h = 3,00	h = 2,80	h = 2,86
primo	h = 2,80	h = 2,80	h = 2,80

Piano terra: il piano terra presenta una distribuzione planimetrica più semplice rispetto al progetto che, ai fini della regolarizzazione, dovrà e potrà essere sanata mediante SCIA in sanatoria per modifiche interne.

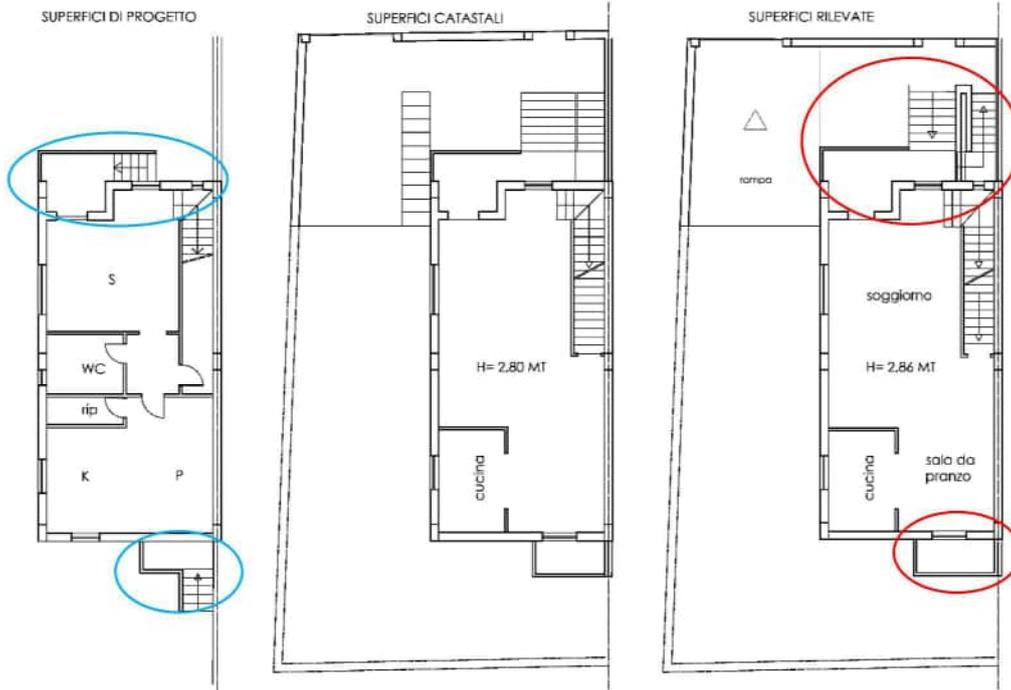
Catastalmente, la planimetria risulta conforme allo stato di fatto ma difforme dal progetto.

Gli elementi di progetto difformi, oltre alle modifiche interne, riguardano la variazione delle scale esterne di accesso ai beni e la variazione dell'altezza di interpiano.

piano	Planimetria di progetto	Planimetria catastale	Planimetria rilevata
seminterrato	h = 2,60 mt	h = 2,80	h = 2,80
terra	h = 3,00	h = 2,80	h = 2,86
primo	h = 2,80	h = 2,80	h = 2,80



CONFRONTO PLANIMETRIE
 PIANO TERRA



Piano primo: il piano primo presenta una distribuzione planimetrica leggermente differente rispetto al progetto che, ai fini della regolarizzazione, dovrà e potrà essere sanata mediante SCIA in sanatoria per modifiche interne.

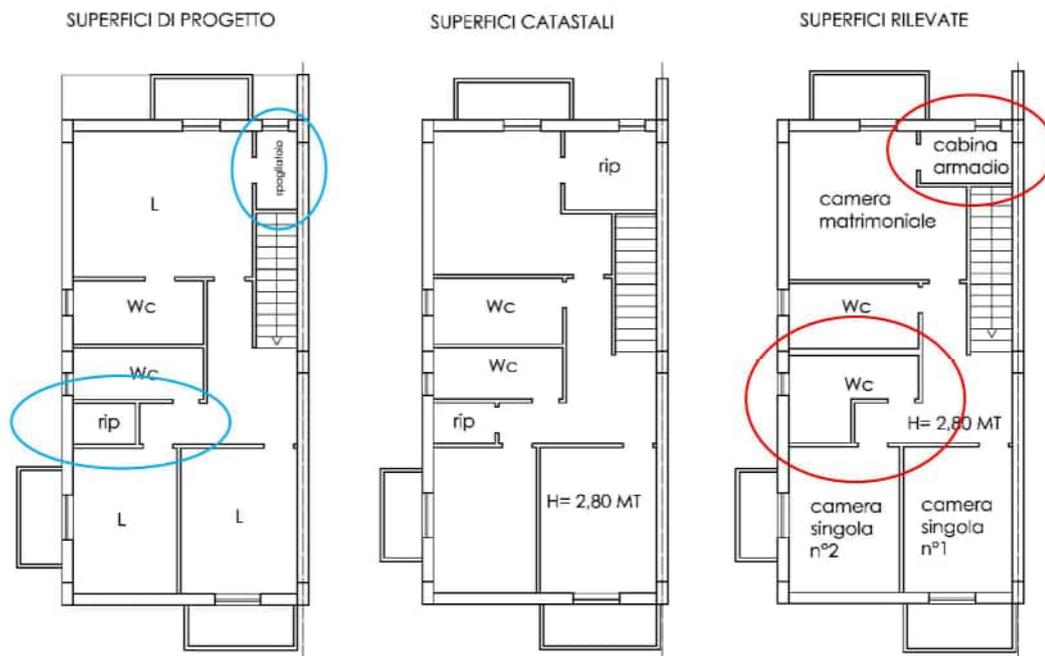
Catastalmente, la planimetria risulta parzialmente conforme sia allo stato di fatto che al progetto, ma dovrà comunque essere regolarizzata.

Gli elementi di progetto difforni, eccetto le modifiche interne, interessano lo spostamento del balcone lato nord che ha comportato, comunque, una modifica dei prospetti. In questo livello, l'altezza di interpiano è conforme al progetto.

piano	Planimetria di progetto	Planimetria catastale	Planimetria rilevata
seminterrato	h = 2,60 mt	h = 2,80	h = 2,80
terra	h = 3,00	h = 2,80	h = 2,86
primo	h = 2,80	h = 2,80	h = 2,80



CONFRONTO PLANIMETRIE
PIANO PRIMO



Tutte le difformità sopra descritte potranno essere sanate attraverso differenti operazioni, per come di seguito riportato in dettaglio.

1. Le variazioni interne: regolarizzazione mediante presentazione di Scia in sanatoria (a lavori ultimati) per modifiche interne (oblazione fissa **€ 1.000,00**);
2. Le modifiche dei prospetti e la tettoia a sud (parzialmente aperta su un solo lato), mediante presentazione di Permesso di costruire in sanatoria (oblazione fissa **€ 1.000,00**). La superficie complessiva della tettoia e della veranda è pari rispettivamente a circa mq 26,02 + mq 29,25 + mq 12,90, per un totale di mq 68,17 (superiore al residuo derivante dal calcolo volumetrico di progetto/stato di fatto ma con superficie residenziale pari a circa mq 25,00). L'oblazione inerente il costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione da corrispondere per la sanatoria è pari a circa **€ 3.000,00**;
3. Regolarizzazione catastale per altezze e consistenza mediante variazione Docfa (pari a circa **€ 150,00**).

Per quanto concerne la variazione delle altezze di interpiano, occorre fare la seguente precisazione:

- a. al piano seminterrato, l'altezza maggiore può essere ovviata ed adeguata alle indicazioni di progetto (mt 2,60) mediante la realizzazione di un



“riempimento” a livello del pavimento completato da idonea pavimentazione. Il citato riempimento, utile anche per isolare meglio la pavimentazione e ridurre le manifestazioni di umidità di risalita già presenti, prevede la posa in opera di elementi cassero in polipropilene riciclato, modulari ed a cupola semisferica (h=13 cm), completo di rete elettrosaldada ad aderenza migliorata, Calcestruzzo confezionato ordinario con resistenza caratteristica C20/25, il tutto secondo le indicazioni proprie della realizzazione dei vespai aerati. Dal Prezziario regionale 2023, i costi per tale lavorazione, comprensiva di spese generali, oneri di sicurezza in percentuale, utili dell'impresa ed incidenza della manodopera, sono pari ad **€ 39,25/mq** (voce prezziario regionale – allegato 3 – codice CAL23_01.A06.015.001). A tale importo va aggiunta la fornitura di piastrelle in ceramica (costo medio circa **€ 35,00/mq**) e la messa in opera della pavimentazione comprensiva di adesivi per ceramiche, di malta per fughe, di accessori per la posa (distanziatori a croce o T in plastica per posa pavimenti), di spese generali, di oneri di sicurezza in percentuale, di utili dell'impresa e d'incidenza della manodopera, risultante pari a circa **€ 13,49/mq** (voce prezziario regionale – allegato 3 – codice CAL23_01.E02.003.001). Il tutto per un totale di **€ 87,74/mq**.

€ 87,74/mq x mq 65,60 (sup. utile piano seminterrato) = **€ 5.755,74**;

- b. al piano terra rialzato, l'altezza di interpiano risulta inferiore alle indicazioni di progetto comportando, di fatto, una volumetria inferiore rispetto a quella assentita ma che, al contempo, partecipa con il piano seminterrato alla configurazione di una **difformità strutturale**. Nel fascicolo comunale sono presenti i calcoli statici dell'intero fabbricato depositati al Genio Civile, ma non sono presenti dichiarazione di fine lavori, collaudo statico, Certificato di agibilità. Di conseguenza, la pratica non risulta completata. Nel rispetto della normativa vigente, si dovrà quindi procedere, in prima analisi, alla verifica sismica in virtù dello stato di fatto, mediante nuovo calcolo strutturale effettuato da tecnico abilitato. Posto che, successivamente alla costruzione del fabbricato sono entrate in vigore nuove normative in materia sismica e di calcolo strutturale, qualora la suddetta verifica non fosse soddisfatta, sarà necessario procedere ad un nuovo calcolo per l'adeguamento strutturale ed alla realizzazione delle relative lavorazioni:



- carotaggi invasivi su tutti gli elementi strutturali del fabbricato (circa € 8.000,00,) a partire dallo scavo di fondazione e fino alla copertura, per verifica resistenza calcestruzzo e n° ferri presenti in ogni sezione, con ripristino delle opere;
- adeguamento sismico dell'intera struttura (circa € 50.000,00);
- collaudo statico dell'intera struttura (circa € 2.000,00).

Tali importi (circa € 55.000,00) dovranno essere divisi per le tre unità abitative che costituiscono la struttura nella sua interezza, per un costo approssimabile a circa € 18.000,00 per unità. Tale valore, anche se non confermabile allo stato attuale, sarà detratto dal valore dell'immobile in quanto realisticamente applicabile. Solo alla fine, dopo la presentazione della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità), sarà possibile richiedere il rilascio del **certificato di agibilità**.

Quesito n° 13 – in caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

In merito alle difformità riscontrate in sede di sopralluogo, le operazioni necessarie per la regolarizzazione sono quelle di seguito schematicamente descritte.

1. Le variazioni interne, mediante presentazione di Scia in sanatoria (a lavori ultimati) per modifiche interne (oblazione fissa € 1.000,00);
2. Le modifiche dei prospetti e sanatoria tettoia/veranda a sud, mediante presentazione di Permesso di costruire in sanatoria (oblazione fissa € 1.000,00 + costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione di € 3.000,00);
3. Regolarizzazione catastale per altezze e consistenza mediante variazione Docfa (pari a circa € 150,00).



4. Difformità altezza di interpiano:
- a. piano seminterrato, realizzazione di un "riempimento" a livello del pavimento completato da idonea pavimentazione. Dal Prezziario regionale 2023, i costi per tale lavorazione, comprensiva di spese generali, oneri di sicurezza in percentuale, utili dell'impresa ed incidenza della manodopera, sono pari ad **€ 87,74/mq.**
- € 87,74/mq x mq 65,60 (sup. utile piano seminterrato) = € 5.755,74;**
5. piano terra rialzato, l'altezza di interpiano risulta inferiore alle indicazioni di progetto comportando, di fatto, una volumetria inferiore rispetto a quella assentita ma, al contempo, una *difformità strutturale*. Si dovrà quindi procedere, in prima analisi, alla verifica sismica del fabbricato in virtù dello stato di fatto, mediante nuovo calcolo strutturale effettuato da tecnico abilitato a seguito di precise prove sugli elementi portanti. Per come meglio specificato in risposta al quesito precedente, i costi da detrarre al valore dell'immobile per la difformità strutturale sono pari a circa **€ 18.000,00.**

Il tutto per un totale di:

€ (1.000,00+4.000,00+150,00+5.755,74+18.000,00) = € 28.905,74 ≈ **€ 29.000,00**

escluse spese tecniche.

Quesito n° 14 - verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene pignorato del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

La provenienza dei fabbricati deriva da atti di compravendita susseguitisi nel tempo che hanno visto coinvolto direttamente il Comune di Lamezia Terme. Circa i gravami richiesti, si ribadisce che risulta trascritta una Convenzione a favore del Comune di Lamezia Terme, contro l'originario proprietario [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Dal fascicolo presente presso l'Archivio Edilizia Privata del Comune di Lamezia Terme, è emerso che nella suddetta Convenzione venivano "cedute le aree afferenti all'urbanizzazione e, con concessione edilizia n°7173 del 05/10/2001, i lottizzanti sono stati autorizzati all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria. Le aree ricadenti nel piano di lottizzazione di cui trattasi, sono stati oggetto, altresì, di riassetto approvato con determinazione dirigenziale n°774 del 02/05/2005", atto del 10/12/1997, rogito Notaio Napoleone Fiore MELACRINIS,



trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 17/12/1997, R.G. 25207, R.P. 20986, sull'originaria p.lla 504/1435 e su maggiore consistenza.

Quesito n° 15 - determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente e distintamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

Si è proceduto con la consueta applicazione della metodologia dell'MCA (Market Comparison Approach) - metodo del confronto di mercato più indicata per la tipologia edilizia da valutare, applicando le norme uniformi internazionali **International Valuation Standard (IVS - Standard Internazionali di Valutazione)**. Il *market approach* raccoglie i procedimenti di stima del prezzo di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto (**cf. Allegato 10: Criteri di stima**). La ricerca dei comparabili, prevede una serie di operazioni tecniche – pratiche -teoriche, effettuabile o direttamente sul Portale dell' Agenzia delle Entrate – Piattaforma SISTER – Ufficio del Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare, o avvalendosi di società terze, in cui ciascun esito catastale deve essere confrontato con quello ipo-catastale: privilegiando la prima opzione, ossia al netto del passaggio attraverso altre società, la sottoscritta ha proceduto con il controllo diretto su tutti dati a disposizione, onde poter considerare l'opportunità fattiva di ampliamento della ricerca o di variazione del metodo di stima.



Nella ricerca degli immobili di confronto, sono stati verificati gli indicatori economico-estimativi, sia generali che specifici dell'immobile destinato ad **abitazione di tipo civile A/2**, che sono:

1. Localizzazione (ubicazione geografica e/o economica);
2. Tipo di contratto (compravendita, permuta, divisione, leasing, ecc.);
3. Destinazione (contratti di abitazione, ufficio, negozio, capannone, ecc.);
4. Tipologia Immobiliare (contratti relativi a terreni o fabbricati, nuovi o usati, ecc.);
5. Tipologia edilizia (caratteri dell'edificio se multipiano, villette, capannoni, ecc.);
6. Dimensione (se u.i. piccole, medie o grandi);
7. Forma del mercato (il grado di concorrenza tra domanda ed offerta);
8. Livello del prezzo – ciclo immobiliare (la tendenza dei prezzi: in aumento, stazionario, diminuzione).

Nello specifico, partendo dal foglio di mappa n°**37**, è stata effettuata una ricerca sulle unità immobiliari presenti nel foglio oggetto di causa tenendo conto della medesima categoria (**A/2**) e rendita catastale dei cespiti pignorati.

Più precisamente, da un elenco catastale di circa **236** immobili di categoria **A/2**, sono stati selezionati quelli dotati di una rendita catastale simile, per poter avere maggiori possibilità di ottenere "comparabili" e/o opportuni confronti di mercato vista l'impossibilità e/o difficoltà di reperire (seguendo i criteri IVS) immobili identici (stessa rendita) data la natura del bene stesso, la situazione economica attuale, l'andamento del mercato localizzato. Alla suddetta selezione catastale, è seguita una ricerca presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare inerente gli "immobili oggetto di trascrizione" presenti nel foglio di mappa n°**37**. Il risultante elenco immobili (circa **136**) è stato confrontato con il precedente elenco catastale degli immobili selezionati per rendita: l'esito di tale confronto ha evidenziato n° **75** immobili presenti in entrambi gli elenchi. Successivamente, si è proceduto effettuando la restrizione che identifica solo le trascrizioni relative ad atti di compravendita (codice T-0112): l'esito di suddetta restrizione **ha prodotto 3 risultati**, per come indicato nell'elenco formalità allegato alla presente relazione. La visione diretta degli atti di compravendita ha rilevato i seguenti dati:



compr.	trascr.	Piano	prezzo	imm. Esterno	cons. cat. mq	€/mq	anno di costr.
n°4	R.P. 14705 del 2021	S1-T-1	€ 210.000,00		228,00	€ 921,05	2005 Via dei Sanniti n.31
n°3	R.P. 4610 del 2023	S1-T-1	€ 45.000,00 solo nuda proprietà				2005 Via dei Sanniti n.31
n°2	R.P. 14016 del 2022	S1-2-3	€ 120.000,00		176,00	€ 681,82	1967 Via dei Bizantini n.173
n°1	R.P. 4323 del 2022	T-2	€ 130.000,00		175,00	€ 742,86	1991 Via degli Svevi n.26

L'esito derivante dallo studio degli atti evidenzia differenze di valori di mercato dettate dallo stato di conservazione, dall'ubicazione, dalla consistenza, dall'epoca di costruzione. Tuttavia, in riferimento al comparabile di Via dei Sanniti n.31, si ritiene che lo stesso costituisca, per quanto unico, un valido valore di riferimento.

Si segnala, infatti, che la suddetta compravendita interessa un bene facente parte della medesima lottizzazione "[REDACTED]" – lotto n°4 avente la stessa tipologia costruttiva e superficie catastale. Il passaggio oggetto del titolo del 2023 è la nuda proprietà del bene per complessivi € 45.000,00. Tuttavia, nel medesimo titolo, si cita l'originaria vendita risalente al 2021 dell'immobile che differisce da quello oggetto di causa per maggiore superficie coperta abitabile (1 vano) e minore superficie adibita a corte (unità immobiliare interna). Il tipo di esposizione (due lati aperti del comparabile contro tre lati aperti del cespite pignorato), garantisce maggiore luminosità con soleggiatura diretta presente in buona parte del giorno, tale da richiedere un'applicazione del relativo coefficiente di merito pari al **10%** (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa).



Parimenti, ai fini della determinazione del valore effettivo dell'immobile, occorre poi considerare l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti che, a parere, può essere determinato in una detrazione pari a circa il 5%.

Tutto ciò premesso, si ritiene sufficiente per stabilire il valore medio base di mercato in riferimento ai beni oggetto di causa, pari a circa:

$$\text{€ } 921,05 + 5\% = \text{€ } 967,05 \approx \text{€ } 970,00$$

Alla luce di quanto evidenziato, il valore di stima del compendio è il seguente:

piano seminterrato

superficie utile:	mq 64,66	
superficie scala:	mq 7,39	
superficie lorda livello (al 35%): mq 82,34 (al 35%) =		mq 28,82
sup. tettoia mq (26,02 + 12,90) = mq 38,92		
superficie totale (al 35% 25 mq, al 10% l'eccedenza)		
mq 38,92 = mq 25 (al 35%) =		mq 8,75
mq (38,92 – 25) = mq 13,92 (al 10%) =		mq 1,39
superficie veranda (al 80%) mq 29,25 =		mq 23,40
superficie corte (al 10% 25 mq, al 2% l'eccedenza)		
mq 116,74 = mq 25 (al 10%)		mq 2,50
mq (116,74 – 25) = mq 91,74 (al 2%) =		mq 1,83

piano terra

superficie utile:	mq 62,02	
superficie scala:	mq 7,97	
sup. lorda terrazzo: mq 10,27 (al 35%) =		mq 3,59
sup. balconi: mq 3,89 (al 25%) =		mq 0,97
superficie lorda:		mq 79,90

piano primo

superficie utile:	mq 64,76	
superficie scala:	mq 4,37	
sup. balconi: mq 10,42 (al 25%) =		mq 2,60
superficie lorda:		mq 82,54
superficie convenzionale di vendita:		mq 236,29 ≈ mq 236,00

$$\text{VALORE VENALE} = \text{mq } 236,29 \times \text{€}/\text{mq } 970,00 = \text{€ } 229.201,30$$



A detratte le spese di sanatoria/regolarizzazione quantificate precedentemente in € 30.000,00. Pertanto, avremo:

€ 229.201,30 - € 29.000,00 = € 200.201,30 ≈ € 200.000,00

Quesito n° 16 - corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria ma completa descrizione (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell’ordinanza di vendita), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all’eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l’attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l’eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l’abitabilità e l’agibilità, il valore del bene da porre a base d’asta.

La sottoscritta ha provveduto ad effettuare la restituzione grafica degli elaborati catastali, di quelli di progetto e dello stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo.

Di seguito si riporta la descrizione dettagliata e finale del lotto unico.

Quesito n°17 - estraiga reperto fotografico – in formato pdf e formato jpeg - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

La sottoscritta, in sede di sopralluogo, ha provveduto ad effettuare con l’aiuto del collaboratore ausiliario, un rilievo fotografico dello stato dei luoghi. Successivamente, è stato redatto un elaborato autonomo denominato “Rilievo fotografico del bene”, allegato alla presente relazione come parte integrante con il n°4.

Quesito n°18 - provveda a rilasciare la certificazione energetica APE secondo la normativa vigente.

La sottoscritta, in sede di sopralluogo, ha provveduto a richiedere ai proprietari il libretto d’impianto dell’unità immobiliare. L’impianto non risulta registrato e



neanche la caldaia ufficialmente revisionata. L'APE che ne scaturisce, redatta da tecnico abilitato, è allegata alla presente relazione come parte integrante (cfr. **Allegato 11: Certificazione di efficienze energetica**).

LOTTO UNICO: FG. 37, P.LLA 1814, SUB 1

"Unità immobiliare autonoma sita nel Comune di Lamezia Terme, ex Comune di Nicastro, Via dei Sanniti, n.25. Su due livelli fuori terra + uno seminterrato, l'unità con categoria A/2 si articola in **piano seminterrato** destinata a garage ma attualmente utilizzato come tavernetta con annesso servizio igienico e ripostiglio, per una superficie complessiva lorda pari a circa **mq 82,34**; **piano terra rialzato** composto da soggiorno/sala da pranzo, cucina non abitabile, balcone su lato sud e scala di collegamento al piano primo, per una superficie complessiva di vendita pari a circa **mq 79,90**; **piano primo** composto da n°1 camera da letto matrimoniale con annessa cabina armadio e balcone (lato nord), n°2 servizi igienici, n°2 camere da letto singole con annessi balconi, per una superficie complessiva di vendita pari a circa **mq 82,54**. La superficie lorda complessiva vendibile è pari a circa **mq 236,00**. Necessita di sanatoria per variazione della distribuzione interna, variazione dei prospetti, variazione della destinazione del piano seminterrato, abusi edilizi esterni (tettoie e veranda), variazione dell'altezza di interpiano che determina una **difformità strutturale**, difformità catastale (i costi sono stati detratti dal valore dell'immobile). Distinta nel **N.C.E.U.** del Comune di Lamezia Terme, Sezione Nicastro, **fg. 37, p.lla 1814, Sub 1**, Zona Cens. **1**, Categoria **A/2**, Classe **2**, Consistenza **7,5 vani**, Superficie Catastale Totale **229 mq**, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte **206 mq**, Rendita **Euro 677,85**, Via dei Sanniti, piano S1-T-1;
Prezzo base: € 200.000,00"

Dettaglio

- Descrizione catastale:

N.C.E.U. Comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, **fg. 37, p.lla 1814, Sub 1**, Zona Cens. **1**, Categoria **A/2**, Classe **2**, Consistenza **7,5 vani**, Superficie Catastale Totale **229 mq**, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte **206 mq**, Rendita **Euro 677,85**, Via dei Sanniti, piano S1-T-1; derivante da **costituzione del 16/02/2009** n°439.1/2009; derivante da **N.C.T. ente urbano di 710 mq** Tipo Mappale del 16/01/2009 pratica n.CZ0008510 in cui era stata soppressa l'originaria particella **1435** di pari entità e destinata ad uliveto; derivante da frazionamento del 30/05/1995 n.2059.5/1995 in cui era stata soppressa l'originaria p.lla **504** di 4.400,00 mq per generare la p.lla 1435 assieme a maggiore consistenza (p.lle 1433, 1434, 1436, 1437, 1438); derivante da **impianto meccanografico del 09/07/1985**.

- Pertinenza catastale

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
proprietà per **1/2 in regime di separazione dei beni**
[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]
proprietà per **1/2 in regime di separazione dei beni**

- Confini

Il bene oggetto di causa confina catastalmente:

- A nord con la p.lla 1436 strada comunale denominata Via dei Sanniti in testa al Comune di Lamezia Terme;
- Ad est con la p.lla 1814 sub 2 in testa ad altra ditta ([REDACTED]);
- A sud con le p.lle 1501 in testa ad altra ditta ([REDACTED]);
- Ad ovest con la p.lla 1734 in testa ad altra ditta.

- Coordinate GPS

GD (gradi decimali)

Lat. **38.954173**

Long. **16.308417**



GSM (gradi, minuti, secondi) Lat. N 38° 57' 15.023" Long. E 16° 18' 30.301"

- Ubicazione dell'immobile

Il fabbricato di cui il cespite pignorato è porzione, è ubicato nel Comune di Lamezia Terme, più precisamente nell'ex Comune di Nicastro, Via dei Sanniti n.25.

- Qualità dell'immobile

Unità immobiliare categoria A/2 su due livelli fuori terra (piano terra rialzato e piano primo) ed uno seminterrato, con accesso diretto da strada comunale. L'immobile verte in ottimo stato di conservazione, ma necessita di regolarizzazione per le difformità riscontrate.

- Composizione

piano seminterrato: con accesso da corte esclusiva e rampa carrabile, attualmente adibito abusivamente a tavernetta (con servizio igienico e ripostiglio) ma destinato da progetto a garage, ha una superficie complessiva pari a circa **mq 82,34**. Sul lato sud è ubicata una tettoia, sempre abusiva, parzialmente chiusa da veranda. Altezza di interpiano non conforme al progetto che delinea una difformità strutturale. Altre difformità interessano le scale esterne;

piano terra rialzato: con accesso da corte esclusiva mediante rampa esterna di collegamento, il livello si articola in soggiorno/sala da pranzo, cucina non abitabile, balcone su lato sud e scala di collegamento al piano primo, per una superficie complessiva di vendita pari a circa **mq 79,90**;

piano primo: con accesso interno dal piano terra rialzato, il livello si articola tramite lo spazio di distribuzione in n°1 camera da letto matrimoniale con annessa cabina armadio e balcone (lato nord), n°2 servizi igienici, n°2 camere da letto singole con annessi balconi, per una superficie complessiva di vendita pari a circa **mq 82,54**. La superficie lorda complessiva, comprensiva della corte di pertinenza, è pari a circa **mq 236,00**.

- Provenienza dei beni

La **piena proprietà** del cespite pignorato è pervenuta ai debitori, in virtù di **compravendita del 09/11/2009**, rep. 88983, racc. 17200, rogante Notaio Dott. Gianluca PERRELLA, trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data **13/11/2009**, R.G. 17295, R.P. 11606, da potere di [REDACTED]. Ai fini della continuità storica della proprietà dei beni, si precisa che **il cespite pignorato** è pervenuto a:

- [REDACTED] per averlo edificato, assieme a maggiore consistenza, sul terreno individuato dalla p.lla 1435 (ex p.lla 504) di proprietà in virtù di **compravendita del 02/04/2008**, rep. 5144, racc. 3104, rogante Notaio Dott. Sebastiano PANZARELLA, trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 10/04/2008, R.G. 5458, R.P. 3414, da potere di [REDACTED] + [REDACTED] + [REDACTED] + [REDACTED] (ciascuno per la quota di 1/4);

- [REDACTED] + [REDACTED] + [REDACTED] + [REDACTED] + [REDACTED] assieme a maggiore consistenza, in virtù di successione ereditaria di [REDACTED] del 12/03/2007, **certificato di successione del 29/11/2007**, rep. 2/513/7, Ufficio del Registro, trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 05/02/2008, R.G. 1701, R.P. 1080.

In data 19/09/2008 ai nn. R.P. 10265, R.G. 15471, veniva trascritta **accettazione tacita di eredità** come annotazione alla formalità della successione: la stampa della nota ha evidenziato l'assenza della p.lla 1435 originaria della 1814, che dovrà, quindi, essere regolarizzata.

- [REDACTED] (da Certificazione notarile agli atti) in virtù di **compravendita del 10/05/1971**, rogante Notaio Dott. Napoleone Fiore MELACRINIS, trascritto



presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 09/06/1971, R.G. -, R.P. 9279, da potere di [REDACTED] (ex p.lla 504);
I cespiti risultano di **piena proprietà** degli esecutati nella **quota 1/1** e ciascuno per la propria quota di $\frac{1}{2}$ in regime di separazione legale dei beni.

- Comproprietari:

SI. Entrambi gli esecutati ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$.

- Occupazione:

In sede di sopralluogo, è stato possibile verificare la domiciliazione degli esecutati nel bene oggetto di pignoramento come prima casa. Lo stesso è **libero** da contratti di locazione registrati.

- Regime patrimoniale:

Dall'estratto per riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio, al N.77 P.2 S. A Uff. 1 anno [REDACTED], rilasciato dall'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Lamezia Terme, risulta che i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] hanno contratto matrimonio in Lamezia Terme il giorno [REDACTED]. L'annotazione a margine dell'estratto riporta la seguente dicitura: "Con atto in data 24/06/1992 a rogito notaio FIORE MELACRINIS NAPOLEONE del distretto notarile di CATANZARO, CROTONE, LAMEZIA TERME e VIBO VALENTIA gli sposi [REDACTED] e [REDACTED] hanno scelto il **regime della separazione dei beni**". Pertanto, si conferma il **regime della separazione legale dei beni**.

- Vincoli edificatori:

In base alle prescrizioni del vigente Piano Regolatore Generale, i beni ricadono nella **zona CR1** (Aree di espansione residenziale) normata al capo 3.0, sezione 3.1.6, art. 43, 44 delle Norme Tecniche di Attuazione.
Dalla consultazione delle tavole grafiche allegate al PSC emerge che i cespiti pignorati sono inseriti nella sottozona CR (area urbana ad organizzazione morfologica complessa da realizzare mediante nuovo impianto per iniziativa privata).

- Vincoli Beni culturali e paesaggistici:

La "Tav. 1_1 Carta dei vincoli" evidenzia l'**assenza di vincoli ai sensi del D.Lgs n.42/2004** (Codice dei Beni Culturali).

- Convenzioni trascritte: Con atto del 10/12/1997, rogito Notaio Napoleone Fiore MELACRINIS, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 17/12/1997, R.G. 25207, R.P. 20986, veniva stipulata una CONVENZIONE EDILIZIA sull'originaria p.lla 504/1435 e su maggiore consistenza, a favore del Comune di Lamezia Terme, contro l'originario proprietario [REDACTED]. Dal fascicolo presente presso l'Archivio Edilizia Privata del Comune di Lamezia Terme, è emerso che nella suddetta Convenzione venivano "cedute le aree afferenti all'urbanizzazione e, con concessione edilizia n°7173 del 05/10/2001, i lottizzanti sono stati autorizzati all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria. Le aree ricadenti nel piano di lottizzazione di cui trattasi, sono stati oggetto, altresì, di riassetto approvato con determinazione dirigenziale n°774 del 02/05/2005".

- Spese condominiali: **NO.**

- Servitù trascritte: **NO.**

- Convenzioni matrimoniali: **NO.**

- Formalità:

iscrizioni

IPOTECA VOLONTARIA – Concessione a garanzia di MUTUO FONDIARIO

Nota di Iscrizione del **13/11/2009**

Registro particolare **2998**

Registro generale **17296**

Numero Repertorio **88984/17201** del **09/11/2009**



Capitale: € 232.000,00 Totale: € 464.000,00
Durata: 30 anni
A FAVORE: BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A.
CONTRO: [REDACTED] + [REDACTED]

trascrizioni

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota di trascrizione del 11/12/2009 Registro particolare 12691
Registro generale 18881 Numero Repertorio 750/2009 del 30/11/2009

A FAVORE: [REDACTED]
CONTRO: [REDACTED]

PIGNORAMENTO SU CESPITE GIA' GRAVATO DA PASSAGGIO DI PROPRIETA'
(09/11/2009 trascritto in data 13/11/2009)

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota di trascrizione del 03/04/2023 Registro particolare 3677
Registro generale 5249 Numero Repertorio 173 del 02/03/2023

A FAVORE: MAIOR S.P.V. S.R.L.
CONTRO: [REDACTED]

- L'ipoteca legale n.13005/2896 del 30/07/2010 riportata nella Certificazione notarile agli atti (datata 04/04/2023) è stata cancellata in data 19/04/2023;
- Il verbale di pignoramento n.18881/12691 dell'11/12/2009 (30/11/2009) è stato trascritto sul cespite pignorato già gravato da passaggio di proprietà a favore degli attuali esecutati (compravendita del 09/11/2009 trascritta il 13/11/2009). Tutte le procedure incardinate presso codesto Tribunale (07/2009, 51/2009, 110/2009), a favore e contro i soggetti della trascrizione, risultano ESTINTE; pertanto, l'unico creditore iscritto risulterebbe essere MAIOR S.P.V. S.R.L. in qualità di creditore ipotecario (in virtù di cessione) e procedente.

costi cancellazione: circa € 635,00 per spese vive + circa € 1.200,00 per spese tecniche.

- **Regolarità Edilizie:** Dai controlli effettuati presso l'Ufficio Archivio Edilizia Privata del Comune di Lamezia Terme, è emerso che il fabbricato rientra nell'area individuata nel Piano Regolatore Generale come zona CR1 "Aree di espansione residenziale", all'interno del Piano di lottizzazione "[REDACTED]", lotto n°5. E' stato edificato in virtù di rilascio di **Permesso di Costruire n. 135 del 07/11/2008**. In sede di sopralluogo e rilievo è stato possibile appurare la presenza di difformità rispetto al progetto assentito per come meglio specificato in risposta al quesito n.12. **Necessità di sanatoria per variazione della distribuzione interna, variazione dei prospetti, variazione della destinazione del piano seminterrato, abusi edilizi esterni (tettoie e veranda), variazione dell'altezza di interpiano che determina una difformità strutturale, difformità catastale.**
- **Agibilità:** **NO**. Ottenibile solo dopo regolarizzazione.
- **APE:** **SI**. Classe E. Validità fino al 27/10/2033.
- **Valore:** € 200.000,00



CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, integrata da n° 11 (undici) allegati, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Lamezia Terme lì, 27/10/2023

Il C.T.U.
Arch. Rosa Viceconte

