

TRIBUNALE CIVILE DI LAMEZIA TERME

SEZIONE FALLIMENTARE ED ESECUZIONI IMMOBILIARE E MOBILIARI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

N.7/2023

Giudice Delegato: **Dott.ssa Alessia Iavazzo**

Curatore: **avv. Bruno Battaglia**

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Lamezia Terme 18.06.2024

Esperto Stimatore

Arch. Maria Varia

V.le I Maggio n°34
88020 Vena di Maida (CZ)

Iscritta Albo degli Architetti PCC Provincia di Catanzaro
con il n. 1416

e-mail maravaria@gmail.com pec: mariavaria@pec.it



Indice

| | |
|--|----|
| 1. Premessa..... | 3 |
| 2. Svolgimento indagini peritali..... | 4 |
| 3. Identificazione del bene, dati catastali, confini, coordinate GPS | 5 |
| 4. Descrizione dei beni..... | 8 |
| 5. Provenienza del bene | 12 |
| 6. Stato di possesso del bene..... | 13 |
| 7. Verifica regime patrimoniale | 14 |
| 8. Verifica vincoli e oneri gravanti sul bene, inclusi quelli di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente..... | 14 |
| 9. Verifica formalità , vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente. | 17 |
| 11) Verifica regolarità edilizia e urbanistica | 19 |
| 12) Verifica Opere Abusive: Sanatoria, Condono Edilizio e Relativi Costi..... | 20 |
| 13) Stima del valore di mercato..... | 21 |
| 10. Conclusioni | 32 |

Allegati**Allegato 1** Documentazione fotografica**Allegato 2** Documentazione catastale**Allegato 3** Elenco sintetico delle formalità**Allegato 4** Titolo di provenienza**Allegato 5** Contratto di locazione**Allegati 6** Visura Camerale**Allegato 7** Regolarità edilizia**Allegato 8** Rilievo complesso immobiliare**Allegato 9** Criteri di stima

1. Premessa

La sottoscritta arch. Maria Varia, iscritta all'Albo degli "Architetti e PPC" di Catanzaro con il n. 1416, residente in [REDACTED], con studio in Maida f. ne Vena in Viale I Maggio 34, procede di seguito a espletare l'incarico conferito dall'avvocato Bruno Battaglia in data in data 13.03.2024 ai fini della redazione della Perizia di stima immobiliare per beni immobili di cui all'attivo della Procedura Liquidazione Giudiziale Tribunale Lamezia Terme Liquidazione Giudiziale della Società [REDACTED] Procedimento n. 7/2023 R.L.G., nello specifico trattasi di due cespiti ubicati nel Comune di Motta Santa Lucia (CZ) e precisamente:

- A. Negozio-bottega ubicato alla Piazza Castello, 20, censito nel NCEU del comune Motta Santa Lucia (CZ), al foglio di mappa 13, particella 36, sub 2, cat. C/1, classe II, consistenza 29 mq, rendita euro 247,12;
- B. 1. Area urbana situata alla via del Progresso piano T s.n.c., censita nel NCEU del comune di Motta Santa Lucia (CZ), foglio di mappa 4, particella 185, sub 5, categoria F1, con una consistenza di 25 mq. Si specifica che la categoria F1 comprende unità immobiliari urbane non idonee a produrre reddito e prive di rendita catastale.
2. Appartamento ubicato alla via del Progresso, s.n.c., censito nel NCEU del comune di Motta Santa Lucia (CZ), al foglio di mappa 4, particella 185, sub 14, cat. A/3, classe II, consistenza 8,5 vani, rendita euro 364,36; piano S1, 1, 2.

La presente relazione, come previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., si basa sui seguenti punti:

- *Identificazione del bene, inclusivi dei confini e dei dati catastali.*
- *Sommara descrizione del bene.*
- *Stato di possesso del bene, inclusa l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, specialmente se occupato da terzi, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.*
- *Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, inclusi quelli di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.*
- *Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente.*



Studio di Architettura Arch. Maria Varia - V.le I Maggio n°34 - 88020 Vena di Maida (CZ)
Cell. 3475829745 e-mail maravaria@gmail.com pec: mariavaria@pec.it

- *Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, inclusa l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.*
- *In caso di opere abusive, controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e costi eventuali. Altrimenti, verifica della presentazione di istanze di condono, indicando soggetto istante, normativa applicabile, stato del procedimento, costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere. In ogni altro caso, verifica che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dalla legge specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*
- *Verifica che 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 del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*
- *Informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

2. Svolgimento indagini peritali

La sottoscritta, dopo aver visionato la documentazione fornita, ha recuperato la documentazione necessaria per garantire l'adeguata esecuzione dell'incarico. Di seguito la scrivente ha effettuato il primo sopralluogo, sia rilievo metrico sia fotografico, in data 24 aprile 2024 alle ore 15:00, sia presso immobile a Motta Santa Lucia, Piazza Castello n. 20, che presso l'immobile situato in via del Progresso, snc alla presenza dei signori [REDACTED] attualmente conduttori dell'appartamento.

Gli ulteriori accertamenti sono stati svolti presso i seguenti uffici:

- Ufficio Agenzia del Territorio di Catanzaro (CZ) online – Ufficio Catasto Comune di Motta Santa Lucia (accertamento della corrispondenza del bene, dell'accatastamento degli immobili; copia della planimetria catastale di riferimento);



Studio di Architettura Arch. Maria Varia - V.le I Maggio n°34 - 88020 Vena di Maida (CZ)
Cell. 3475829745 e-mail maravaria@gmail.com pec: mariavaria@pec.it

- Ufficio Agenzia del Territorio di Catanzaro online – Conservatoria del R.R. II. (aggiornamento formalità presenti sugli immobili e sui soggetti a favore e contro riferite all'ultimo ventennio);
- Archivio Notarile Distrettuale di Catanzaro (rilascio copie Atti di proprietà);
- Ufficio Tecnico -Settore Urbanistica Archivio - Ufficio Condono - del Comune di Motta Santa Lucia (individuazione del bene, accertamento di regolarità edilizia);
- Infine, per valutare correttamente gli immobili pignorati, effettuava indagini sul mercato immobiliare della zona mediante il sito www.immobiliare.it , www.idealista.it, www.borsino.it, le O.M.I. sul sito dell' <https://www.agenziaentrate.gov.it> .

Alla luce delle indagini eseguite, la scrivente redige la seguente perizia di stima dei beni.

3. Identificazione del bene, dati catastali, confini, coordinate GPS

Cespite A:

Descrizione zona di ubicazione



Figura 1 Individuazione cespite A

Il bene si trova alla Piazza Castello n. 20, Comune di Motta Santa Lucia CZ, nel centro storico, raggiungibile dall'uscita Altilia A2, autostrada del Mediterraneo, dista circa 4 km.

Individuazione catastale

Negoziobottega ubicato alla Piazza Castello n. 20, censito nel NCEU del comune di Motta Santa Lucia , al foglio di mappa 13 particella 36 sub 2 cat. C/1 classe II consistenza 29 mq rendita €247,12;



Studio di Architettura Arch. Maria Varia - V.le I Maggio n°34 - 88020 Vena di Maida (CZ)
Cell. 3475829745 e-mail maravaria@gmail.com pec: mariavaria@pec.it



Figura 2 Individuazione catastale Cespite A

Confini: Con la strada comunale, Piazza Castello, con proprietà [REDACTED] per due lati , proprietà [REDACTED]

Coordinate GPS - Coordinate Geografiche:

Latitudine : 39.09155202091378 Longitudine : 16.28943127824431

Destinazione Urbanistica:

Interpellando il Geo Portale del Comune di Motta Santa Lucia, sono emersi i seguenti risultati: l'immobile censito nel NCEU fg 13 part 36, ricade in zona omogenea Zona A – Centro Storico .



Figura 3 Stralcio PRG_Zona A

Cespite B

Descrizione zona di ubicazione

Il bene B si trova alla via del Progresso, snc, Motta Santa Lucia CZ, nella zona periferica, raggiungibile dall'uscita Altilia A2, autostrada del Mediterraneo, dista circa 3 km.





Figura 4 Individuazione Cespite B

Individuazione catastale

1. Area urbana situata alla via del Progresso piano T s.n.c., censita nel NCEU del comune di Motta Santa Lucia (CZ), foglio di mappa 4, particella 185, sub 5, categoria F1, con una consistenza di 25 mq. Si specifica che la categoria F1 comprende unità immobiliari urbane non idonee a produrre reddito e prive di rendita catastale. Tali unità sono rappresentate solo nell'elaborato planimetrico, mentre si esclude la presentazione di singole planimetrie.
2. Appartamento ubicato alla via del Progresso, snc, censito nel NCEU del comune di Motta Santa Lucia , al foglio di mappa 4, particella 185, sub 14, cat. A/3, classe II, consistenza 8,5 vani, rendita €364,36; piano S1-1-2.



Figura 5 Individuazione catastale Cespite B



4. Descrizione dei beni

Cespite A:

L'immobile in oggetto, ubicato Piazza Castello n.20, costituisce porzione di un fabbricato che si sviluppa su quattro piani fuori terra. Dall'ingresso principale, si accede all'interno.

Gli spazi sono così ripartiti:

1. vano unico avente superficie utile pari a circa 26,80 mq;
2. servizio igienico, avente superficie utile pari a 1,80 mq;
3. vano ripostiglio sottoscala avente superficie utile pari a 1,5 mq;

L'immobile si trova in degradate condizioni e richiede lavori di manutenzione straordinaria. La pavimentazione nel vano principale è in gres porcellanato. Le pareti, tinteggiate color bianco, presentano segni di umidità di risalita. Il servizio igienico, probabilmente di recente fattura non rifinito, è dotato di lavabo e vaso, di rivestimento sino ad un'altezza pari a 1,20mt, in gres porcellanato, ma manca di porta. Il ripostiglio nel sottoscala è rivestito con rivestimento in gres obsoleto: sono presenti sulle pareti i rubinetti del lavabo e della doccia di un probabile servizio igienico preesistente. Il portone d'ingresso si compone da un infisso in legno esterno con vetrata ed uno interno con ante in legno. La superficie rilevata, valide ai fini della stima, sono le seguenti: Superficie utile pari a circa 29 mq; Superficie lorda pari a 44 mq.

Superficie convenzionale di vendita pari a 44 mq.

La superficie è arrotondata al mq per difetto o per eccesso (DPR 138/98).

Cespite B:

1. Fg 4 part 185 sub 5

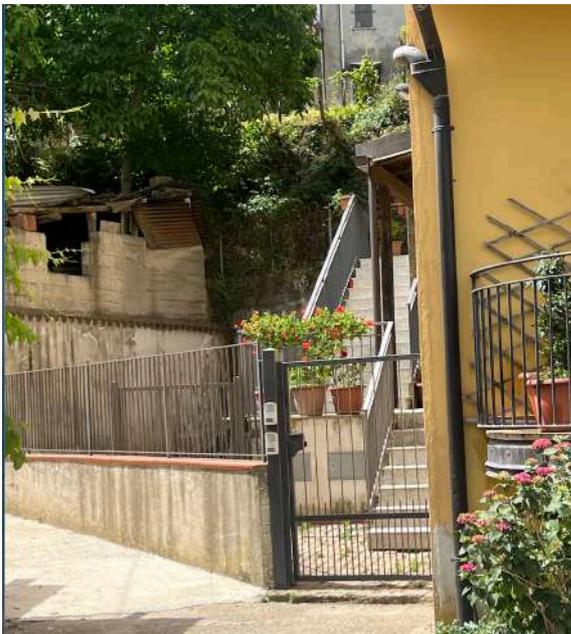


Figura 9 Ingresso accesso al sub



Figura 10 Area Sub 5



L'accesso al sub 5 avviene attraverso due cancelli pedonali posti sul lato nord del fabbricato principale.

Attualmente l'area del sub 5 è una corte ricoperta da pietrisco, contigua con il sub 11, di proprietà ■■■■■

Piano Terra con corte

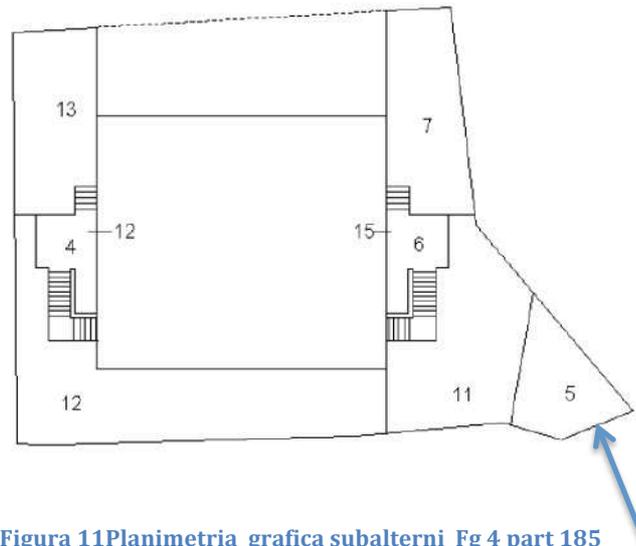


Figura 11 Planimetrica grafica subalterni Fg 4 part 185

Secondo la Circolare n. 9 del 26 novembre 2001 che definisce le categorie di gruppo F come "fittizie" per la loro mancanza di rendita catastale, la categoria catastale F/1 identifica l'area urbana, ossia una superficie di corte senza fabbricati che possiede una spiccata valenza urbana e non può essere considerata come terreno agricolo. Pertanto il sub 5 rientra nella definizione dell'area urbana di categoria F1 suddetta. Una criticità legata a questa categoria catastale riguarda la sua non recuperabilità poiché è priva di rendita. Sulla visura, infatti, si può consultare solo la superficie che si riferisce all'area urbana e gli intestatari. L'area urbana, invece, è rappresentata soltanto nell'elaborato planimetrico catastale. Pertanto la superficie del sub 5 verrà considerata come terreno edificabile.

La superficie è pari a 25 mq.

Superficie convenzionale di vendita pari a 44 mq.

La superficie è arrotondata al mq per difetto o per eccesso (DPR 138/98).

1. Fg 4 part. 185 Sub 14





Figura 12 Via del Progresso snc

L'immobile in oggetto, ubicato in via del Progresso n.7, si sviluppa su Piano S1-1-2 .

Al piano S1 si accede direttamente dalla corte situata lungo la strada comunale. Una serranda elettrica permette l'accesso al locale destinato a cantina avente superficie pari a 51 mq. Il locale si trova allo stato rustico: la pavimentazione in calcestruzzo è degradata e discontinua; sulle pareti rifinite con intonaco grezzo vi è la presenza di umidità di risalita. Sul soffitto del locale è presente un'infiltrazione di acqua. L'altezza rilevata è pari a 2,40 mt.

Al Piano 1 - 2 si accede dalla scala esterna situata nella corte situata a ovest, munita di cancello pedonale e recinzione inferriata . Al piano 1 si riscontra la seguente distribuzione degli spazi :

1. Entrata disimpegno con vano scale, avente superficie pari a 12,41 mq;
2. Servizio igienico, avente superficie pari a 3,30 mq;
3. Cucina – zona pranzo, avente superficie pari a 32 mq con due balconi non comunicanti, uno di 4,26 mq e l'altro di 4,46 mq;
4. Stanza, avente superficie pari a 9,00 mq;

Dalla scala interna si accede al piano secondo che ha la seguente suddivisione:

5. Disimpegno, avente superficie pari a 10,44 mq;
6. Servizio igienico avente superficie pari a 3,85 mq;
7. Letto m, avente superficie pari a 12,44 mq con annesso balcone con superficie pari a 8,50 mq;
8. Letto 1 , avente superficie pari a mq 9,23, con annesso balcone con superficie pari a 5,30



mq;

9. Letto 2, avente superficie pari a 8,28 mq.

L'altezza interna al piano primo è pari a 2,70 mt; al piano secondo in tetto è spiovente con un' altezza media minima pari a 3,50 mt. Gli infissi si distinguono in alluminio color legno con taglio termico. La pavimentazione è in gres porcellanato su tutti gli ambienti della casa. Nel servizio igienico al piano primo con aereazione naturale, dotato di sanitari quali lavabo vaso in ceramica color bianco e doccia , è presente anche il rivestimento in gres porcellanato sino a 1.80mt. Nella zona cucina è presente un rivestimento con altezza 40 cm dal piano lavoro color beige. Nel servizio igienico al piano secondo, con aereazione naturale, dotato di sanitari quali lavabo, bidet vaso in ceramica color bianco e doccia , è presente anche il rivestimento in gres porcellanato sino a 1.80mt. La tinteggiatura delle pareti, prevalentemente di colore bianco, è del tipo lavabile. Le porte interne sono in legno tamburato color noce sono dotate di maniglie dorate. La scala interna ha una struttura in ferro e i gradini sono in legno. Gli impianti elettrico, idrico-fognario e riscaldamento sono funzionanti. Per quanto riguarda lo stato di conservazione e la qualità delle finiture interne dell'unità immobiliare si rileva che queste si presentino in buono stato di conservazione, fatta salva la consueta usura a cui un alloggio è soggetto per l'uso nel tempo. Dal punto di vista distributivo, il bene è ben studiato: oltre a possedere un ottimo riscontro d'aria ed ottima luminosità.

La superficie rilevata, valida ai fini della stima, sono le seguenti:

Superficie lorda pari a 149 mq incluse aree scoperte.

Superficie convenzionale di vendita pari a 149 mq.

La superficie è arrotondata al mq per difetto o per eccesso (DPR 138/98).

5. Provenienza del bene

Cespite A:

La piena proprietà del bene è pervenuta alla società [REDACTED], con sede in [REDACTED] con diritto di proprietà 1/1 deriva dall'Atto di Compravendita a rogito del Notaio TROTTA ITALO Sede MONTALTO UFFUGO (CS) Repertorio n. 18108 - NOTA 10039/14 : COMRAVENDITA Voltura n. 9565.1/2014 - Pratica n. CZ0109180 in atti dal 03/11/2014 dai signori [REDACTED]

Ai fini della continuità storica l'immobile in oggetto è pervenuta ai signori [REDACTED]



[REDACTED] in seguito di possesso pacifico, ininterrotto e continuato da oltre vent'anni e quindi mediante uso capione non accertata giudizialmente.

Cespite B:

La piena proprietà del bene è pervenuta alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] con diritto di proprietà 1/1 deriva dall'Atto di Compravendita a rogito del Notaio Stefano Camilleri con sede Cosenza Repertorio n. 33092 Raccolta n. 13203 Trascritto alla Conservatoria di Catanzaro Registro generale n. 3361 Registro Particolare n. 2143 in data 29/02/2008 dai signori R [REDACTED]

Ai fini della continuità storica:

- ✓ al signor [REDACTED] il bene era pervenuto in seguito all'Atto di Compravendita a rogito del Notaio Stefano Camilleri con sede Cosenza Repertorio n. 21841 Raccolta n. 7812 Trascritto alla Conservatoria di Catanzaro Registro generale n. 12416 Registro Particolare n. 8294 in data 11/07/2003 dai signori [REDACTED]

[REDACTED] per accessione a seguito dell'edificazione del terreno acquistato con Atto Notar Caravaglione de 6 novembre 1975 al numero 2399.

In conclusione i beni oggetto della presente perizia, Cespite A e Cespite B, sono in testa alla società [REDACTED] con diritto di proprietà 1/1.

6. Stato di possesso del bene

Cespite A:

Attualmente Il bene risulta non occupato.

Cespite B:

Sub 5 : Attualmente libero .

Sub 14 : Attualmente il bene è locato come risulta da contratto di locazione registrato presso l'ufficio DPCZ

UT Lamezia Terme anno 2020 serie 3T n. 472 (All. 5).



7. Verifica regime patrimoniale

██████████a è una società a responsabilità limitata che gode di personalità giuridica autonoma rispetto ai suoi soci. (Si allega Visura Camerale All. 6) In virtù di questa separazione legale, la società non è soggetta a un regime patrimoniale coniugale. L'atto di matrimonio dei soci non ha impatto sul patrimonio della società poiché i beni e le responsabilità della S.r.l. sono distinti da quelli dei suoi soci. Di conseguenza, non è possibile fornire un estratto dell'atto di matrimonio o evidenziare convenzioni patrimoniali, poiché tali elementi non trovano applicazione nel contesto di una società di capitali.

8. Verifica vincoli e oneri gravanti sul bene, inclusi quelli di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente

Cespite A

Vincolo urbanistico

Il bene è assoggettato alle prescrizioni contenute nelle NTA allegata al P.R.G. del Comune di Motta Santa Lucia individuate per la zona su cui insiste il bene ossia in zona omogenea Zona A – Centro Storico nello specifico all'art. 5, nonché alle prescrizioni previste dalla Legge Regionale 19/2002 e s.m.i.

Vincolo sismico

Il bene si trova in una zona soggetta a vincolo sismico per cui per ogni intervento strutturale dovrà essere denunciato e autorizzato ai sensi del DM 14/01/2008 Norme Tecniche per le costruzioni da parte della Regione Calabria Dipartimento Infrastrutture e lavori Pubblici Servizio Tecnico di Catanzaro.

Usi civici

La scrivente, in seguito all'istanza presentata al Comune di Motta Santa Lucia in data 18.03.2024 per la verifica dell'assoggettamento ad uso civico degli immobili pignorati, ha ricevuto risposta in data 08.04.2024. L'ufficio preposto ha risposto che, in attesa della ricognizione del Perito Demaniale, visti gli atti presenti nell'archivio comunale, la particella censita al Comune di Motta Santa Lucia situato in Piazza Castello 20, identificato al mappale n. 36 subalterni n. 2 del Foglio n. 13 del NCEU non risulta gravata da Usi civici. È importante evidenziare che la normativa sugli usi civici distingue tra quelli su terre private e civiche, affermando che il fondo privato gravato è di norma commerciabile e l'omissione non influenza il trasferimento immobiliare. In Calabria, mancano archivi certificati per usi civici, e solo l'Ufficio Usi Civici della Regione può certificarli (art. 29 del R.D. n. 332/1928 e dell'art. 29 della legge 1766/27). Il Commissario usi civici ha chiarito che la sussistenza del vincolo richiede un procedimento amministrativo completo. Secondo



la sentenza 119/2023 della Corte Costituzionale, nel caso di beni pignorati con usi civici, la vendita rimane valida, dichiarando incostituzionale l'art. 3, comma terzo, della legge 168/2017. Questo articolo escludeva dal regime dell'inalienabilità le terre private con usi civici non liquidati, violando gli articoli 3 e 42 della Costituzione. La sentenza sottolinea la necessità di bilanciare l'interesse del proprietario con il vincolo paesaggistico e critica l'idea di considerare inalienabile qualsiasi proprietà privata con usi civici. La circolazione dei beni, anche gravati da usi civici, non incide sulla tutela ambientale, e la sentenza enfatizza la possibilità di procedura esecutiva per tali beni.

Vincoli di natura condominiale

Non sussiste un'amministrazione condominiale costituita.

Vincolo paesaggistico

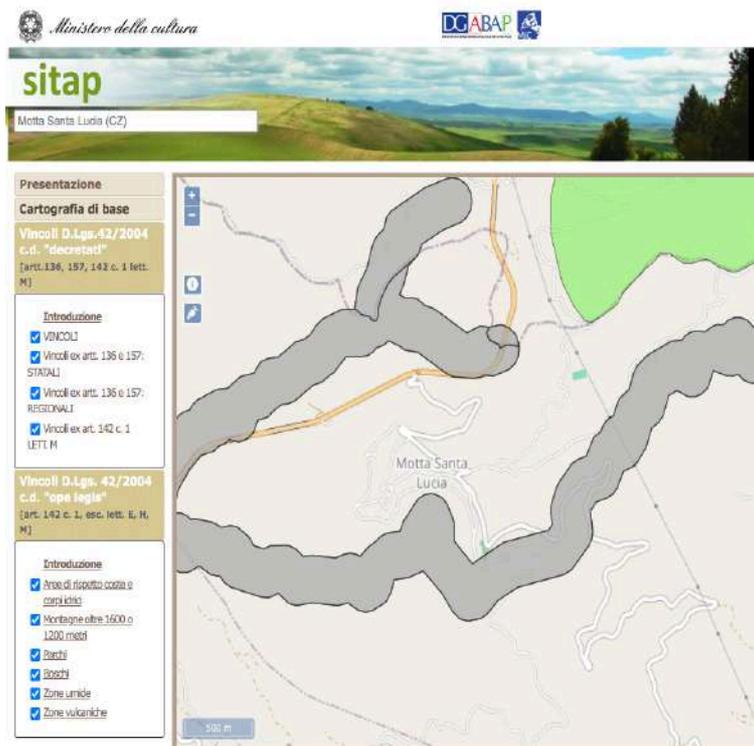


Figura 13 Stralcio SITAP Individuazione Comune di Motta Santa Lucia

Il bene non è sottoposto a Vincolo beni culturali e paesaggistici art.142 C1 L.c.

Cespite B:

Vincolo urbanistico

Il bene è assoggettato alle prescrizioni contenute nelle NTA allegata al P.R.G. del Comune di Motta Santa Lucia individuate per la zona su cui insiste il bene ossia in zona omogenea ZONA B Completamento e Risanamento Edilizio nello specifico all'art. 6, nonché alle prescrizioni previste dalla Legge Regionale



19/2002 e s.m.i.

Vincolo sismico

Il bene si trova in una zona soggetta a vincolo sismico per cui per ogni intervento strutturale dovrà essere denunciato e autorizzato ai sensi del DM 14/01/2008 Norme Tecniche per le costruzioni da parte della Regione Calabria Dipartimento Infrastrutture e lavori Pubblici Servizio Tecnico di Catanzaro.

Vincoli di natura condominiale

Non sussiste un'amministrazione condominiale costituita.

Usi civici

La scrivente, in seguito all'istanza presentata al Comune di Motta Santa Lucia, via pec, in data 30.04.2024 per la verifica dell'assoggettamento ad uso civico degli immobili pignorati, ha ricevuto risposta in data 29.04.2024, via brevi.

L'ufficio preposto ha risposto che, in attesa della ricognizione del Perito Demaniale, visti gli atti presenti nell'archivio comunale, la particella censita al Comune di Motta Santa Lucia situato in Via del Progresso nel, identificato al mappale n. 185 subalterni n. 5-14 del Foglio n. 4 del NCEU non risulta gravata da Usi civici. È importante evidenziare che la normativa sugli usi civici distingue tra quelli su terre private e civiche, affermando che il fondo privato gravato è di norma commerciabile e l'omissione non influenza il trasferimento immobiliare. In Calabria, mancano archivi certificati per usi civici, e solo l'Ufficio Usi Civici della Regione può certificarli (art. 29 del R.D. n. 332/1928 e dell'art. 29 della legge 1766/27). Il Commissario usi civici ha chiarito che la sussistenza del vincolo richiede un procedimento amministrativo completo. Secondo la sentenza 119/2023 della Corte Costituzionale, nel caso di beni pignorati con usi civici, la vendita rimane valida, dichiarando incostituzionale l'art. 3, comma terzo, della legge 168/2017. Questo articolo escludeva dal regime dell'inalienabilità le terre private con usi civici non liquidati, violando gli articoli 3 e 42 della Costituzione. La sentenza sottolinea la necessità di bilanciare l'interesse del proprietario con il vincolo paesaggistico e critica l'idea di considerare inalienabile qualsiasi proprietà privata con usi civici. La circolazione dei beni, anche gravati da usi civici, non incide sulla tutela ambientale, e la sentenza enfatizza la possibilità di procedura esecutiva per tali beni.

Vincolo paesaggistico

Il bene, come risulta dallo stralcio SITAP Individuazione Comune di Motta Santa Lucia nella figura 13, non è sottoposto a Vincolo beni culturali e paesaggistici art.142 C1 L.c.

Pertanto, per entrambi i cespiti A e B, da quanto sopra descritto, si evince che sui potenziali acquirenti ricadono:



Studio di Architettura Arch. Maria Varia - V.le I Maggio n°34 - 88020 Vena di Maida (CZ)
Cell. 3475829745 e-mail maravaria@gmail.com pec: mariavaria@pec.it

- Gli oneri derivanti dalla sanatoria delle opere realizzate in assenza o in difformità del permesso a costruire esplicitati nel paragrafo 11;
- Gli oneri derivanti dalle prescrizioni scaturenti dalle NTA allegate al PRG vigente;
- Gli oneri concernenti l'aggiornamento delle planimetrie catastali;
- Gli oneri per l'ottenimento del Certificato Prevenzione Incendi;
- Gli eventuali oneri, determinati da una ditta specializzata, per il controllo degli impianti;
- Gli oneri per l'ottenimento del certificato di agibilità nel caso di apertura nuova attività produttiva;
- Le spese per il trasferimento dell'immobile;
- I costi per la registrazione del decreto di trasferimento;
- I costi di cancellazione delle formalità.

9. Verifica formalità , vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente.

Dalle visure ipotecarie effettuate per soggetto e per immobili, a favore e contro, che si allegano alla presente relazione come parte integrante (All.3), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sugli immobili oggetto e sui soggetto in testa, alla data del 18.03.2024 gravano le seguenti formalità di seguito descritte:

Cespite A:

1. ISCRIZIONE del 21/02/2018 - Registro Particolare 192 Registro Generale 2442 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI ROGLIANO Repertorio 36 del 12/10/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA :

A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Cognome [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. Per la quota di 1/1 ; Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE Cognome [REDACTED]

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. Per la quota di 1/1

Domicilio ipotecario 1 Per il diritto di eletto; Soggetto n. 3 In qualità di FAVORE Cognome [REDACTED]

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il



diritto di Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Cespite B:

1. ANNOTAZIONE del 25/02/2009 - Registro Particolare 409 Registro Generale 2608 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 34591/14271 del 26/01/2009 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2350 del 2008

2. ISCRIZIONE del 21/02/2018 - Registro Particolare 192 Registro Generale 2442 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI ROGLIANO Repertorio 36 del 12/10/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Cognome [REDACTED]

[REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. Per la quota di 1/1 ; Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE Cognome [REDACTED]

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. Per la quota di 1/1 Domicilio ipotecario 1 Per il diritto di eletto; Soggetto n. 3 In qualità di FAVORE Cognome [REDACTED]

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

3. Trascrizione CONTRO del 26/07/2023 - Registro Particolare 8648 Registro Generale 11454 Pubblico ufficiale TRIBUNALE LAMEZIA TERME (CZ) Numero di repertorio 8/2023 del 17/07/2023 ATTO GIUDIZIARIO SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE A FAVORE SOGGETTO N. 1 IN QUALITÀ DI FAVORE DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI [REDACTED] PER LA QUOTA DI CONTRO SOGGETTO N. 1 IN QUALITÀ DI CONTRO DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE [REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

Costi Cancellazioni:

La cancellazione di ogni singolo pignoramento comporta un costo di € 300,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo. La cancellazione e/o restrizione di ogni ipoteca volontaria, eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, comporta un costo di € 40,00 per tasse ipotecarie. Pertanto il costo totale per le cancellazioni e le dovute trascrizioni, se eseguite nell'arco di un mese dall'emissione del decreto di trasferimento, è pari a circa € 1.000,00. Si specifica che i predetti costi sono comprensivi dell'onorario di un tecnico abilitato nonché delle marche da bollo necessarie per il rilascio delle copie conformi dei decreti di trasferimento e che gli stessi costi potrebbero subire delle variazioni.

10. Verifica regolarità edilizia e urbanistica.**Cespite A**

Dopo l'analisi della documentazione ottenuta presso l'ufficio tecnico del Comune di Motta Santa Lucia , emergono le seguenti considerazioni. Il fabbricato industriale situato in Piazza Castello n. 20 dalle ricerche eseguite presso l'Archivio Comunale del Comune di Motta Santa Lucia , verificando le licenze edilizie rilasciate dagli anni 1950 ad oggi, e da colloqui intercorsi con i referenti tecnici comunali preposti, durante l'accesso Atti, parrebbe che, sia privo di Titolo Abilitativo. Dall'Atto di Compravendita a rogito Notaio Trotta Italo del 8 ottobre 2014 Repertorio . 18108 Raccolta n. 6451 , Nota Trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in Catanzaro del 22 ottobre 2014 . R.G. 12205 R.P. 10039 , si acquisisce, all'art. 6, che *"La parte venditrice, da me notaio.... dichiara che le opere di costruzione relative all'immobile in oggetto risultano iniziate in data anteriore all'1 settembre 1967 che in merito mai sono stati adottati nè risultano pendenti provvedimenti sanzionatori"*. L'attuale Giurisprudenza evidenzia e specifica che quando non viene rilasciato titolo edilizio abilitatorio all'edificazione, debbono verificarsi almeno due condizioni perché un immobile esistente di cui non si conosce la data di costruzione possa essere legittimo e cioè:

- 1- L'immobile deve essere stato costruito al di fuori del centro abitato (di solito questo corrisponde all'attuale centro storico, zona A della zonizzazione comunale) - altrimenti dovrebbe essere stato costruito in data antecedente al 1942.

Dato che il fabbricato ricade nella Zona A del P.R.G. la prima condizione è provata.



- 2- Deve essere “dimostrabile” che l'immobile sia stato costruito effettivamente prima del primo settembre 1967. Per verificare la seconda condizione, la scrivente ha eseguito una ricerca sulle planimetrie storiche urbanistiche del Comune di Motta Santa Lucia, nello specifico la Planimetria Catastale datata 1954 risulta che il fabbricato è presente anche in questa planimetria. Pertanto sulla base delle risultanze derivate dalle ricerche presso gli archivi Comunali dell'UTC e alla luce delle dichiarazioni effettuate in seno di sottoscrizioni dell'Atto di Compravendita, nonché dal riscontro dalla tipologia costruttiva del fabbricato, si ritiene che sia dimostrabile che l'immobile sia stato edificato ante 42.



Figura 14 Stralcio planimetria catastale 1954

Pertanto privo sia di titolo abilitativo che Certificato di abitabilità. Inoltre, alla luce dei sopralluoghi effettuati e dal confronto con la planimetria catastali esistente, si è riscontrato una diversa distribuzione dello spazio interno, tali da non influire sui parametri urbanistici fondamentali. Dall'archivio comunale si è riscontrato che fino al 10.06.2024 non sono stati presentati altri titoli abilitativi per tali modifiche.

Cespite B

Dalle indagini eseguite presso l'ufficio Tecnico del Comune di Motta Santa Lucia (CZ), è emerso che le parti del fabbricato, di cui gli immobili sono porzione, sono state realizzate, in seguito a rilascio del Permesso a Costruire n.02 Prot. n.195 del 02 febbraio 2006 consistente nell'esecuzione di un Fabbricato in c.a. per civile abitazione. Il fabbricato è **dotato di Certificato di Abitabilità** rilasciato dal Comune di Motta Santa Lucia in data 11 febbraio 2009. Dal sopralluogo effettuato, la scrivente ha verificato che le planimetrie autorizzate e quelle catastali corrispondono allo stato attuale.

1) Verifica Opere Abusive: Sanatoria, Condoni Edilizi e Relativi Costi

Cespite A



Alla luce dei sopralluoghi effettuati e dal confronto con la planimetria catastali esistente , si è riscontrato una diversa distribuzione dello spazio interno, tali da non influire sui parametri urbanistici fondamentali.

Dall'indagine in archivio dell'ufficio tecnico comunale non è risulta esser stata presentata nessuna pratica edilizia per tali interventi sino al 10.06.2024. Pertanto al fine di sanare tale difformità riscontrata, opere compiute in assenza di Scia, ai sensi dell'art. 37 DPR 380/2001, è necessario presentare una Scia in Sanatoria. Il costo della sanzione pecuniaria previsto per la realizzazione di tali interventi edilizi realizzati in assenza di Scia, ma rispettosi della normativa, dato che non incidono sulla variazione dei parametri urbanistici e delle volumetria, né modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, è pari a 516,00€ euro oltre i diritti di istruttoria comunale.

La somma totale dei costi per sanare le opere abusive sono:

- Scia in sanatoria: 700,00 euro comprensivo di oneri e diritti;
- Costo Docfa aggiornamento catastale planimetrie catastali circa 500,00.
- Spese tecniche Costo Onorario professionista 800,00 euro (il calcolo medio è basato sull'offerta dei servizi nel libero mercato, privo di tariffe regolamentate, suscettibile di modifica del professionista (rialzo /ribasso).
- Spese per il conseguimento dell'Agibilità: 500,00 euro .

Pertanto per la conformità edilizio-urbanistica-catastale e per conseguimento dell'Agibilità, la scrivente ritiene opportuno considerare il costo necessario arrotondato pari a 2.500,00 euro.

Cespite B

Alla luce dei sopralluoghi effettuati e del confronto con la planimetria catastali esistente e planimetria autorizzata si è ritiene verificata la regolarità edilizia e urbanistica del bene.

2) Stima del valore di mercato

Per determinare la valutazione delle unità immobiliari, è necessario fare una fondamentale premessa: l'andamento dei prezzi degli immobili a Motta Santa Lucia , nell'intervallo di tempo compreso tra febbraio 2016 e maggio 2024, è in indubbio diminuzione, come si evince dal grafico pubblicato da www.immobiliare.it aggiornato ad maggio 2024. A Maggio 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 511 al metro quadro, con un aumento del 1,19% rispetto a Maggio 2023 (505 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Motta Santa Lucia ha raggiunto il suo massimo nel mese di Luglio 2022, con un valore di € 570 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è



Studio di Architettura Arch. Maria Varia - V.le I Maggio n°34 - 88020 Vena di Maida (CZ)
Cell. 3475829745 e-mail maravaria@gmail.com pec: mariavaria@pec.it

stato Novembre 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 493 al metro quadro.

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Motta Santa Lucia, sia in vendita sia in affitto.



Figura 15 Andamento dei prezzi degli immobili a Motta Santa Lucia riferimento www.immobiliare.it

Tutto ciò premesso, la sottoscritta ha proceduto con l'applicazione dei metodi di stima stabiliti dai CRITERI IVS (Standard Internazionali di Valutazione) per la suddetta tipologia edilizia. Più precisamente è stata presa in considerazione la metodologia del MCA (Market Comparison Approach) metodo del confronto di mercato. Il Market Comparison 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 simile, contrattati di recente e di prezzo noto.

Nella ricerca degli immobili di confronto, sono stati verificati gli indicatori economico – estimativo, sia generali che specifici dell'immobile pignorato. Nello specifico partendo dall'estratto di mappa è stata fatta una prima ricerca sulle unità immobiliari presenti sul foglio oggetto della perizia tenendo conto della medesima categoria catastale dei beni pignorati.

Successivamente la sottoscritta ha verificato le trascrizioni per atti di compravendita di beni comparabili presenti sulle unità immobiliari del foglio di mappa negli ultimi 24 mesi.

Dal confronto con l'esito catastale, la ricerca non ha prodotto nessun risultato. Pertanto alla luce della mancanza di rilevazioni di transizioni reali recenti, alla base del criterio di stima degli IVS, la scrivente ha ritenuto **opportuno procedere con il metodo di stima analitico ossia è quello per "capitalizzazione del reddito"**. La capitalizzazione è un procedimento indiretto di valutazione di tipo reddituale ed il principio economico che utilizza è quello dell'accumulazione dei redditi futuri, attualizzati attraverso un opportuno



saggio di capitalizzazione; il valore del bene deriva, quindi, dalla sommatoria attualizzata dei redditi attesi generabili dall'immobile. Il presupposto metodologico per il procedimento di capitalizzazione dei redditi necessita della presenza di un mercato attivo delle locazioni e della disponibilità dei dati riguardanti gli affitti ed i saggi di rendimento di beni locati similari a quello oggetto di stima. Per l'individuazione del canone di locazione e del saggio annuo si è tenuto conto dei Valori OMI dell' ADE relativamente al Comune di Motta Santa Lucia:

| Valori OMI 2023/2 | | | |
|------------------------------|-----------------------|---------------------------|-----|
| Comune | | MOTTA SANTA LUCIA | |
| Zona OMI | | B2/Centrale/CENTRO URBANO | |
| Prezzo (€/mq) | Reddito (€/mq x mese) | Saggio annuo (i=R/P) | |
| Tipologia edilizia | Stato | Min | Max |
| Abitazioni civili | Normale | 1,7 | 2,0 |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 1,5 | 1,8 |
| Capannoni tipici | Normale | 2,0 | 2,3 |
| Laboratori | Normale | 1,4 | 1,7 |
| Magazzini | Normale | 1,2 | 1,5 |
| Negozi | Normale | 3,5 | 4,2 |
| Uffici | Normale | 2,8 | 3,3 |

| Valori OMI 2023/2 | | | |
|------------------------------|-----------------------|---------------------------|-------|
| Comune | | MOTTA SANTA LUCIA | |
| Zona OMI | | B2/Centrale/CENTRO URBANO | |
| Prezzo (€/mq) | Reddito (€/mq x mese) | Saggio annuo (i=R/P) | |
| Tipologia edilizia | Stato | Min | Max |
| Abitazioni civili | Normale | 4,08% | 4,00% |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 4,00% | 3,93% |
| Capannoni tipici | Normale | 6,86% | 6,90% |
| Laboratori | Normale | 5,60% | 5,51% |
| Magazzini | Normale | 5,54% | 5,63% |
| Negozi | Normale | 6,46% | 6,46% |
| Uffici | Normale | 5,60% | 5,50% |

Tale ricerca è stata estesa ad immobili aventi la medesima destinazione e che sono ubicati nella stessa zona del fabbricato di riferimento.

$$V=R / i$$

Dove:

V= Valore di Mercato Attuale;

R= Reddito medio annuo;

i = saggio di capitalizzazione

Dunque avremo la seguente stima.

Cestipe A: tenendo conto che delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile situato nella zona centrale di Motta Santa Lucia, Piazza Castello 20, si sceglie il valore di locazione più basso pari a 3,5 €/mq.

Pertanto si avrà :

Il valore del bene immobiliare oggetto di pignoramento, catastalmente individuato al Fg. 13 particella 36 sub 2, viene stimato complessivamente in €10.983,66 (diecimilanovecentocentotré/66euro).

A questi vanno dettratti i costi per vizi edilizi stimati nel paragrafo pari a 2.500,00 € .

Infine ai fini della determinazione del valore effettivo del Cestipe A, occorre considerare l'abbattimento



forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti che, può essere stimato, nello specifico, in una detrazione pari a circa il 10% si 8.483,56,00€ ≈ 8.500,00€

| Immobile Motta Santa Lucia Fg. 13 part. 36 sub 2 | |
|---|--------------------|
| Destinazione d'Uso | C1 |
| Superficie residenziale omogeneizzata | 44 |
| Canone al mq | 3,5 €/mq |
| Canone mensile | 154,00 € |
| Reddito lordo annuale | 1.848,00 € |
| Spese detrazione (Manutenzione, Servizi, Imposte, ect) | 20% |
| Reddito netto | 1.478,40 € |
| Saggio di capitalizzazione | 6,5% |
| Aggiunte e detrazioni | 0,70% |
| Valore di mercato = Rn/i | 10.983,66 € |
| | |
| Vizi occulti | 10% |
| Vizi regolarità edilizia | 2.500,00 € |
| Valore di mercato | 8.483,56 € |

Si ottiene, per il Cespite A, il Valore di Vendita pari a 8.500,00 € (diconsiottomilacinquecentoeuro).

Cespite B

1. Fg 4 part 185 sub 5

Per stimare il valore di un terreno edificabile, si può utilizzare il metodo della comparazione. Questo metodo consiste nel confrontare i prezzi dei terreni edificabili venduti nella stessa area o in aree limitrofe, permettendo di comprendere meglio l'appetibilità della zona sul mercato. Un altro approccio comune è quello di calcolare il valore basandosi sulla potenzialità edificatoria del terreno e sul valore degli immobili finiti. Di seguito, viene illustrato un esempio pratico di valutazione di un terreno edificabile. Consideriamo un terreno con le seguenti caratteristiche:

- Superficie del Lotto (SL): 25 mq
- Indice di fabbricabilità (Ce): 2.5 mq/mq
- Stima del valore al metro quadro dell'immobile finito (Vemq): 250 €/mq
- Incidenza del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato (Ia): 15%

Pertanto il valore complessivo dell'immobile finito utilizzando la formula seguente:

$$V_{Etot} = SL \times Ce \times V_{emq}$$

Applicando i dati forniti:

$$V_{Etot} = 25 \text{ mq} \times 2.5 \frac{\text{mq}}{\text{mq}} \times 250 \frac{\text{€}}{\text{mq}} = 25 \times 2.5 \times 250 = 15625 \text{ €}$$



Successivamente, il valore del terreno edificabile per metro quadro, considerando l'incidenza del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato, è così calcolato, utilizzando i valori disponibili:

$$VL = \frac{0.15 \times 15625 \text{ €}}{25 \text{ mq}} = \frac{2343.75 \text{ €}}{25 \text{ mq}} = 93.75 \text{ €/mq}$$

In quest'ultima operazione, la scrivente ha considerato il 15% del valore complessivo dell'immobile finito e diviso per il numero di metri quadri che compone il lotto, per un totale pari a 93,75€ ≈ 94,00€

Quindi, il Valore del terreno edificabile di Vendita pari a 94,00 € (novantaquattroeuro).

2. FG 4 part. 185 sub 14

Tenendo conto che delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile situato nella zona B2 centrale di Motta Santa Lucia, Via del Progresso 7 , si sceglie il valore di locazione più basso pari a 1,5 €/mq.

| Immobile Motta Santa Lucia Fg. 4 part. 185 sub14 | |
|---|--------------------|
| Destinazione d'Uso | A3 |
| Superficie residenziale omogeneizzata | 149 |
| Canone al mq | 1,5 €/mq |
| Canone mensile | 223,50 € |
| Reddito lordo annuale | 2.682,00 € |
| Spese detrazione (Manutenzione, Servizi, Imposte, ect) | 20% |
| Reddito netto | 2.145,60 € |
| Saggio di capitalizzazione | 3,9% |
| Aggiunte e detrazioni | 0,60% |
| Valore di mercato = Rn/i | 55.015,38 € |
| Vizi occulti | 10% |
| Valore di mercato | 49.513,85 € |

Il valore del bene immobiliare Cespite B, catastalmente individuato al Fg. 4 particella 185 sub 14 viene stimato complessivamente in €55.015,38 ≈ €55.000,00 (cinquantacinquemilaeuro). Ai fini della determinazione del valore effettivo del lotto, occorre considerare l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti che, può essere stimato in una detrazione pari a circa il 10%. Quindi si avrà: 55.000,00€-10%= 49.513,00€ ≈49.500,00€.

Si ottiene, il Valore di Vendita pari a 49.500,00 € (diconsi quarantanovemilacinquecento euro).

Pertanto il Valore di vendita complessivo del cespite B è pari a:



Studio di Architettura Arch. Maria Varia - V.le I Maggio n°34 - 88020 Vena di Maida (CZ)
 Cell. 3475829745 e-mail maravaria@gmail.com pec: mariavaria@pec.it

Valore di vendita

| | |
|-------------------------|--------------------------------|
| 1. Fg 4 part 185 sub 5 | 94,00 € |
| 2. Fg 4 part 185 sub 14 | 49.500,00€ |
| Totale Valore | 49.594,00€ ≈ 49.600,00€ |

11. Riepilogo descrizione sommaria dei cespiti

Cespite A:

Descrizione: Negozio-bottega ubicato alla Piazza Castello n. 20, censito nel NCEU del comune di Motta Santa Lucia, al foglio di mappa 13 particella 36 sub 2 cat. C/1 classe II consistenza 29 mq rendita €247,12. L'immobile costituisce porzione di un fabbricato che si sviluppa su quattro piani fuori terra.

Composizione: Dall'ingresso principale, si accede all'interno. Gli spazi sono così ripartiti: 1. vano unico avente superficie utile pari a circa 26,80 mq; 2. servizio igienico, avente superficie utile pari a 1,80 mq; 3. vano ripostiglio sottoscala avente superficie utile pari a 1,5 mq; L'immobile si trova in degradate condizioni e richiede lavori di manutenzione straordinaria. La pavimentazione nel vano principale è in gres porcellanato. Le pareti, tinteggiate color bianco, presentano segni di umidità di risalita. Il servizio igienico, probabilmente di recente fattura non rifinito, è dotato di lavabo e vaso, di rivestimento sino ad un'altezza pari a 1,20mt, in gres porcellanato, ma manca di porta. Il ripostiglio nel sottoscala è rivestito con rivestimento in gres obsoleto: sono presenti sulle pareti i rubinetti del lavabo e della doccia di un probabile servizio igienico preesistente. Il portone d'ingresso si compone da un infisso in legno esterno con vetrata ed uno interno con ante in legno. La superficie rilevata, valide ai fini della stima, sono le seguenti: Superficie utile pari a circa 29 mq; Superficie lorda pari a 44 mq. *La superficie è arrotondata al mq per difetto o per eccesso (DPR 138/98).*

Diritto: 1/1 Proprietà [REDACTED]

Ubicazione: Piazza Castello n. 20 Motta Santa Lucia CZ.

Confini: Con la strada comunale, Piazza Castello, con proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] salvo altri.

Dati catastali: NCEU del comune di Motta Santa Lucia, al foglio di mappa 13 particella 36 sub 2 cat. C/1 classe II consistenza 29 mq rendita €247,12.

Stato di occupazione: Attualmente il bene risulta non occupato.

Titoli di provenienza: La piena proprietà del bene è pervenuta alla società [REDACTED] con diritto di proprietà 1/1 deriva dall'Atto di Compravendita a rogito del Notaio TROTTA ITALO Sede MONTALTO UFFUGO (CS) Repertorio n. 18108 - NOTA 10039/14 : COMPRAVENDITA Voltura n. 9565.1/2014 - Pratica n. CZ0109180 in atti dal 03/11/2014 dai signori [REDACTED] [REDACTED] Ai fini della continuità



Studio di Architettura Arch. Maria Varia - V.le I Maggio n°34 - 88020 Vena di Maida (CZ)
Cell. 3475829745 e-mail maravaria@gmail.com pec: mariavaria@pec.it

storica l'immobile in oggetto è pervenuta ai signori [REDACTED]

[REDACTED] in seguito di possesso pacifico, ininterrotto e continuato da oltre vent'anni e quindi mediante uso capione non accertata giudizialmente.

Elenco formalità: 1.ISCRIZIONE del 21/02/2018 - Registro Particolare 192 Registro Generale 2442 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI ROGLIANO Repertorio 36 del 12/10/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA : A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Cognome [REDACTED]

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. Per la quota di 1/1 ; Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE Cognome [REDACTED]

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. Per la quota di 1/1 Domicilio ipotecario 1 Per il diritto di eletto; Soggetto n. 3 In qualità di FAVORE Cognome [REDACTED]

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

Costi Cancellazioni: La cancellazione di ogni singolo pignoramento comporta un costo di € 300,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo. La cancellazione e/o restrizione di ogni ipoteca volontaria, eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, comporta un costo di € 40,00 per tasse ipotecarie. Pertanto il costo totale per le cancellazioni e le dovute trascrizioni, se eseguite nell'arco di un mese dall'emissione del decreto di trasferimento, è pari a circa € 1.000,00. Si specifica che i predetti costi sono comprensivi dell'onorario di un tecnico abilitato nonché delle marche da bollo necessarie per il rilascio delle copie conformi dei decreti di trasferimento e che gli stessi costi potrebbero subire delle variazioni.

Regolarità edilizio urbanistico: Il fabbricato industriale in Piazza Castello n. 20 risulta privo di Titolo Abilitativo secondo le verifiche presso l'Archivio Comunale e i colloqui con i tecnici comunali. Dal rogito del 2014 e dalle ricerche sulle planimetrie storiche urbanistiche, è dimostrabile che l'immobile sia stato edificato prima del primo settembre 1967 e ricade nella Zona A del PRG, nello specifico la Planimetria Catastale datata 1954 risulta che il fabbricato è presente anche in questa planimetria. Pertanto sulla base delle risultanze derivate dalle ricerche presso gli archivi Comunali dell'UTC e alla luce delle dichiarazioni effettuate in seno di sottoscrizioni dell'Atto di Compravendita, nonché dal riscontro dalla tipologia costruttiva del fabbricato, si ritiene che sia dimostrabile che l'immobile sia stato edificato ante 42. Al momento del sopralluogo lo stato dei luoghi del predetto bene è difforme rispetto alla planimetria catastale per la diversa distribuzione degli spazi interi. Dalle ricerche in archivio, non sono stati presentati titoli abilitativi per tali modifiche rilevate fino al 10 giugno 2024.

Agibilità: non presente.

Prezzo a base d'asta: 8.500,00 € (diconsi ottomilacinquecentoeuro) oltre imposte ove dovute.



Cespite B**Fg 4 Part. 185 sub 5**

Descrizione: Corte ricoperta da pietrisco, contigua con il sub 11, di proprietà [REDACTED]

Composizione: L'accesso al sub 5 avviene attraverso due cancelli pedonali posti sul lato nord del fabbricato principale.

Attualmente l'area del sub 5 è una corte ricoperta da pietrisco, contigua con il sub 11, di proprietà [REDACTED]

Secondo la Circolare n. 9 del 26 novembre 2001 che definisce le categorie di gruppo F come "fittizie" per la loro mancanza di rendita catastale, la categoria catastale F/1 identifica l'area urbana, ossia una superficie di corte senza fabbricati che possiede una spiccata valenza urbana e non può essere considerata come terreno agricolo. Pertanto il sub 5 rientra nella definizione dell'area urbana di categoria F1 suddetta. Una criticità legata a questa categoria catastale riguarda la sua non recuperabilità poiché è priva di rendita. Sulla visura, infatti, si può consultare solo la superficie che si riferisce all'area urbana e gli intestatari. L'area urbana, invece, è rappresentata soltanto nell'elaborato planimetrico catastale. Pertanto la superficie del sub 5 verrà considerata come terreno edificabile. La superficie è pari a 25 mq. Superficie convenzionale di vendita pari a 44 mq. La superficie è arrotondata al mq per difetto o per eccesso (DPR 138/98).

Diritto: 1/1 Proprietà [REDACTED]

Ubicazione: Via del progresso 7 Motta Santa Lucia CZ.

Confini: strada comunale, proprietà [REDACTED] salvo altri.

Dati catastali: NCEU del comune di Motta Santa Lucia (CZ), foglio di mappa 4, particella 185, sub 5, categoria F1, con una consistenza di 25 mq.

Stato di occupazione: Attualmente il bene risulta libero da contratti di locazioni.

Titoli di provenienza: La piena proprietà del bene è pervenuta alla società [REDACTED] con diritto di proprietà 1/1 deriva dall'Atto di Compravendita a rogito del Notaio Stefano Camilleri con sede Cosenza Repertorio n. 33092 Raccolta n. 13203 Trascritto alla Conservatoria di Catanzaro Registro generale n. 3361 Registro Particolare n. 2143 in data 29/02/2008 dai signori [REDACTED]

Ai fini della continuità storica: al signor [REDACTED] il bene era pervenuto in seguito all'Atto di Compravendita a rogito del Notaio Stefano Camilleri con sede Cosenza Repertorio n. 21841 Raccolta n. 7812 Trascritto alla Conservatoria di Catanzaro Registro generale n. 12416 Registro Particolare n. 8294 in data 11/07/2003 dai signori [REDACTED]

[REDACTED] per accessione a seguito dell'edificazione del terreno acquistato con Atto Notar Caravaglione de 6 novembre 1975 al numero 2399.

Elenco formalità: 1.ISCRIZIONE del 21/02/2018 - Registro Particolare 192 Registro Generale 2442 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI ROGLIANO Repertorio 36 del 12/10/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Cognome [REDACTED]



Studio di Architettura Arch. Maria Varia - V.le I Maggio n°34 - 88020 Vena di Maida (CZ)
Cell. 3475829745 e-mail maravaria@gmail.com pec: mariavaria@pec.it

umidità di risalita. Sul soffitto del locale è presente un'infiltrazione di acqua. L'altezza rilevata è pari a 2,40 mt. Al Piano 1 - 2 si accede dalla scala esterna situata nella corte situata a ovest, munita di cancello pedonale e recinzione inferriata . Al piano 1 si riscontra la seguente distribuzione degli spazi : 1.Entrata disimpegno con vano scale, avente superficie pari a 12,41 mq; 2.Servizio igienico, avente superficie pari a 3,30 mq; 3.Cucina – zona pranzo, avente superficie pari a 32 mq con due balconi non comunicanti, uno di 4,26 mq e l'altro di 4,46 mq;4.Stanza, avente superficie pari a 9,00 mq;Dalla scala interna si accede al piano secondo che ha la seguente suddivisione: 5.Disimpegno, avente superficie pari a 10,44 mq;6.Servizio igienico avente superficie pari a 3,85 mq;7.Letto m, avente superficie pari a 12,44 mq con annesso balcone con superficie pari a 8,50 mq;8.Letto 1 , avente superficie pari a mq 9,23, con annesso balcone con superficie pari a 5,30 mq;9.Letto 2, avente superficie pari a 8,28 mq. L'altezza interna al piano primo è pari a 2,70 mt; al piano secondo in tetto è spiovente con un' altezza media minima pari a 3,50 mt. Gli infissi si distinguono in alluminio color legno con taglio termico. La pavimentazione è in gres porcellanato su tutti gli ambienti della casa. Nel servizio igienico al piano primo con aereazione naturale, dotato di sanitari quali lavabo vaso in ceramica color bianco e doccia , è presente anche il rivestimento in gres porcellanato sino a 1.80mt. Nella zona cucina è presente un rivestimento con altezza 40 cm dal piano lavoro color beige. Nel servizio igienico al piano secondo, con aereazione naturale, dotato di sanitari quali lavabo, bidet vaso in ceramica color bianco e doccia , è presente anche il rivestimento in gres porcellanato sino a 1.80mt. La tinteggiatura delle pareti, prevalentemente di colore bianco, è del tipo lavabile. Le porte interne sono in legno tamburato color noce sono dotate di maniglie dorate. La scala interna ha una struttura in ferro e i gradini sono in legno. Gli impianti elettrico, idrico-fognario e riscaldamento sono funzionanti. Per quanto riguarda lo stato di conservazione e la qualità delle finiture interne dell'unità immobiliare si rileva che queste si presentino in buono stato di conservazione, fatta salva la consueta usura a cui un alloggio è soggetto per l'uso nel tempo. Dal punto di vista distributivo, il bene è ben studiato: oltre a possedere un ottimo riscontro d'aria ed ottima luminosità. La superficie rilevata, valida ai fini della stima, sono le seguenti: Superficie lorda pari a 149 mq incluse aree scoperte. Superficie convenzionale di vendita pari a 149 mq. La superficie è arrotondata al mq per difetto o per eccesso (DPR 138/98).al mq per difetto o per eccesso (DPR 138/98).

Diritto: 1/1 Proprietà [REDACTED]

Ubicazione: Via del progresso 7 Motta Santa Lucia CZ.

Confini: con strada comunale Via del Progresso, proprietà [REDACTED] salvo altri.

Dati catastali: NCEU del comune di Motta Santa Lucia , al foglio di mappa 4, particella 185, sub 14, cat. A/3, classe II, consistenza 8,5 vani, rendita €364,36; piano S1-1-2.

Stato di occupazione: Attualmente il bene è locato come risulta da contratto di locazione registrato presso l'ufficio DPCZ UT Lamezia Terme anno 2020 serie 3T n. 472 (All. 5).

Titoli di provenienza: La piena proprietà del bene [REDACTED]

[REDACTED] con diritto di proprietà 1/1 deriva dall'Atto di Compravendita a rogito del Notaio Stefano Camilleri con sede Cosenza Repertorio n. 33092 Raccolta n. 13203 Trascritto alla Conservatoria di



Studio di Architettura Arch. Maria Varia - V.le I Maggio n°34 - 88020 Vena di Maida (CZ)
Cell. 3475829745 e-mail maravaria@gmail.com pec: mariavaria@pec.it

Catanzaro Registro generale n. 3361 Registro Particolare n. 2143 in data 29/02/2008 dai signori [REDACTED]

[REDACTED] Ai fini della continuità storica: al signor [REDACTED]

bene era pervenuto in seguito all'Atto di Compravendita a rogito del Notaio Stefano Camilleri con sede Cosenza Repertorio n. 21841 Raccolta n. 7812 Trascritto alla Conservatoria di Catanzaro Registro generale n. 12416 Registro Particolare n. 8294 in data 11/07/2003 dai signori [REDACTED]

[REDACTED] per accessione a seguito dell'edificazione del terreno acquistato con Atto Notar Caravaglione de 6 novembre 1975 al numero 2399.

Elenco formalità: 1.ISCRIZIONE del 21/02/2018 - Registro Particolare 192 Registro Generale 2442 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI ROGLIANO Repertorio 36 del 12/10/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Cognome [REDACTED]

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. Per la quota di 1/1 ;

Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE Cognome [REDACTED]

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. Per la quota di 1/1 Domicilio ipotecario 1 Per il diritto di eletto; Soggetto n. 3 In qualità di FAVORE Cognome [REDACTED]

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il

diritto di Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1. 2.Trascrizione CONTRO del 26/07/2023 - Registro

Particolare 8648 Registro Generale 11454 Pubblico ufficiale TRIBUNALE LAMEZIA TERME (CZ) Numero di repertorio 8/2023 del 17/07/2023 ATTO GIUDIZIARIO SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE A FAVORE SOGGETTO N. 1 IN QUALITÀ DI FAVORE DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI [REDACTED] PER LA QUOTA DI CONTRO SOGGETTO N. 1 IN QUALITÀ DI CONTRO DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE [REDACTED]

Costi Cancellazioni: La cancellazione di ogni singolo pignoramento comporta un costo di € 300,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo. La cancellazione e/o restrizione di ogni ipoteca volontaria, eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, comporta un costo di € 40,00 per tasse ipotecarie. Pertanto il costo totale per le cancellazioni e le dovute trascrizioni, se eseguite nell'arco di un mese dall'emissione del decreto di trasferimento, è pari a circa € 1.000,00. Si specifica che i predetti costi sono comprensivi dell'onorario di un tecnico abilitato nonché delle marche da bollo necessarie per il rilascio delle copie conformi dei decreti di trasferimento e che gli stessi costi potrebbero subire delle variazioni.

Regolarità edilizia urbanistico: Dalle indagini eseguite presso l'ufficio Tecnico del Comune di Motta Santa Lucia (CZ), è emerso che la parte del fabbricato, di cui l'immobile pignorato è porzione, è stato realizzato, in seguito a rilascio



Studio di Architettura Arch. Maria Varia - V.le I Maggio n°34 - 88020 Vena di Maida (CZ)
Cell. 3475829745 e-mail maravaria@gmail.com pec: mariavaria@pec.it

del Permesso a Costruire n.02 Prot. n.195 del 02 febbraio 2006 consistente nell'esecuzione di un Fabbricato in c.a. per civile abitazione. Il fabbricato è dotato di Certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Motta Santa Lucia in data 11 febbraio 2009. Dal sopralluogo effettuato, la scrivente ha verificato che la planimetria autorizzata e quella catastale corrispondono allo stato attuale.

Prezzo a base d'asta : 49.500,00 € (diconsi quarantanovemilacinquecentoeuro).

12. Conclusioni

In conclusione il Valore definitivo di Stima è pari a:

| Cespite | Valore Stimato |
|----------|--|
| A | 8.500,00 € (diconsi ottomilacinquecentoeuro) oltre imposte ove dovute. |
| B | 49.600,00 € (diconsi quarantaovemilaseicentoeuro) oltre imposte ove dovute. |

Si precisa che gli allegati sono parte integrante della presente relazione e che i valori sopra espressi sono da intendersi esclusi d'iva e i costi indicati nel paragrafo 12 , che restano a carico dei potenziali acquirenti, non possono essere considerati esaustivi atteso che hanno una dipendenza temporale e sono soggetti all'approvazione dell'ente comunale e di quelli sovracomunali.

Si rende, inoltre, noto al potenziale acquirente che per utilizzazioni diverse del bene rispetto a quelle indicate dalla sottoscritta nella presente perizia è necessario richiedere ai preordinati uffici comunale e sovracomunali un parere di fattibilità.

Si specifica, altresì, che i costi per la cancellazione delle formalità trascritte e quelli per la registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, indicati nel paragrafo 9, che sono a carico dei potenziali acquirenti, non sono esaustivi poiché la loro dipendenza è temporale e sono comunque soggetti all'approvazione da parte della conservatoria dei registri immobiliari.

Si osserva, infine, che la vendita del bene sarà a corpo e non a misura e che le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcuna domanda di risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Con l'auspicio che la presente relazione possa essere di ausilio alle stimatissime Curatrici, al fine di desumere i dati e gli elementi preordinati alla definizione della procedura, la scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per eventuali richieste di chiarimenti e/o integrazioni peritali.

Lamezia Terme 18.06.2024

L'Esperto stimatore

Arch. Maria Varia



Studio di Architettura Arch. Maria Varia - V.le I Maggio n°34 - 88020 Vena di Maida (CZ)
Cell. 3475829745 e-mail maravaria@gmail.com pec: mariavaria@pec.it

