

**TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME**

Oggetto: **CAUSA CIVILE ISCRITTA AL N. 51/2016 R.G.E.**

**VERTENTE TRA UNICREDIT S.P.A. CONTRO**

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione (G.O.T.): **dott. FRANCESCO TALLARICO**

Consulente Tecnico d'Ufficio: **ing. OTTAVIANO FERRIERI**, nato a  
Lamezia Terme il 06/01/1970, con studio tecnico in Via Abritti,  
175 - 88040 San Mazzeo di Conflenti (CZ).



Il giorno 07/11/2016, il signor Giudice dell'Esecuzione (G.O.T.), dott. Francesco Tallarico, disponeva la nomina del sottoscritto, Ottaviano ing. Ferrieri, quale consulente tecnico d'ufficio nella causa **N. 51/2016 R.G.E.** vertente tra: **UniCredit S.p.A.** contro [REDACTED]

Il sottoscritto accettava l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti posti dal G.E., che di seguito si riportano integralmente:

- 1) *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. I 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 12;*
- 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*

Studio Tecnico Φ8

**INDIRIZZO POSTALE** e Sede Fiscale: Via Abritti, 175 - 88040 San Mazzeo di Conflenti (CZ) p.IVA 02342440795  
**Sedi Operative:** C/da Passeri, 50 - 88040 Martirano Lombardo (CZ); Via Mario Paola vico I, 11 - 88046 Lamezia Terme (CZ)  
Tel 0968/60129 - Telefax 09681940491, Cellulare: 3391719795  
E-mail: info@studiof8.it / studiof8@pec.it - Internet: www.studiof8.it

*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 12;*

*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) e confini 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 e 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 e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso 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, quando 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 identificativi 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 un 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, co. 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, co. 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) Estragga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

## **PREMESSA**

Per poter rispondere adeguatamente ai quesiti posti, si è reso necessario effettuare le seguenti ricerche, presso:

- Agenzia delle Entrate di Catanzaro, ufficio del catasto, per accertare i dati identificativi degli immobili oggetto d'indagine ed estrarre copia degli elaborati planimetrici, delle planimetrie catastali e degli stralci dei fogli di mappa, nonché, ottenere informazioni e documentazione in merito alle variazioni catastali intervenute negli anni e che riguardavano espressamente i beni indagati;
- Svariate Agenzie delle Entrate allo scopo di effettuare delle semplici visure;
- Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Catanzaro, per appurare la presenza di creditori iscritti, e poterne indicare nominativi e note di trascrizione;
- Ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme (CZ) per verificare eventuali difformità rispetto alla Legge N. 47/85 e alla vigente normativa in materia urbanistica, all'art. 39 della

Legge 724/94, nonché, in merito al condono edilizio ultimo, cioè il D. L. 30 settembre 2003, N. 269 "Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici" art. 32, e attingere, comunque, alle informazioni di carattere urbanistico degli immobili;

- Ufficio Urbanistica del Comune di Lamezia Terme (CZ), al fine di farsi rilasciare copia della cartografia dell'area in cui ricadono i cespiti eseguiti;
- Ufficio "Censi e livelli" del Comune di Lamezia Terme per accertare eventuali gravami sui suoli pignorati;
- Archivio Notarile di Catanzaro, al fine di reperire il titolo di proprietà del cespite in esame;
- Cancelleria Civile del Tribunale di Lamezia Terme per conoscere le vertenze che riguardano i cespiti immobiliari eseguiti;
- Ufficio di Stato Civile del Comune di Lamezia Terme (CZ), allo scopo di ottenere le informazioni sul regime patrimoniale degli attori eseguiti;
- La ricerca delle registrazioni relative agli immobili investigati è stata effettuata presso l'agenzia delle entrate di Lamezia Terme.

Dopo aver prestato fedele giuramento, innanzi al cancelliere, il sottoscritto accedeva alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Lamezia Terme, anche mediante portale telematico, e visionava il fascicolo di causa ascrivibile alla procedura esecutiva N. 51/2016 R.G.E..

Individuati i soggetti implicati nella causa, inviava agli stessi comunicazioni ufficiali, tramite corriere espresso, con le quali fissava la data di sopralluogo dei cespiti eseguiti, da svolgersi il 29 novembre 2016, alle ore 15,00  
**(vedi allegato K).**

Ai patrocinatori della parte procedente, altresì, la comunicazione era

inoltrata tramite PEC.

In prossimità del sopralluogo, lo scrivente veniva raggiunto telefonicamente dal signor [REDACTED], parte esecutata, il quale richiedeva di poter posticipare l'accesso al cespite esecutato, indicando come data utile, sabato 3 dicembre 2016, ore 10:00; il sottoscritto, ritenuto di poter acconsentire al posticipo del sopralluogo, ne dava comunicazione alla parte procedente **(vedi allegato K).**

Nel giorno e nell'ora statuiti all'incontro, presso i luoghi di causa, erano presenti: i coniugi [REDACTED] attori esecutati, il geometra Antonio Gallo ed il geometra Gualtieri Giovanni Marco, personali collaboratori dello scrivente, ed il sottoscritto **(vedi allegato K).**

Sul posto si eseguiva il rilievo grafico e fotografico dell'appartamento pignorato, collocato al piano primo di un fabbricato a maggiore consistenza, semi-indipendente, sito in Via Cardinale Guglielmo Sirleto, N. 1, contrada Pilli, nel Comune di Lamezia Terme-Nicastro (CZ) **(vedi allegato K).**

Alle ore 11:30, ritenuto esauriente quanto rilevato, si procedeva a redigere il verbale, sottoscritto dagli astanti **(vedi allegato K).**

Ultimati i lavori di rilievo e misurazione, nonché, tutte le operazioni preliminari, si espongono di seguito i risultati della consulenza **(vedi allegati A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K).**

---

#### **RISPOSTE AI QUESITI**

##### **QUESITO N. 1-2-3**

*Verifica e controllo della completezza dei documenti di cui all'ex art. 567 codice di procedura civile*

In ottemperanza all'ex art. 567, 2° comma codice di

procedura civile, il sottoscritto accedeva, in data 10/11/2016, alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari di Lamezia Terme, anche mediante portale telematico, per visionare il fascicolo di causa inerente la procedura esecutiva in oggetto, allo scopo di estrarre copia degli atti e valutare la completezza dei documenti.

Nello specifico la procedura esecutiva individuata con il N. 51/2015 R.G.E. era corredata dalla seguente certificazione ipotecaria e catastale:

- ⇒ Certificazione notarile a firma dell'avvocato Francesco Valente, notaio in Martina Franca, datata 11 ottobre 2016, a copertura del ventennio;
- ⇒ Nota di trascrizione del Verbale di pignoramento immobili dell'08/09/2016, Registro Particolare N. 9373, Registro Generale N. 11975, derivante da Atto Giudiziario del 27/06/2016, Numero di repertorio 722.

Ritenuto che ai sensi del sopra citato articolo di legge, la documentazione era da ritenersi idonea, si è proceduto all'istruzione della perizia.



**QUESITO N. 4**

*Identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi) e confini 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.*

L'unico bene ricadente nella procedura esecutiva N. 51/2016 R.G.E. - Tribunale di Lamezia Terme incardinata al verbale di pignoramento immobili dell'08/09/2016, Registro Particolare N. 9373, Registro Generale N. 11975, derivante da Atto Giudiziario del 27/06/2016, Numero di repertorio 722, è collocato al piano primo di un fabbricato a

maggiore consistenza, ubicato in Via Cardinale Sirleto Guglielmo, N. 1, contrada Pilli, nel Comune di Lamezia Terme (CZ).

Di seguito verrà esplicitato l'immobile interessato dalla procedura espropriativa contro i signori: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] - [REDACTED]

[REDACTED] coniugati in regime di comunione legale, ed eseguiti per la quota di 1/2 pro-indiviso ciascuno **(vedi allegato E):**

1) Appartamento sito in Lamezia Terme - Nicastro (CZ), Catasto F., Foglio 37, Particella 963, Sub. 5, natura A2 - abitazione di tipo civile, consistenza 6 vani, Contrada Pilli, Piano 1.

L'appartamento è posizionato al piano primo di un fabbricato a più livelli, semi-indipendente, discretamente mantenuto nelle parti comuni, ubicato in Via Cardinale Guglielmo Sirleto, N. 1, contrada Pilli, località Capizzaglie, in una zona semi-centrale del Comune di Lamezia Terme - Nicastro (CZ) **(vedi allegato A, B, C, F).**

La proprietà dei beni oggetto d'indagine è giunta ai coniugi [REDACTED], entrambi eseguiti, per atto di compravendita dell'8 giugno 2005, a rogito del dott. Gennaro Anania, notaio in Lamezia Terme, iscritto al ruolo dei distretti notarili riuniti di Catanzaro, Crotona, Lamezia Terme e Vibo Valentia, rep. N. 64523, raccolta N. 17143, registrato a Lamezia Terme il 30/06/2005 al N. 1100 serie IT e trascritto a Catanzaro il 01/07/2005 al N. 15881 R.G. e N. 9037 R.P. **(vedi allegato F).**

In occasione del sopralluogo, altresì, si appurava lo stato di conservazione dell'immobile ed, in special modo, la conformazione geometrica dello stesso, al fine di decretare il numero di lotti da destinare alla vendita all'asta; dalle varie analisi effettuate, dagli studi inerenti il cespite esecutato, nonché dalla singolarità dell'alloggio, d'ora in poi l'immobile sarà identificato come "**LOTTO UNICO**".

---

**LOTTO UNICO**

---

Il lotto si compone dall'appartamento allocato al piano primo di un fabbricato a maggiore consistenza, sito in Via Cardinale Guglielmo Sirleto N. 1, nel Comune di Lamezia Terme (CZ).



Dalle varie indagini eseguite, nonché dai controlli effettuati, si è ratificata una perfetta corrispondenza con il verbale di pignoramento immobili dell'08/09/2016, R.P. N. 9373, R.G. N. 11975, sia in termini di proprietà, sia con quanto rilevato in loco e sia con quanto riportato sulla visura catastale.

Il cespite esecutato che compone il Lotto Unico risulta

identificato in catasto con i seguenti estremi:

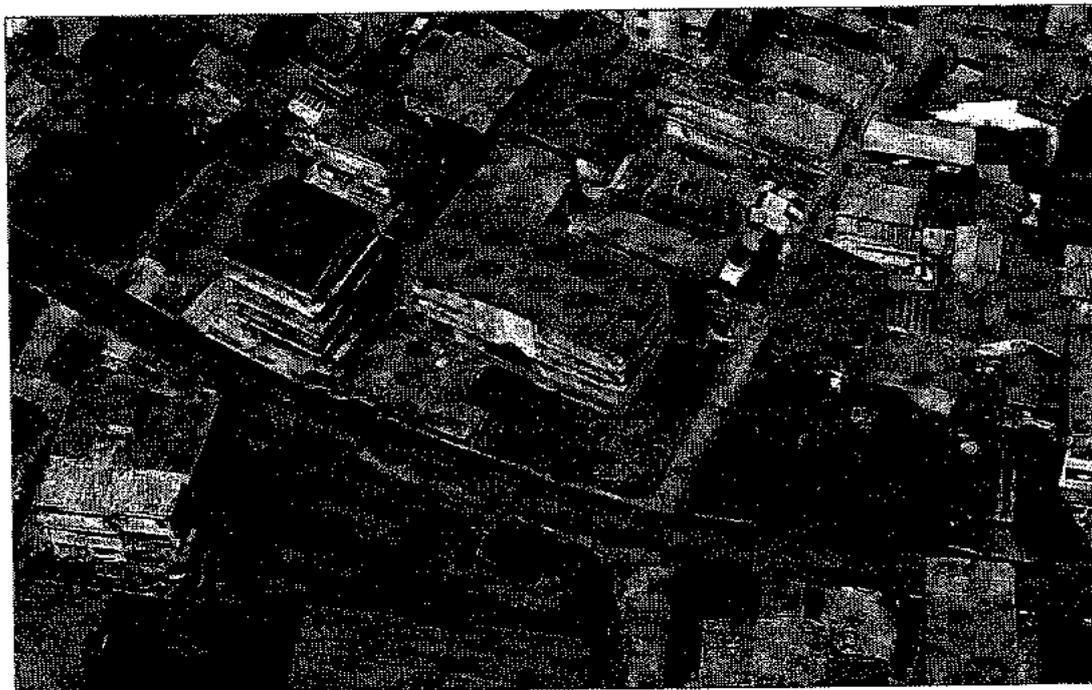
1) Appartamento, sito in Lamezia Terme - Nicastro, censito al catasto urbano, al **foglio di mappa 37, Particella 963, sub. 5**, zona censuaria 1, categoria "A/2 - abitazione di tipo civile", classe 1<sup>o</sup>, vani 6, Superficie Catastale Totale 143 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte 134 m<sup>2</sup>, Rendita Catastale € 464,81, contrada Pilli, piano 1,

in testa ai coniugi [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

regime di comunione legale, ed esegutati per la quota di 1/2 pro-indiviso ciascuno **(vedi allegati D, E)**.



L'edificio ospitante il cespite oggetto di stima, come detto, è collocato in contrada Pilli, settore meridionale dell'abitato di Nicastro nel territorio di Lamezia Terme (CZ).

Nel particolare, l'area in cui è ubicato l'edificio investigato, risulta inserito, così per come individuato nel Piano Strutturale Comunale - PSC del Comune di Lamezia Terme, adottato con delibera del Consiglio Comunale N. 79, del 19/02/2015, in "Zone a prevalente destinazione residenziale (art. 65)" **(vedi allegato A)**.

La zona, fortemente antropizzata (anche perché interessata, negli anni scorsi da un'edificazione "selvaggia", quasi sempre di origine abusiva ed illegittima) risulta facilmente raggiungibile dai vari punti della città calabrese; in particolare, è da considerare l'arteria della SS 109, che si sviluppa da Via Salvatore Foderaro, dalla quale s'innesta la



traversa di Via Cardinale Guglielmo Sirleto, ove è collocato l'accesso all'edificio in questione.

Il fabbricato ospitante il cespite esecutato, è stato realizzato a partire dai primi anni '80 e, poi, autorizzato urbanisticamente con il rilascio, da parte del Sindaco del Comune di Lamezia Terme, della

**Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1324 del 17 febbraio 1984 (vedi allegato G).**

Nel particolare, l'autorizzazione in questione, recitava quanto si seguito: "IL SINDACO, Vista la domanda, corredata di progetto, presentata in data 16 MAGGIO 1983, dalla Ditta [REDACTED] con la quale chiede la Concessione Edilizia in sanatoria per costruire un fabbricato per civile abitazione in località "PILLI" (ex Nicastro) <<omissis>> Visto l'atto di cessione trascritto nella conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro il 9/2/1984 Vol. 3028 N. 3638 del Reg. Gen. e N. 3354 del Reg. Part.; Visto che la Commissione Edilizia Comunale ha espresso sulla domanda il proprio parere favorevole nella seduta del 18 GENNAIO 1984 N. 25; Vista la ricevuta comprovante l'avvenuto versamento alla Cassa di Previdenza Ingegneri Architetti (boll. N. 048 del 21 GENNAIO 1984); Vista l'autorizzazione del Genio Civile in data 23 NOVEMBRE 1983 N. 16750 SEZ. 6; <<omissis>> Vista la convenzione stipulata in data 8/2/1984 con la quale sono stati definiti i rapporti di natura patrimoniale e finanziaria tra la Ditta [REDACTED] ed il Comune; <<omissis>> RILASCIAMO CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA alla Ditta [REDACTED] per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione in località "PILLI" (ex Nicastro), in un lotto di terreno facente parte della lottizzazione autorizzata con provvedimento in data ///, secondo il progetto a firma del Dott. Ing. ROPPA OTTORINO <<omissis>>" **(vedi allegato G).**

La Concessione Edilizia suddetta, era stata richiesta dalla signora [REDACTED] in qualità di co-proprietaria del terreno su cui oggi sorge l'immobile investigato, esibita allo sportello del Comune di Lamezia Terme in data 16/05/1983 con prot. N. 23950 **(vedi allegato G).**

In data 14/05/1983, l'Ufficio Sanitario del Comune di Lamezia Terme, rilasciava PARERE FAVOREVOLE, relativamente al progetto presentato dalla [REDACTED] ed inerente la costruzione di "un fabbricato per civile abitazione in sanatoria, in loc. Pili" **(vedi allegato G).**

In data 05/07/1983, prot. N. 23950, il Comune di Lamezia Terme, comunicava alla signora [REDACTED] che: "La Commissione, nella seduta del 16.05.1983 N. 21, ha deciso di esprimere parere favorevole sia per il planivolumetrico che per la sanatoria a condizioni che integrati dall'allegato schema di convenzione siano sottoposti all'esame del Consiglio Comunale" **(vedi allegato G).**

Con prot. N. 49059, del 26/10/1983, la signora [REDACTED] chiedeva al Sindaco del Comune di Lamezia Terme, l'attestazione dello stato di fatto del terreno posto sotto sequestro in data 19/01/1983 **(vedi allegato G).**

In risposta, in data 27/10/1983: "IL SINDACO - Vista l'istanza presentata dalla Ditta [REDACTED] in data 26/10/1983



prot. n° 49059; -Viste le risultanze del sopralluogo effettuato da personale dell'Ufficio Tecnico Comunale, Certifica che sul terreno di proprietà della Ditta [REDACTED] sito in località "Pili" dell'ex Comune di Nicastro, insiste uno scavo di sbancamento delle dimensioni complessive di ml. 27,00 x 14,40 circa con magrone parzialmente realizzato delle dimensioni di ml.13,30 x 14,40. Si precisa inoltre che

*in seguito di sequestro del cantiere effettuato con verbale del 19 Gennaio 1983, la Ditta sopra citata ha presentato progetto in sanatoria approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 16/6/1983 n° 21" (vedi allegato G).*

Con prot. N. 54542 del 28/11/1983, L'ufficio del Genio Civile di Catanzaro, comunicava il deposito del progetto di variante, per l'approvazione, delle opere abusivamente eseguite e di quelle ancora da eseguire **(vedi allegato G).**

In data 29/12/2008 con prot. N. 0099063 presso il Comune di Lamezia Terme, il signor ██████████ titolare dell'impresa individuale ██████████ su incarico del signor ██████████ attore esecutato, presentava Comunicazione di inizio lavori di manutenzione ordinaria, inerente la "manutenzione e ripristino del recinto in quanto pericolante" **(vedi allegato G).**

In risposta all'istanza, l'Area gestione del territorio del Comune di Lamezia Terme, comunicava che "a datare dal 20 agosto 2008 è in vigore apposita direttiva dirigenziale, consultabile presso l'U.T.C., che in

buona sostanza prevede l'archiviazione della pratica, in quanto a mente dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001 gli interventi di



manutenzione ordinaria possono essere eseguiti senza titolo abilitativo,

nel rispetto di tutte le altre normative di settore" **(vedi allegato G)**.

In ogni caso, da quanto ricostruito dallo scrivente, con riferimento all'ultima pratica edilizia rigettata dal Comune di Lamezia Terme, il signor ██████████ parte in causa, non aveva alcun diritto ad eseguire tali opere, in quanto risultava (e risulta) non vantare alcun titolo sul bene sul quale sono stati eseguiti i lavori di manutenzione.

La struttura portante del fabbricato, che ospita l'unità immobiliare in esame, è realizzata in cemento armato; nel dettaglio, dalla lettura della relazione tecnica a corredo della Concessione Edilizia N. 1324, del 17 febbraio 1984, inerente la costruzione dell'edificio residenziale, è stato possibile appurare quanto di seguito esposto:

- **FONDAZIONI**

*Le fondazioni sono costituite da un sottodado in calcestruzzo cementizio magro dosato con q.li 2.50 di cemento classe R 325*



*di altezza e larghezza necessarie per ripartire uniformemente sul piano di posa il carico trasmesso dalla struttura in elevazione.*

*Sul citato sottodado è stato ordito un telaio orizzontale costituito da travi rovesce in c.c. dosato con q.li 3,00 di cemento classe R 425 ed armato con acciaio di qualità Fe B 32, le cui*

dimensioni possono ricavarsi dai calcoli statici annessi al presente progetto.

• **STRUTTURE IN ELEVAZIONE**

Sono previste del tipo intelaiate costituite da travi e pilastri in calcestruzzo cementizio dosato con q.li 3,00 di cemento classe R 325 armati con acciaio di qualità. Le dimensioni delle relative sezioni nonché l'area del ferro prevista per ognuna di esse possono agevolmente rilevarsi dagli annessi calcoli statici. I calcoli sono stati eseguiti nel rispetto delle norme previste per le zone sismiche di 2<sup>a</sup> categoria con particolare riguardo alle norme del Decreto di Attuazione del 03/03/1975.

• **SOLAI**

I solai sono eseguiti in laterizi forati e nervature parallele in c.c.a. poste a interasse non superiore a cm. 40. La soletta sovrastante

ha uno spessore di cm.4,00 dotata della prescritta armatura di distribuzione



(almeno per come si evince dalla relazione).

• **SCALE**

Le scale interne che conducono ai piani abitati è a pianta rettangolare con soletta rampante in calcestruzzo cementizio

armato i gradini saranno rivestiti in granito/marmo di qualità.

• **TAMPOGNATURA**

La tampognatura esterna è del tipo a cassetta con mattoni pieni

all'esterno,  
camera  
d'aria e  
mattoni  
forati  
all'interno,  
eseguita



con malta cementizia a q.li 4,00.

• **TRAMEZZATURA**

Le tramezzature sono realizzate con mattoni forati posti a coltello e malta cementizia ben ancorati tra di loro e alle strutture orizzontali e verticali.

• **INTONACHI**

Gli intonachi interni sono del tipo liscio a tre strati tinteggiati a ducotone, gli esterni del tipo plastico **(vedi allegato G)**.



L'accesso,  
individuato al civico 1,  
si esplica con un  
cancello carrabile ed  
uno pedonale,  
prospicienti Via

Cardinale Guglielmo Sirleto (traversa di via Salvatore Foderaro); i due accessori, nel particolare, sono in metallo di discreta fattura, e pitturati di bianco; in più l'accesso pedonale, è "arricchito" da una piccola copertura in muratura.

Solcati i due accessi, si perviene nel cortile, di discreta superficie, pavimentato con betonelle bicolori (tranne per una striscia a Nord, lasciata a verde), in cui trova collocazione una tettoia con struttura portante in acciaio, ancorata alla parete Nord dell'edificio investigato (ed al muro di confine), utilizzata come parcheggio coperto.

In merito a codesto cortile, nonché allo spazio necessario per poter raggiungere l'accesso al fabbricato, si relazionerà dettagliatamente nella risposta al quesito 9, in quanto, l'area non risulta di pertinenza del manufatto, bensì in testa a terza persona, sebbene per lo stesso spiazzo è stata pronunciata sentenza che consente il parcheggio di due autovetture a favore dei coniugi [REDACTED] (per come si dirà esplicitamente in seguito).

Il cortile, lungo il lato Nord, a confine con la proprietà limitrofa, è delimitato da un muro in calcestruzzo alto circa un metro sul quale è collocata una recinzione con paletti metallici sui quali è fissata la recinzione metallica; la medesima recinzione si estende anche lungo il lato Ovest.

La recinzione in parola prosegue, poi, fino ad oltre il limite del cancello a creare un "invito" su via Cardinale Sirleto; identico muretto e sovrastante recinzione è posizionato a Sud, ovvero, dall'estremo del

cancello pedonale  
fino allo spigolo Nord  
del fabbricato  
condominiale (sullo  
stesso, recentemente  
è stato collocato un  
cancello che apre  
sulla proprietà ██████████



Sulla parete Nord dell'edificio perimetrale è collocata la porta d'ingresso condominiale, in alluminio con inserti in vetri, corredata di citofono; l'uscio si colloca al di sotto della già citata tettoia in acciaio ed apre in un atrio comune, pavimentato in granito.

A destra dell'uscio si colloca la nicchia che contiene i contatori elettrici, corredata da uno sportello in legno, mentre a sinistra, sulla parete, è ricavata una porta che conduce al magazzino della proprietà Scardamaglia.

A seguire si colloca la scala rivestita con lo stesso materiale dell'atrio, ossia con lastre in granito/marmo che coprono le pedate, le alzate ed i battiscopa, ringhiera in ferro e corrimano in legno; i pianerottoli sono rivestiti anch'essi in marmo/granito.

Il corpo scale è provvisto di finestre che si collocano sulla parete Nord; le rampe terminano al sottotetto per il quale la proprietà in oggetto non vanta alcun utilizzo.

Al piano primo, trova collocazione l'accesso al cespite in esame

che si propone con una porta in legno, a due battenti, di buona fattura collocata dirimpetto alla rampa di scale in salita.

Solcata la porta d'ingresso si giunge in un articolato corridoio, dal quale si dipanano gli accessi ai vari locali; nel settore Sud-Est, si colloca l'ampia sala da pranzo, della superficie complessiva di 40 mq circa, nella



quale è stata ricavata una zona cucina, posizionato lungo la parete orientale del locale medesimo.

La restante porzione del settore meridionale è occupata da una camera da letto singola, attualmente posta in disuso, e collocata nel versante Sud - Ovest del piano, alla quale è affiancato un bagno, rivestito, fino all'altezza di 2,00 m, con piastrelle in gres, di colore chiaro e discreta fattura, mentre il pavimento è pavimentato con mattonelle in gres, di colorazione scuro.

Lungo la parete settentrionale, inoltre, posto in adiacenza alla porta d'accesso, è

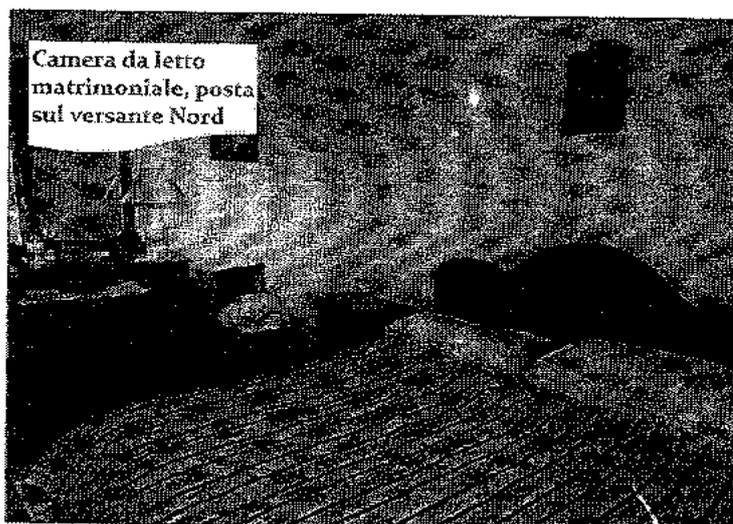


collocato un piccolo ripostiglio, di circa 4 mq, utilizzato come dispensa.

Dal corridoio, in prossimità dell'accesso alla sala da pranzo, lungo il lato Nord, si perviene in un piccolo spazio di smistamento, che permette di accedere, con ordine antiorario a partire dalla prima porta posta a destra (lato Est), ad una camera da letto matrimoniale ed al bagno, di soddisfacente consistenza, che ospita gli elementi sanitari primari, e che presenta rivestimento murario fino alla quota di 2,00 m, realizzato con mattonelle in gres.

Sempre dallo spazio di smistamento, altresì, si accede ad una seconda camera da letto matrimoniale, caratterizzata da una discreta superficie.

L'appartamento, inoltre, è corredato da due balconi; uno, di forma rettangolare, con un'estremità ad Est curva, fruibile dalla sala da pranzo – cucina, mediante due infissi ricavati sulla parete Sud, ed un secondo, ad "L" che copre porzione dei lati Nord ed Est e risulta praticabile esclusivamente dalla prima camera da letto matrimoniale menzionata in precedenza; sullo stesso è posizionato un serbatoio di



riserva idrica esclusivo a disposizione dell'abitazione.

Entrambi gli oggetti, presentano pavimentazione in gres di colore chiaro,

e parapetto in muratura (con sovrastante gocciolatoio in klinker)



inframmezzato da inferriata metallica metallo.

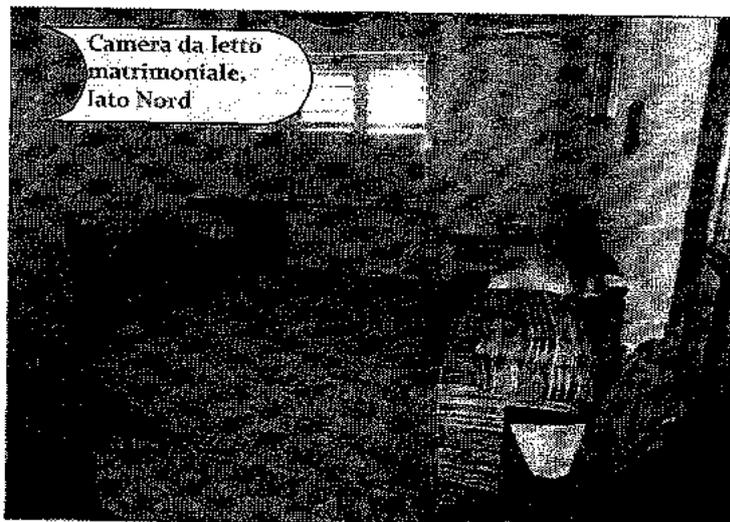
Lo stato manutentivo dell'alloggio è risultato buono, ed in

linea con la destinazione d'uso dello stesso.

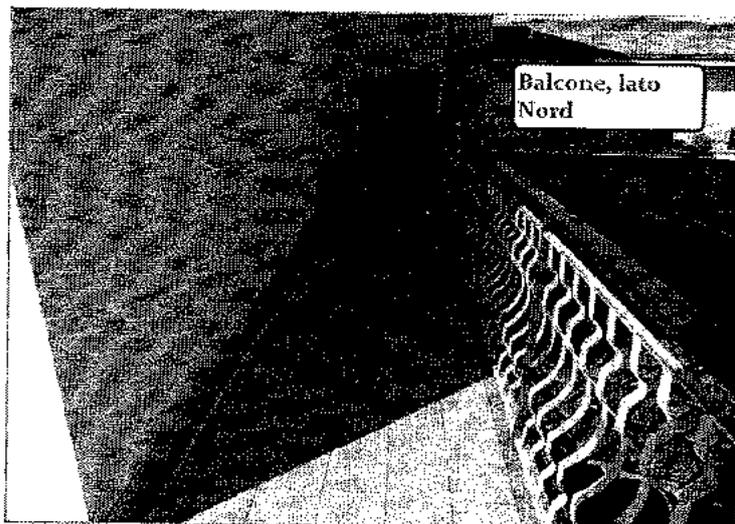
Il pavimento dell'alloggio è realizzato con mattonelle in gres, di colore chiaro, di buona fattura; tale rivestimento, altresì, è diverso nei due bagni, così per come già affermato.

Gli infissi esterni in alluminio di buona tenuta, dotati di scuri, anch'essi in alluminio, mentre le porte interne in legno, di buona qualità ed ottimamente mantenute.

Gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico, sono stati giudicati funzionali; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguate tubazioni, alla fognatura comunale.



il riscaldamento è garantito dalla presenza di due climatizzatori



disposti all'interno dell'abitazione, con le "unità esterne" collocate sulla parete Sud, sul balcone.

Dalle misure e dai rilievi effettuati

sono emerse i seguenti dimensionamenti:

- Superficie commerciale mq 131,80, area utile di mq 113,30, con altezza netta 2,90 metri, mentre i balconi sviluppano una superficie commerciale di mq 34,45 **(vedi allegato A, B, C)**.



#### **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.*

Con atto di compravendita dell'8 giugno 2005, a rogito del dott. Gennaro Anania, notaio in Lamezia Terme, iscritto al ruolo dei distretti notarili riuniti di Catanzaro, Crotona, Lamezia Terme e Vibo Valentia, rep. N. 64523, raccolta N. 17146, registrato a Lamezia Terme il 30/06/2005 al N. 1100 serie IT e trascritto a Catanzaro l'01/07/2005 al N. 15881 R.G. e N. 9037 R.P., perveniva ai coniugi: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] - ora Lamezia Terme (CZ), [REDACTED]

[REDACTED] la proprietà dell'appartamento collocato al piano primo di un fabbricato a maggiore consistenza, semi-indipendente,

ubicato in Via Cardinale Sirleto Guglielmo, N. 1, contrada Pilli, nel Comune di Lamezia Terme, e distinto al catasto urbano, **Foglio di mappa 37, Particella 963, sub. 5**, zona censuaria 1, categoria "A/2 - abitazione di tipo civile", classe I<sup>o</sup>, vani 6, Rendita Catastale € 464,81, piano 1 **(vedi allegato F).**

Alla data di stipula della compravendita, il cespite era così individuato: Appartamento sito in Lamezia Terme - sezione Nicastro, contrada Pilli, ubicato al primo piano, composto di cinque vani e accessori, confinante con proprietà [redacted] con spazio d'isolamento da tre lati, con vano scala, salvo altri. Detto immobile è riportato nel catasto urbano del Comune di Lamezia Terme - sezione Nicastro - al foglio di mappa 37, particella 963 sub 5, contrada Pilli, piano primo, zona censuaria prima, categoria A/2, classe prima, vani 6, rendita catastale euro 464,81 **vedi allegato F).**

Il venditore risultava essere la signora [redacted] la quale interveniva come proprietaria esclusiva del bene, per averlo ricevuto con atto di donazione del 29 settembre 2000, Rep. N. 247.309, a rogito della dott.ssa Iadvida Palange, registrato a Lamezia Terme (CZ) il 19/10/2000, trascritto a Catanzaro (CZ) il 10/10/2000 al N. 20684 R.G. e al N. 16303 del R.P. dai genitori: [redacted] **(vedi allegato F).**

Ai coniugi [redacted]



immobiliare: in primo luogo, è da considerare che non esistono terzi soggetti proprietari dell'immobile.

La proprietà è riconducibile, infatti, ai coniugi: [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] entrambi i soggetti risultano esecutati per le quote di spettanza e, pertanto, non necessita "tutelare" parte del cespite dall'espropriazione forzata.

Anche dal punto di vista fisico, una trasformazione dei luoghi, è da escludere sia da problematiche strutturali, poiché l'alloggio è compreso in un stabile semi-indipendente (più proprietari) dove non sussistono condizioni tali per realizzare un altro ingresso e sia urbanistiche, in quanto si andrebbe ad aumentare il carico urbanistico e, quindi, si imbatterebbe nell'ipotesi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. N.380/2001 (così per come modificato dal Decreto Legge del 12/09/2014, N. 133 (G.U. 11/11/2014), il cosiddetto "Sblocca Italia".

In conclusione, è opportuno puntualizzare che, una riduzione della superficie dell'appartamento, in seguito ad un frazionamento, non farebbe che abbattere il valore venale del cespite.

Pertanto, sulla scorta di quanto esposto, e sulla base dei vari elementi vagliati, il lotto deve inevitabilmente intendersi quale unico ed indivisibile.



#### **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 occasione della visita tenutasi in data 03/12/2016, oltre ad effettuare il rilievo grafico e fotografico dello stabile, si faceva chiarezza sullo stato di possesso del bene, anche grazie alle volontarie asserzioni dei convenuti.

Nel dettaglio, emergeva che, all'attualità, l'immobile è occupato, dai [REDACTED]  
[REDACTED] (vedi allegato I).

Inoltre, durante la visita all'appartamento pignorato, la sottoscritta raccoglieva le dichiarazioni dei convenuti, allo scopo di venire a conoscenza di diritti reali e spese varie, a carico dell'unità immobiliare.

Si accertava che non esiste alcun "condominio", ma la pulizia del corpo scale comune era affidata ai comproprietari secondo la consuetudine del caso, e nello specifico, al decoro di tali spazi provvedeva quasi esclusivamente la [REDACTED]  
[REDACTED]

L'illuminazione del corpo scale (bene comune non censibile – b.n.c. – sub. 2), invece, era effettuata ogni due mesi in alternanza con l'appartamento del piano di sopra individuato con il sub. 7.

La conformazione geometrica del cespite, inoltre, è tale che non genera alcuna "ingerenza" con altre ditte, poiché l'appartamento è totalmente confinato con accesso esclusivamente dal pianerottolo a

livello.



**QUESITO N. 8**

*Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio e evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.*

Allo scopo di rispondere adeguatamente al quesito avanzato, lo scrivente si rivolgeva, in data 17/11/2016, all'ufficio di stato civile del Comune di Lamezia Terme (CZ), al fine di eseguire una precisa ed accurata indagine in merito al regime patrimoniale dei debitori **(vedi allegato I).**

Dallo studio del documento, rilasciato in data 18/11/2016, si evinceva che i signori: 


A margine del documento suddetto, annotato nel Registro degli Atti di matrimonio del Comune di Lamezia Terme, dell'anno 1981, Atto N. 2, Parte 2, Serie A, non era presente alcuna annotazione inerente il regime patrimoniale scelto dai coniugi; tale aspetto, quindi, certifica che il regime patrimoniale, è quello della comunione legale dei beni **(vedi allegato II).**

Dalla lettura dell'atto di compravendita dell'8 giugno 2005, con il quale i beni in esame pervennero ai coniugi esecutati, d'altronde, era chiaramente riportato che gli stessi acquistavano in regime di comunione legale.

In definitiva, risultando i signori [REDACTED]  
[REDACTED] proprietari esclusivi del bene in questione, non esistono quote  
appartenenti a soggetti terzi **(vedi allegato E)**.



**QUESITO N. 9**

*Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso 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, quando a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)*

Così come più volte ribadito nei quesiti precedenti, la procedura  
esecutiva in oggetto, identificata al N. 51/2016, si esplica nei confronti  
dei ai coniugi: [REDACTED]

[REDACTED]  
ora [REDACTED]  
comunione legale, ed eseguiti per la quota di 1/2 pro-indiviso  
ciascuno.

Il **lotto Unico** trattato dalla presente perizia, è costituito  
esclusivamente da un appartamento, posizionato al piano primo di un  
fabbricato a più livelli, semi-indipendente, discretamente mantenuto  
nelle parti comuni, ubicato in Via Cardinale Guglielmo Sirleto, N. 1,  
contrada Pilli, località Capizzaglie (CZ).

L'edificazione dell'edificio, così come è stato possibile evincere  
dallo studio dei documenti urbanistici rinvenuti, risale ai primi anni '80, e  
richiama la tipologia edilizia del tempo, ossia, un'abitazione semi-  
indipendente cielo-terra caratterizzata da una modesta estensione a  
livello.

Per quanto attiene l'accesso al vano scala che permette di praticare l'appartamento in questione, dallo studio degli incartamenti in possesso del sottoscritto, è emerso che, seppur nell'atto di compravendita dell'8 giugno 2005, a rogito del dott. Gennaro Anania, notaio in Lamezia Terme, rep. N. 64523, raccolta N. 17146, non veniva in alcun modo menzionato il diritto di passaggio sulle particelle 1708 e 1709, in testa a [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (vedi allegato F).

Tale aspetto emblematico faceva presupporre l'impossibilità pratica di raggiungere l'accesso suddetto, tanto è vero che in seguito alla controversia nata successivamente all'acquisto tra i coniugi [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] attinente l'utilizzo del cortile, lato Nord, è scaturita la Sentenza N. 1909/08 del 24/09/2008 - Tribunale di Lamezia Terme, Giudice Istruttore, dott.ssa Adele Foresta, con la quale veniva accordato ai [REDACTED] il passaggio sia carrabile che pedonale, nonché la possibilità di poter parcheggiare fino a due autovetture nello spazio che si sviluppa tra il cancello e la perimetrazione dell'edificio, lato Nord, mantenendo invariata la proprietà dei due terreni, sempre in testa a [REDACTED] (vedi allegato I).

Tale diritto, quindi, viene trasferito all'acquirente sub-asta; fermo restando che le possibilità di parcheggio potrà venire negata nel tempo, da possibili ulteriori nuove vertenze legali.

Anzi, sebbene il sottoscritto non ha riscontrato i termini della contesa è stato individuato un atto di citazione, a firma dell'avv. Giuseppe Pandolfo, dell'11/06/2009 con il quale si citavano un giudizio, per l'appunto i coniugi ██████████ in relazione alla titolarità e possesso del cortile, lato Nord censito al catasto terreni del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, foglio di mappa N. 37, particelle 1708 e 1709 **(vedi allegato I)**.

Relazionare in merito ad eventuali spese condominiali scadute o da saldare, nonché la presenza di un regolamento, risulta del tutto irrilevante; infatti, da quanto appurato dalle spontanee dichiarazioni dei convenuti al sopralluogo, la pulizia del corpo scale comune e l'illuminazione della stessa è affidata ai due "condomini", ossia ai proprietari del sub. 5 (bene indagato) e del sub. 7, appartamento al piano secondo.

Dalla lettura del titolo di compravendita si evince che: *"Art. 3) Oggi stesso si trasferiscono a favore degli acquirenti proprietà, possesso e detenzione di quanto in oggetto, con tutti i diritti, accessioni, azioni, ragioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive"* **(vedi allegato F)**.

Sul medesimo atto di acquisto, a proposito delle categoria catastale dell'abitazione esecutato è, altresì, riportato: *"che quanto acquistato non ha caratteristiche di abitazione di lusso, secondo i criteri del D.M. 2 agosto 1969, pubblicato sulla G.U. N. 218 del 27 agosto 1969"* **(vedi allegato F)**.

In relazione all'individuazione urbanistica del fabbricato in cui è collocato il cespite oggetto d'indagine, è possibile affermare che l'area in esame, così per come attestato dal Piano Strutturale Comunale - PSC

del Comune di Lamezia Terme, adottato con delibera del Consiglio Comunale N. 79, del 19/02/2015, è individuata come "Zone a prevalente destinazione residenziale (art. 65)" **(vedi allegato A)**.

Dalla lettura del R.E.U. – Regolamento Edilizio Urbanistico per come previsto dalla L.R. 19/2002, art. 21 - allegato al PSC, si evince che l'articolo 65, cita testualmente: *“Articolo 65 Zone a prevalente destinazione residenziale - 1. Nelle Zone a prevalente destinazione residenziale del Territorio urbanizzato, individuate nella Tav. 1.2, sono previsti tutti gli usi urbani, prevalentemente residenziali, di cui all'Art. 27, comma 2A. 2. Il Piano si attua attraverso Permesso di costruire, con un Indice di utilizzazione fondiaria, Uf, non superiore a 0,4 mq/mq. Nel caso di ospitalità assicurata a diritti edificatori trasferiti, sulla base delle procedure perequative di cui agli Artt. 53 e 56, oltre che di quanto previsto al comma 6 dell'Art. 63, tale Indice di utilizzazione si incrementa fino ad una Uf non superiore a 0,6 mq/mq. 3. Sono previsti interventi di Ristrutturazione di tipo R6.1, R6.3, R6.7; ed interventi di Nuova Costruzione di tipo NCI, di cui all'Art. 26”* **(vedi alleg. A)**.

Quindi, trattandosi di un'area urbanizzata per la quale è prevista "nuova edificazione" collegata, però, all'ottenimento del permesso di costruire; i vincoli sono, pertanto, piuttosto limitati e praticamente ininfluenti sull'edificato oggetto di sima.



#### **QUESITO N. 10**

*Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificativi 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.*

Nel dare appropriata risposta al quesito avanzato, si è fatto ricorso ad un'indagine completa presso l'agenzia delle entrate di

Catanzaro – Servizio Pubblicità Immobiliare (già ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari), a partire dal 18/11/2016 **(vedi allegato E).**

L'ispezione è stata diretta, sia nei confronti dei nominativi eseguiti, utilizzando i dati anagrafici dei medesimi, e sia nei confronti dell'immobile pignorato, sulla scorta degli estremi catastali **(vedi allegato E).**

A sussidio dell'indagine effettuata, è stata studiata ed analizzata dettagliatamente la certificazione notarile agli atti, a firma dell'avvocato Francesco Valente, Notaio in Martina Franca, datata 11 ottobre 2016.

In occasione del sopralluogo, altresì, si è cercato di interpellare le parti convenute allo scopo di venire a conoscenza dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, di qualsivoglia natura gravanti sulla proprietà.

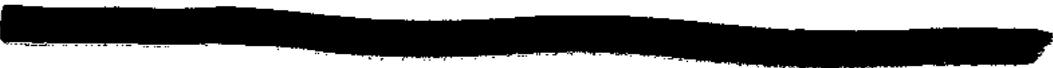
I risultati ottenuti, sono di seguito elencati:

❖ *Trascrizione, **COMPRAVENDITA**, Presentazione del 01/07/2005, Registro Particolare N. 9037, Registro Generale N. 15881, derivante da Atto Notarile Pubblico del 08/06/2005, Numero di repertorio 64523/17146, a rogito del notaio Anania Gennaro, riguardante le seguenti unità negoziali:*

**Unità negoziale n. 1**

1) Comune M208Q – Lamezia Terme - Nicastro (CZ), Catasto F., Foglio 37, Particella 963, Sub. 5, Natura A2 – abitazione di tipo civile, Consistenza 6 vani, Contrada Pili, Piano 1.

**A FAVORE di:**

1)   
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/2, in regime di Comunione Legale;

1) 

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/2, in regime di Comunione Legale.

**E CONTRO:**

1) [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1, in regime di Separazione di beni.

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

**Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare**

Informazioni per la voltura catastale

Volture mancanti

Immobile di riferimento: 1.1

Repertorio dell'atto notarile: 0247309/00000

Data dell'atto: 29/09/2000

Rogante: NOTAIO DR.SSA IADVIDA PALANGE - ATTO DI DONAZIONE

❖ Iscrizione, **IPOTECA VOLONTARIA**, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo, Capitale 130.000,00 €, Spese 130.000,00 €, Totale 260.000,00 €, Durata 24 anni, Presentazione N. 42 del **05/07/2005**, Registro Particolare N. 4402, Registro Generale N. 16218, derivante da Atto Notarile Pubblico del 08/06/2005, Numero di repertorio 64524, a rogito del notaio Anania Gennaro, riguardante le seguenti unità negoziali:

**Unità negoziale n. 1**

1) Comune M208Q – Lamezia Terme - Nicastro (CZ), Catasto F., Foglio 37, Particella 963, Sub. 5, Natura A2 – abitazione di tipo civile, Consistenza 6 vani, Contrada Pilli, Piano 1.

**A FAVORE di:**

1) UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A., con sede a Milano (MI), C.F.

13263030150, domicilio ipotecario eletto in Milano - Via Tortona, N.33;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1.

**E CONTRO:**

1) [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/2;

1) [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/2.

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

**Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)**

AI SENSI DEGLI ARTT.38 E SS DEL D.LGS 385/1993 LA BANCA HA CONCESSO ALLA PARTE MUTUATARIA CHE HA ACCETTATO UN MUTUO ASSISTITO DA GARANZIA IPOTECARIA PER COMPLESSIVI EURO 130.000,00 (CENTOTRENTAMILA/00). LA PARTE MUTUATARIA HA DICHIARATO DI AVER RICEVUTO DALLA BANCA LA SOMMA SOPRAINDICATA, AL NETTO DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA E DI ALTRI ONERI ACCESSORI, COME DA LETTERA CONSEGNATA ALLA PARTE MUTUATARIA ED IN CONFORMITA ALLE SUE ISTRUZIONI, E NE HA RILASCIATO AMPIA QUIETANZA CON L'ATTO CHE SI ISCRIVE. LA PARTEMUTUATARIA HA AUTORIZZATO LA BANCA AD ADDEBITARE SUL CONTO CORRENTE NUMERO [REDACTED] INTERSTATO ALLA PARTE MUTUATARIA SIGNORI [REDACTED] ED INTRATTENUTO PRESSO LA FILIALE DI LAMEZIA TERME DI UNICREDIT BANCA S.P.A. LE RATE DI AMMORTAMENTO ALLE RISPETTIVE SCADENZE. LA PARTE MUTUATARIA HA DATO QUIETANZA DI DETTO IMPORTO RICONOSCENDOSENE DEBITRICE PER SE E PER I

PROPRI SUCCESSORI IN VIA FRA TUTTI SOLIDALE E INDIVISIBILE. IL MUTUO E STATO CONCESSO ED ACCETTATO AI PATTI ED ALLE CONDIZIONI INTERAMENTE PREVISTE NEL CONTRATTO CHE SI ISCRIVE NONCHE NEL "CAPITOLATO DELLE CONDIZIONI GENERALI DEL CONTRATTO" CHE, FIRMATO DALLE PARTI E DAL NOTAIO, E STATO ALLEGATO ALL'ATTO CHE SI ISCRIVE SOTTO LA LETTERA "C". LA DURATA DEL MUTUO E STATA FISSATA IN ANNI 24 (VENTIQUATTRO). LA PARTE MUTUATARIA SI E OBBLIGATA A RIMBORSARE DETTA SOMMA DI EURO 130.000,00 (CENTOTRENTAMILA/00), ENTRO ANNI 24 (VENTIQUATTRO) DALLA DECORRENZA DEL PIANO DI AMMORTAMENTO, MEDIANTE MENSILITA POSTICIPATE, DA PAGARSI SENZA INTERRUZIONE, SENZA NECESSITA DI ESPRESSA RICHIESTA DA PARTE DELLA BANCA. DETTE MENSILITA COMPRENDONO QUOTA DI CAPITALE - PREDETERMINATA IN MISURA CRESCENTE - NECESSARIA PER COMPIERE GRADUALMENTE LA RESTITUZIONE DELL'INTERA SOMMA FINANZIATA NEL PERIODO CONVENUTO DI ANNI 24 (VENTIQUATTRO), OLTRE AD INTERESSI. DAL 9 GIUGNO 2005 DECORRERA IL PIANO DI AMMORTAMENTO. SINO A TALE DATA LA PARTE MUTUATARIA FARA LUOGO AL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO, CALCOLATI AL TASSO INDICATO ALL'ART.3) DELL'ATTO CHE SI ISCRIVE. E' STATO PATTUITO ESPRESSAMENTE CHE PER I PRIMI DUE ANNI DI AMMORTAMENTO IL MUTUO E REGOLATO AD UN TASSO VARIABILE PARI ALLA QUOTAZIONE DELL'EURIBOR A TRE MESI 365 (TRECENTOSESANTACINQUE) PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE", IN ESSERE PER VALUTA IL GIORNO DI DECORRENZA DELLA RATA (QUOTAZIONE 2 (DUE) GIORNI LAVORATIVI PRECEDENTI) E VARIABILE OGNI TRE MESI A PARTIRE DALLA QUARTA RATA, MAGGIORATI DI 1,550 (UNO VIRGOLA CINQUECENTOCINQUANTA) PUNTI PERCENTUALI IN RAGIONE D'ANNO. IN CASO DI RATE CHE DECORRANO IN UN GIORNO NON LAVORATIVO, PER IL QUALE NON RISULTI DISPONIBILE LA QUOTAZIONE DELL'EURIBOR, SI FARA RIFERIMENTO ALL'EURIBOR A TRE MESI 365 (TRECENTOSESANTACINQUE) PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE" IN ESSERE PER VALUTA IL PRIMO GIORNO LAVORATIVO SUCCESSIVO ALLA DECORRENZA DELLA RATA STESSA. IN MANCANZA DI RILEVAZIONE DELL'EURIBOR DA PARTE DEL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE), SARA UTILIZZATA LA QUOTAZIONE PER DEPOSITI INTERBANCARI IN

EURO A TRE MESI FORNITA SU RICHIESTA DI "UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A." DA ALTRA PRIMARIA BANCA ITALIANA (BANCA INTESA, BANCA DI ROMA, SAN PAOLO-IMI), PER LE PRIME TRE RATE DI AMMORTAMENTO, IL TASSO DI INTERESSE E STATO FISSATO NELLA MISURA PARI ALLA QUOTAZIONE DELL'EURIBOR A TRE MESI 365 (TRECENTOESSANTACINQUE) PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE" IN ESSERE PER VALUTA IL 25 MAGGIO 2005, GIORNO DI DELIBERA DEL MUTUO (QUOTAZIONE 2 (DUE) GIORNI LAVORATIVI PRECEDENTI), PARI A 2,156 (DUE VIRGOLA CENTOCINQUANTASEI) PUNTI PERCENTUALI, MAGGIORATO DI 1,550 (UNO VIRGOLA CINQUECENTOCINQUANTA) PUNTI PERCENTUALI IN RAGIONE D'ANNO. IL MUTUATARIO AVRA FACOLTA QUINDI, OGNI 2 (DUE) ANNI A PARTIRE DALLA DATA DI DECORRENZA DEL PIANO DI AMMORTAMENTO, DI SCEGLIERE IL TIPO DI TASSO CHE REGOLERA IL MUTUO PER I DUE ANNI SUCCESSIVI. I TASSI APPLICATI, MAGGIORATI DI UNO SPREAD DI 1,550 (UNO VIRGOLA CINQUECENTOCINQUANTA) PUNTI PERCENTUALI IN RAGIONE D'ANNO, SARANNO: - IN CASO DI SCELTA DEL TASSO FISSO, L'IRS CON DURATA DUE ANNI PUBBLICATO SUL "IL SOLE 24 ORE", COLONNA LETTERA ARROTONDATA ALLO 0,05 (ZERO VIRGOLA ZERO CINQUE) SUCCESSIVO, QUOTAZIONE DUE GIORNI LAVORATIVI PRECEDENTI IL GIORNO DI DECORRENZA DELLA PRIMA RATA DI AMMORTAMENTO DI CIASCUN BIENNIO. - IN CASO DI SCELTA DEL TASSO VARIABILE, PER LE PRIME 3 (TRE) MENSILITA L'EURIBOR A 3 (TRE) MESI 365 (TRECENTOESSANTACINQUE) PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE" IN ESSERE PER VALUTA IL GIORNO DI DECORRENZA DELLA PRIMA RATA DI AMMORTAMENTO DI CIASCUN BIENNIO (QUOTAZIONE DUE GIORNI LAVORATIVI PRECEDENTI); PER IL PERIODO RESIDUO, L'EURIBOR A TRE MESI 365 (TRECENTOESSANTACINQUE) PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE", IN ESSERE PER VALUTA IL GIORNO DI DECORRENZA DELLA RATA (QUOTAZIONE 2 (DUE) GIORNI LAVORATIVI PRECEDENTI) E VARIABILE OGNI TRE MESI. IN CASO DI RATE CHE DECORRANO IN UN GIORNO NON LAVORATIVO, PER IL QUALE NON RISULTI DISPONIBILE LA QUOTAZIONE DELL'IRS E DELL'EURIBOR, SI FARA RIFERIMENTO ALL'IRS A DUE ANNI E ALL'EURIBOR A TRE MESI 365 (TRECENTOESSANTACINQUE) PUBBLICATI SU "IL SOLE 24 ORE" IN ESSERE PER VALUTA IL PRIMO GIORNO LAVORATIVO SUCCESSIVO ALLA DECORRENZA DELLA RATA STESSA. IN DIFETTO DI TALI PUBBLICAZIONI SU "IL SOLE 24 ORE", SI FARA

RIFERIMENTO ALLE ULTIME PUBBLICAZIONI DISPONIBILI SUL MEDESIMO QUOTIDIANO. LA BANCA SI E IMPEGNATA A INVIARE COMUNICAZIONE SCRITTA AL CLIENTE 45 (QUARANTACINQUE) GIORNI PRIMA DI TALE SCADENZA BIENNALE AL FINE DI RICORDARE L'OPPORTUNITA DI ESERCITARE LA FACOLTA DI SCELTA DEL REGIME DEL TASSO, GLI INDICI DI RIFERIMENTO DEI TASSI APPLICABILI ED IL RELATIVO SPREAD. IL CAMBIAMENTO DI TASSO AVVERRA DIETRO RICEZIONE DA PARTE DELLA BANCA DI UNA RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO INVIATA DALL'INTESTATARIO DEL MUTUO. L'INVIO DELLA RACCOMANDATA DOVRA AVVENIRE AL MASSIMO TRENTA GIORNI PRIMA DELLA SCADENZA STABILITA, VALE A DIRE OGNI 2 (DUE) ANNI A PARTIRE DALLA DATA DI DECORRENZA DEL PIANO DI AMMORTAMENTO. NEL CASO IN CUI LA BANCA NON RICEVA COMUNICAZIONE, SI INTENDERA CONFERMATO IL TIPO DI TASSO (FISSO O VARIABILE) VIGENTE FINO A QUEL MOMENTO, CON L'APPLICAZIONE DEI NUOVI VALORI INDICATI NEL COMMA 5 (CINQUE) DELL'ART.3) DELL'ATTO CHE SI ISCRIVE. LA BANCA HA DICHIARATO E LA PARTE MUTUATARIA HA PRESO ATTO ED ACCETTATO CHE L'I.S.C. (INDICATORE SINTETICO DI COSTO) PER IL MUTUO IN OGGETTO E PARI AL 3,867% (TRE VIRGOLA OTTOCENTOESSANTASETTE PER CENTO) ANNUO. LA PARTE MUTUATARIA HA DICHIARATO DI APPROVARE SPECIFICAMENTE LE CONDIZIONI STABILITE NELL'ARTICOLO 3) DELL'ATTO CHE SI ISCRIVE DICHIARANDOSI CONSAPEVOLE CHE IL TASSO APPLICATO POTREBBE VARIARE IN MODO A LEI SFAVOREVOLE, CON CONSEGUENTE AUMENTO DELLA RATA. IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO DI OGNI IMPORTO A QUALSIASI TITOLO DOVUTO, IN DIPENDENZA DEL MUTUO, ANCHE IN CASO DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE E DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO, DECORRERANNO DIPIENO DIRITTO, A PARTIRE DAL GIORNO DI SCADENZA, INTERESSI DI MORA A FAVORE DELLA BANCA NELLA MISURA DEL TASSO CONTRATTUALMENTE MAGGIORATO DI 2 (DUE) PUNTI PERCENTUALI IN RAGIONE D'ANNO. SU DETTI INTERESSI NON VERRA APPLICATA ALCUNA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. LA MISURA DI TALI INTERESSI NON POTRA MAI ESSERE SUPERIORE AL LIMITE FISSATO AI SENSI DELL'ART.2 COMMA 4 DELLA LEGGE 7 MARZO 1996 N.108, DOVENDOSI INTENDERE, IN CASO DI TEORICO SUPERAMENTO DI DETTO LIMITE, CHE LA LORO MISURA SIAPARI AL LIMITE MEDESIMO. PER OGNI EFFETTO DI LEGGE, ANCHE AI

FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, LA BANCA HA ELETTO DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE IN MILANO, VIA TORTONA N.33. LA PARTE MUTUATARIA, ANCHE COME DATRICE D'IPOTECA, HA ELETTO DOMICILIO COME IN COMPARSA O, SE QUI IRREPERIBILI PRESSO LA CASA COMUNALE DI LAMEZIA TERME (CATANZARO). EDESCRIZIONE DELL'IMMOBILE SUL QUALE SI ISCRIVE L'IPOTECA APPARTAMENTO SITO IN LAMEZIA TERME - SEZIONE NICASTRO - CONTRADA PILLI, UBICATO AL PRIMO PIANO, COMPOSTO DI CINQUE VANI E ACCESSORI, CONFINANTE CON PROPRIETA' [REDACTED] CON VANO SCALA, CON SPAZIO D'ISOLAMENTO DA TRE LATI, SALVO ALTRI. DETTO IMMOBILE E RIPORTATO NEL CATASTO URBANO DEL COMUNE DI LAMEZIA TERME - SEZIONE NICASTRO - AL FOGLIO DI MAPPA 37, PARTICELLA 963 SUB 5, CONTRADA PILLI, PIANO PRIMO, ZONA CENSUARIA PRIMA, CATEGORIA A/2, CLASSE PRIMA, VANI 6, RENDITA CATASTALE EURO 464,81.

❖ *Trascrizione*, **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Presentazione del **08/09/2016**, Registro Particolare N. 9373, Registro Generale N. 11975, derivante da Atto Giudiziario del 27/06/2016, Numero di repertorio 722, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme (CZ), riguardante le seguenti unità negoziali:

**Unità negoziale n. 1**

1) Comune M208Q – Lamezia Terme - Nicastro (CZ), Catasto F., Foglio 37, Particella 963, Sub. 5, Natura A2 – abitazione di tipo civile, Consistenza 6 vani, Contrada Pilli, Piano 1.

**A FAVORE** di:

1) UNICREDIT S.P.A., con sede a Roma (RM), C.F. 00348170101;

- *Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'*, Per la quota di 1/1.

**E CONTRO:**

1) [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/2, in regime di Comunione Legale;

1) [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/2, in regime di Comunione Legale.

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

**Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare**

**FORMALITA' RIFERITA ALL'IMMOBILE**

❖ *Trascrizione, **DONAZIONE ACCETTATA**, Presentazione del 10/10/2000, Registro Particolare N. 16303, Registro Generale N. 20684, derivante da Atto Notarile Pubblico del 29/09/2000, Numero di repertorio 247309, a rogito del notaio Palange Iadvida, riguardante le seguenti unità negoziali:*

**Unità negoziale n. 1**

1) Comune M208Q – Lamezia Terme - Nicastro (CZ), Catasto F., Foglio 37, Particella 963, Sub. 5, Natura A2 – abitazione di tipo civile, Consistenza 6 vani, Contrada Pili, Piano 1;

2) Comune M208Q – Lamezia Terme - Nicastro (CZ), Catasto F., Foglio 37, Particella 963, Sub. 1104, Natura C2 – magazzini e locali di deposito, Consistenza 56 mq, Contrada Pili, Piano T.

**A FAVORE di:**

1) [REDACTED]

[REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1, in regime di Separazione di beni.

**E CONTRO:**

1) [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/2, in regime di Comunione Legale;

1) [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/2, in regime di Comunione Legale.

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

**Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare**

**SPESE PER CANCELLAZIONE FORMALITA'**

Per la cancellazione di tali formalità gravanti sul cespite, e limitamenti allo stesso, dalle informazioni raccolte presso il servizio di pubblicità immobiliare di Catanzaro, bisogna conteggiare le seguenti cifre:

❖ Cancellazione **Ipoteca Volontaria**, del **05/07/2005**, Registro Particolare N. 4402, Registro Generale N. 16218, a favore dei UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A (Totale € 130.000,00): € 35,00 per tasse = **35,00**;

❖ Cancellazione **Verbale di pignoramento immobili**, del **08/09/2016**, Registro Particolare N. 9373, Registro Generale N. 11975, a favore di UNICREDIT S.P.A.: € 168,00 imposta + € 59,00 bollo + € 35,00 tasse = € **262,00**.

Quindi, le spese di cancellazione ammontano complessivamente ad euro 297,00 alle quali bisogna sommare onorari tecnici per almeno altri 300,00 euro.

In totale, quindi, il costo complessivo per le cancellazioni delle formalità composto da spese ed onorari è pari verosimilmente ad euro 600,00 circa.



**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 un accurato controllo incrociato*

Nel corso dell'espletamento delle operazioni peritali, svariate volte si è fatto appello all'ufficio delle entrate di Catanzaro, allo scopo di ricostruire la cronistoria catastale della massa immobiliare eseguita.

Nel contempo si raffrontava la documentazione reperita con quanto veniva accertato nel corso delle ricerche, alla luce dei riscontri eseguiti in fase di sopralluogo.

Relativamente alle ispezioni ipotecarie condotte presso l'agenzia delle entrate di Catanzaro, a partire dal 18/11/2016, allo scopo di coprire il ventennio si è già relazionato nel quesito precedente **(vedi allegato E)**.

È bene ribadire, comunque, che dalle risultanze delle ispezioni indirizzate sia agli attori eseguiti, sulla base dei dati anagrafici degli stessi, che all'immobile pignorato, avvalendosi degli estremi catastali, non si è levata alcuna incongruenza con gli atti di riferimento, nonché, con quanto constatato in loco.

Per quanto concerne le indagini catastali, invece, sono state

effettuate presso innumerevoli uffici ed hanno mostrato nell'unanimità, dati conformi con gli atti esecutivi e con lo stato di fatto, sulla base di quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

Anche in questo caso, dalle ricerche attuate, sono state indirizzate sia per immobile, e sia nei riguardi dei soggetti eseguiti, non si è levata alcuna discrepanza da annotare.

Come già esposto nel quesito 4, dopo aver effettuato il rilievo del cespite, si procedeva alla riproduzione vettoriale dello stesso e contestualmente si effettuava il raffronto con la planimetria catastale agli atti, redatta dall'ing. Iannazzo Bruno, iscritto all'albo degli Ingegneri di Catanzaro, presentata in data 30 agosto 1986 **(vedi allegato B)**.

Il confronto ha mostrato una perfetta corrispondenza tra gli elaborati, sia dal punto di vista della consistenza, che relativamente alla suddivisione degli spazi.

In conclusione, quindi, non perdurano dubbi sull'identificazione e corrispondenza del bene eseguito, sia in termini di consistenza che per quote di proprietà e diritti reali.



#### **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. 390, 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, co. 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, co. 6, della citata L. 47/85*

Successivamente al giuramento, il sottoscritto si interfacciava con l'ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme (CZ), a partire dal 17/11/2016, inoltrando apposita richiesta scritta, al fine di individuare le

autorizzazioni urbanistiche del fabbricato ospitante i cespiti pignorati.

Dallo studio dei documenti urbanistici recuperati dallo scrivente in seguito ad apposite ricerche presso gli uffici competenti, nonché dalla lettura del titolo di proprietà, è emerso che l'edificio in cui risulta collocato il cespite esecutato, è stato edificato in seguito al rilascio da parte del Sindaco del Comune di Lamezia Terme, della **Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1324**, del 17 febbraio 1984 **(vedi allegato 6)**.

In data 29/12/2008, Prot. N. 0099063 presso il Comune di Lamezia Terme, il signor [REDACTED], titolare dell'impresa individuale [REDACTED] su incarico del signor [REDACTED], attore esecutato, presentava comunicazione di inizio lavori di manutenzione ordinaria, inerente la "manutenzione e ripristino del recinto in quanto pericolante" **(vedi allegato 6)**.

In risposta all'istanza, l'Area gestione del territorio del Comune di Lamezia Terme, comunicava che: "a datare dal 20 agosto 2008 è in vigore apposita direttiva dirigenziale, consultabile presso l'U.T.C., che in buona sostanza prevede l'archiviazione della pratica, in quanto a mente dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001 gli interventi di manutenzione ordinaria possono essere eseguiti senza titolo abilitativo, nel rispetto di tutte le altre normative di settore" **(vedi allegato 6)**.

Allo scopo di fornire una valutazione quanto più precisa e circostanziata, attinente l'aspetto urbanistico per il lotto in esame sono stati presi in considerazione elaborati di progetto a corredo della Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1324, del 17 febbraio 1984.

Le poche discrepanze tra lo stato di fatto dell'appartamento eseguito, e quanto riportato negli elaborati grafici a corredo della suddetta pratica urbanistica, sono riconducibili ad una diversa collocazione delle tramezzature, che hanno fatto sì che l'immobile si presentasse in modo diverso da quanto previsto dal progetto, senza alterando, però, né la superficie utile, né il numero di locali **(vedi allegato B).**

E' anche vero che l'analisi ha mostrato una discrepanza in termini di "misure indicate" sull'elaborato grafico a corredo del progetto, ma la successiva sovrapposizione a meno delle discrasie prima dette non mostra sostanziali variazioni.

Inoltre, per completezza di informazione, bisogna precisare che non è stato individuato alcun titolo abilitativo per la tettoia in acciaio collocata sulle particelle 1708 e 1709 del foglio 37, in agro del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro (cortile, lato Nord utilizzato come spazio di parcheggio).

In sostanza, come detto, sebbene tale accessorio insiste su terreno di altre ditte è utilizzato dai coniugi  per il parcheggio al coperto delle autovetture.

In futuro, in relazione a tale accessorio, non è da escludere la contestazione di verbali di violazione alle norme urbanistiche che potranno indurre i proprietari del suolo a disfarsi del manufatto.

In altre parole, la sussistenza della tettoia è da intendersi un aspetto aleatorio e l'acquirente sub-asta nulla potrà pretendere nel

caso non rilevasse l'esistenza della tettoia sui luoghi di causa.

In relazione a quanto finora discusso, con precipuo riferimento al cespite pignorato, non sono state rilevate difformità essenziali, in quanto, per consolidata giurisprudenza, (Cons. St. Sez. IV, 27.11.1010, n. 8260; 10.4.2009, n. 2227, Sez. V, 21.3.2011, n. 1726), a norma degli articoli 31 e 32 DPR N. 380/2001, si verificano difformità totale del manufatto o variazioni essenziali, sanzionabili con la demolizione, allorché i lavori riguardino un'opera diversa da quella prevista dall'atto di concessione per conformazione, strutturazione, destinazione, ubicazione, mentre si configura la difformità parziale quando le modificazioni incidano su elementi particolari e non essenziali della costruzione e si concretizzino in divergenze qualitative e quantitative non incidenti sulle strutture essenziali dell'opera.

Per classificare le altre difformità riscontrate nell'abitazione ci viene in aiuto quanto stabilito dall'articolo 32, comma 2 del D.P.R. 380/2001, che recita: "Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative".

Per le opere difformi, relative a fabbricati facenti parte delle procedure esecutive, bisogna fare riferimento all'art. 40, comma 6 della legge N. 47/1985 concernente l'eccezionale ipotesi di sanatoria per immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, nonché le ipotesi previste dal comma 59, dell'art. 2 della legge 23 dicembre 1996, N. 662.

Devono, però, essere rispettati tre requisiti, ossia, la domanda di condono è ammissibile, le ragioni del credito devono essere sorte antecedentemente all'entrata in vigore del decreto-legge N. 269/2003 (1° ottobre 2003) ed anche gli abusi devono essere stati commessi prima di tale data; specificatamente l'art. 32, comma 25 D.L. 269/03 prescrive che le opere devono essere ultimate entro il 31 marzo 2003.

Nel caso in esame solo una delle condizioni sembrerebbe essere rispettata, ovvero, la realizzazione è antecedente all'entrata in vigore dell'art. 32, comma 25 del D.L. 269/03, mentre le ragioni del credito sono sorte successivamente.

Rimane, quindi, il ricorso alla sanatoria c.d. ordinaria o di regime, già regolata dall'art. 13 della legge 47/85, ora regolata, nel T.U. sull'edilizia, dagli artt. 36 (sanatoria di interventi, soggetti a permesso di costruire, realizzati senza permesso o in totale difformità da esso o con variazioni essenziali) e 37, commi 4, 5 e 6 (sanatoria di interventi soggetti a semplice D.I.A., S.C.I.A. o semplicemente C.I.L.),

Le modestissime variazioni interne consistono in cambiamenti trascurabili che non incidono sulla natura delle opere e che possono essere sanate con una semplice pratica edilizia in sanatoria, in ogni caso rappresentano anche delle "difformità edilizie" non fosse altro perché ricadenti nella Tipologia 6 "opere di manutenzione straordinaria, come definite all'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001, N. 380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di

volume".

Attualmente l'art. 22, comma 2, del D.P.R. 380/2001, prevede che siano sottoposte a denuncia di inizio d'attività le varianti a permessi di costruire che:

- non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie (e, a giudizio della Cassazione, tra i "parametri urbanistici" vanno ricomprese anche le distanze tra gli edifici);
- non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia;
- non alterano la sagoma dell'edificio;
- non violano le prescrizioni eventualmente contenute nel permesso di costruire.

Le varianti "proprie" o "non sostanziali" possono sempre essere sanate.

Il D.P.R. 380/2011, all'art. 37 *"Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia d'inizio attività e accertamento di conformità"*, cita testualmente: *"1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro (comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002); 2. Quando le opere realizzate in assenza di denuncia di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la*

restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro. 3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2. 4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. 5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la denuncia di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro. 6. La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36".

Per tutti gli abusi ricadenti nella tipologia 6 si verserà, quindi, un'oblazione pari ad almeno 516,00 (a prescindere se si vuole "agire" mediante lo strumento del condono o della sanatoria edilizia).

Si vuole, ricordare, infine, che il T.U., D.P.R. 380/2001 successivamente alla sua entrata in vigore ha subito ricorrenti variazioni.

Particolarmente rilevanti sono state le modifiche apportate, da ultimo, con i seguenti provvedimenti legislativi:

i) con la L. 22 maggio 2010, N. 73, di conversione del D.L. 25 marzo 2010, n. 40, che ha ampliato le fattispecie di "attività edilizia libera" già previste dall'art. 6 del T.U. D.P.R. 380/2001 distinguendo, peraltro, tra attività "totalmente libere" ed attività soggette a preventiva "comunicazione di inizio lavori";

ii) con la L. 30 luglio 2010, N. 122, di conversione del D.L. 31 maggio 2010, N. 78, che ha modificato la disposizione dell'art. 19 della L. 7 agosto 1990, N. 241, portante la disciplina in via generale della D.I.A., prevedendo in luogo della D.I.A. suddetta, un nuovo istituto: la "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" (di seguito anche indicata con l'acronimo "S.C.I.A.");

iii) con il D.L. 13 maggio 2011, N. 70 convertito con legge 12 luglio 2011 N. 106 (c.d. Decreto per lo sviluppo per il 2011, entrato in vigore il 14 maggio 2011 e nel testo emendato in sede di conversione con decorrenza dal 13 luglio 2011) che ha dettato:

- una disposizione di carattere "interpretativo" (art. 5, c.2, lett.c) con la quale si è confermato che la S.C.I.A. sostituisce la D.I.A. per tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 22, c.1 e c.2, T.U. D.P.R. 380/2001, mentre troverà, al contrario, ancora applicazione la D.I.A. (o meglio quella figura di D.I.A. conosciuta nella prassi come "super-D.I.A.") ove la stessa,

in base alla normativa statale o regionale, sia alternativa o sostitutiva al permesso di costruire (ad esempio per gli interventi di cui all'art. 22, c.3, T.U. D.P.R. 380/2001);

- una disposizione (art. 5, c. 2, lett. b) con la quale è stato ridotto il termine riconosciuto alla amministrazione Comunale per vietare la prosecuzione dell'attività edilizia oggetto di S.C.I.A., da 60 a 30 giorni e con la quale sono state estese alla S.C.I.A. in materia edilizia tutte le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal T.U. D.P.R. 380/2001 (artt. da 27 a 48) e dalle leggi regionali;

- una disposizione (art. 5, c.2, lett. a, punto 3) con la quale è stato introdotto il "silenzio assenso" per il rilascio del permesso di costruire, ad eccezione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici e culturali;

- una disposizione (art. 5, c.2, lett. a, punto 5) con la quale è stata introdotta una sorta di "sanatoria edilizia" ex lege per le difformità contenute entro il limite del 2% delle misure progettuali;

- Il decreto Legge N. 69 del 21 giugno 2013 (c.d. "Decreto Del Fare") così per come aggiornato con le modifiche e integrazioni apportate dalla Legge di conversione 9 agosto 2013, N. 98 che nell'intenzione del legislatore ha introdotto una semplificazione in materiale edilizia;

- Il decreto Legge c.d. "sblocca Italia" convertito con modifiche con la L. 164/2014, il D.P.R. 380/2001 "T.U. Edilizia" che modifica la

disciplina dei cambi d'uso in due articoli;

- il decreto legislativo 222/2016 del 25 novembre reca l'"Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124".

In riferimento alla documentazione da incorporare al fine del perfezionamento della pratica edilizia e l'ottenimento della relativa autorizzazione relativamente al LOTTO UNICO, ai sensi delle norme contenute nel D.P.R. 380/2001 e nell'allegato 1 alla Legge 24/11/2003, n. 326, si farà espresso riferimento a quanto richiesto dal competente ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme.

Relativamente alla sanatoria, a parere della scrivente, bisognerà aggiungere:

a) dichiarazione del richiedente resa ai sensi dell'art. 4 della Legge 4/01/1968, n. 15 (ora artt. 47 del D.P.R. n. 445 del 2000), corredata dalla documentazione fotografica, nella quale risulti la descrizione delle opere per le quali si chiede il titolo abilitativo edilizio in sanatoria e lo stato dei lavori relativo;

b) Progetto rilievo delle opere per le quali si chiede la sanatoria e documentazione fotografica;

c) Dimostrazione dell'avvenuto accatastamento o delle variazioni catastali intervenute e allo scopo di adeguare la categoria e classe dell'edificio alla richiesta di condono edilizio, nonché uniformare il

progetto rilievo con quanto dichiarato in catasto, da eseguirsi a carico di un tecnico abilitato;

d) Titolo di proprietà;

e) Marca da bollo, nonché ogni altro versamento richiesto dal competente ufficio tecnico per "Diritti di Segreteria";

f) Ulteriore documentazione eventualmente prescritta dal competente ufficio comunale.

Al fine di assolvere agli obblighi sopra riportati è ipotizzabile una cifra aggiuntiva, composta da compensi tecnici e spese varie, pari ad almeno altri 1.500,00-2.000,00 euro da considerarsi risibili rispetto al valore del bene (ad ogni modo l'importo preciso sarà stabilito dal competente ufficio tecnico, con precipuo riferimento all'oblazione).



### **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*

Così come ampiamente spiegato nei quesiti precedenti, sono state riscontrate lievissime differenze, riconducibili esclusivamente alla distribuzione interna e, quindi, al posizionamento delle tramezzature, senza alterazione della superficie utile, né del volume assentito e neppure al numero di locali.

E', quindi, ammissibile il ricorso alla sanatoria c.d. ordinaria o di regime, già regolata dall'art. 13 della legge 47/85, ora regolata, nel T.U.

sull'edilizia, dagli artt. 36 (sanatoria di interventi, soggetti a permesso di costruire, realizzati senza permesso o in totale difformità da esso o con variazioni essenziali) e 37, commi 4, 5 e 6 (sanatoria di interventi soggetti a semplice D.I.A., S.C.I.A. o semplicemente C.I.L.).

Le cifre stimate, così per come stabilito nella risposta al quesito precedente, necessarie all'ottenimento della sanatoria edilizia sono pari a circa 2.500,00 euro fermo restando che l'importo preciso sarà determinato dal competente ufficio tecnico, così come la documentazione da incorporare al fine del perfezionamento della pratica edilizia.

Nella risposta al quesito N. 12 è stata stilata una lista non esaustiva della documentazione da esibirsi con l'ausilio di un tecnico abilitato.



**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*

Il **Lotto Unico**, ossia l'appartamento collocato al piano primo di un fabbricato a maggiore consistenza, semi-indipendente, ubicato in Via Cardinale Sirleto Guglielmo, N. 1, contrada Pilli, nel Comune di Lamezia Terme, non risultano gravati da censo, livello o uso civico.



**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*

La stima di un'immobile ha come risultato finale quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto d'indagine; nel caso specifico si tratta di monetizzare un appartamento, posizionato al piano primo di un fabbricato a più livelli, semi-indipendente, ubicato in Via Cardinale Guglielmo Sirleto, N. 1, contrada Pilli, in una zona periferica urbanizzata dell'ex Comune di Nicastro, nel territorio di Lamezia Terme (CZ).

Per ottenere i valori cercati, si deve indagare a fondo il mercato dove gli immobili sono ubicati e individuare beni simili a quelli oggetto di stima compravenduti negli ultimi anni nella stessa zona.

Il metodo estimativo adottato è quello diretto che si basa su un sistema ipotetico - deduttivo dimostrabile, e nello stesso tempo verificabile, ossia, consiste nel costruire una scala comparativa multi-parametrica di elementi caratterizzanti nei quali inquadrare con certezza il bene oggetto d'indagine.

La stima trova, come fondamento logico della valutazione, la comparazione tra l'immobile investigato ed altri di prezzo noto, con caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche simili; passando alla valutazione delle stesse e, sfruttando la metodologia, si arriva, infine, ad attribuire un valore al bene oggetto di indagine.

Il metodo estimativo basandosi, come detto, sul principio della

comparazione, prevede la rilevazione di dati che offriranno un valore di stima tanto più preciso quanto più grande sarà il campione investigato.

Nel caso in esame, la stima è volta alla determinazione del valore di compravendita di un lotto indipendente, costituito da un appartamento, ubicato al piano primo di un edificio semi-indipendente, realizzato nella prima metà degli anni '80.

L'alloggio, presenta uno stato manutentivo buono, ed in linea con la destinazione d'uso dello stesso.

Nello stabilire il valore del lotto immobiliare, ossia del cespite oggetto di espropriazione forzata, si sono vagliate le risultanze di svariate indagini condotte presso altrettanti agenzie immobiliari, allo scopo di individuare e reperire quanti più possibili fabbricati simili e dati economici, attinenti per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame.

I risultati ottenuti, sono stati successivamente confrontati con i valori offerti dall'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) emanati dall'agenzia delle entrate, ed inseriti nella banca dati delle quotazioni immobiliari **(vedi allegato J)**.

Il procedimento di stima adottato è il **Market Comparison Approach (MCA)** che a livello internazionale, forse tra i più importanti procedimenti di stima diretta pluriparametrica.

Esso è basato – come, del resto, dovrebbe essere per qualunque procedimento di stima per comparazione – sulla rilevazione di dati reali di mercato, sull'individuazione delle caratteristiche degli immobili più

rilevanti (ai fini della formazione del prezzo), e sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto con caratteristiche simili, scambiati di recente e di prezzi noti (*Marco Simonotti, Metodi di Stima Immobiliare, 2006 Dario Flaccovio Editore*).

Il MCA si può applicare a tutti gli immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di transazioni recenti e di prezzi attendibili rilevati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare.

Il procedimento può essere impiegato nelle stime di mercato di singoli immobili, o di complessi di immobili, e nella stima su larga scala anche per fini fiscali.

Il MCA si fonda su coerenti premesse estimative, su puntuali rilevazioni di mercato, su uno svolgimento metodologico, condotto sistematicamente e sulla dimostrazione dei risultati (*Simonotti, op. cit.*).

Naturalmente, quanto maggiore è il numero delle transazioni rilevate, con dati affidabili e prezzi attendibili, tanto migliori saranno, sia le condizioni di svolgimento della stima, sia la verosimiglianza del risultato ottenuto.

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche (*Simonotti, op. cit.*).

Il principio su cui si fonda il procedimento MCA poggia sulla considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili"

(*Simonotti, op. cit.*).

Infatti, un compratore dal comportamento razionale e che ha un'adeguata conoscenza del mercato, non pagherà, per un immobile sostituibile con altri simili, un prezzo maggiore di quello che è stato pagato per un altro immobile con le stesse caratteristiche nello stesso mercato (*Simonotti, op. cit.*).

Le radici del MCA possono farsi risalire ai primi decenni del novecento negli Stati Uniti quando le esigenze giurisdizionali della magistratura in tema di attribuzioni di valori monetari agli immobili, si palesarono delle richieste ai consulenti di fornire una prova documentale del valore di stima assegnato (*Simonotti, op. cit.*).

La prova documentale era rappresentata dalle compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato.

Considerando utili le compravendite di altri immobili simili (chiamati *Comparables*) a quello da stimare (detto *Subject*) si è, quindi, intrapresa la strada che ha reso possibile il progresso delle stime immobiliari, tanto che negli Stati Uniti si parla oggi di "industria delle valutazioni"; su queste basi, l'*Appraisal Institute* è una delle prime scuole di formazione nel campo delle valutazioni e divulgazioni della metodologia estimativa moderna.

Questo ha permesso la stesura di standard operativi legati alla prassi professionale (*best practice*) consistenti in norme internazionali standardizzate e riconosciute (*International Valuation Standard – IVS*).

La loro origine e il costante legame con l'attualità inducono nel

tempo aggiornamenti, revisioni e modifiche in accordo con l'evoluzione del settore professionale (*Rindinella, il Market Comparison Approach nella pratica estimativa, 2012*).

La carente disponibilità di dati di mercato e l'assenza di banche dati immobiliari – che fossero riconosciute dai più come incontrovertibili – ha ritardato l'applicazione del MCA nel nostro Paese; tuttavia, nonostante tali ostacoli, i periti valutatori e gli operatori del mercato immobiliare, riconoscono che questo procedimento di stima rappresenta, come dimostrato negli Stati Uniti e nei Paesi più avanzati nel settore delle valutazioni immobiliari, una svolta verso stime immobiliari maggiormente puntuali e, soprattutto, documentate (*Rindinella, op. cit.*).

Questo procedimento, d'altronde, è stato ripreso – nel MOSI – dall'Agenzia del Territorio con alcuni importanti adattamenti, e utilizzato dall'Agenzia delle Entrate come unico modello per le stime comparative dirette a fini di accertamento fiscale del valore degli immobili.

Il MCA è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi che compongono il prezzo complessivo del bene, ciascuno collegato a una specifica caratteristica che deve essere apprezzata dal mercato.

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità della corrispondente componente di prezzo, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale".

Tale prezzo esprime, per definizione, la variazione del prezzo totale al variare di un'unità della caratteristica stessa: si può, quindi, procedere alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale.

Detta scala associa un punteggio ai suddetti apprezzamenti, ed è attraverso tali punteggi che si effettua il confronto tra l'immobile in stima, il *Subject*, e gli immobili di confronto, i *Comparables* (*Benvenuti, 2013*).

La stima attraverso il Market Comparison Approach si ottiene attraverso le seguenti fasi (*Gallerani, Manuale di Estimo 2011*):

1. Adattamento dei valori rilevati in funzione delle caratteristiche specifiche e significative che differenziano l'immobile da stimare da quelli presi a riferimento;
2. Determinazione del valore medio per unità di consistenza;
3. moltiplicazione del valore medio determinato per la consistenza dell'immobile da stimare.

Nel caso in cui la comparazione si svolga nell'ambito di una stretta omogeneità, la prima fase può essere del tutto trascurata e si può passare direttamente alla seconda e alla terza.

Nel caso, invece, si riscontri una certa eterogeneità, i prezzi di mercato (già aggiustati in relazione alle modalità di pagamento e alla data di stima), devono essere adattati al caso di stima per tenere conto dell'incidenza delle variabili estrinseche e intrinseche che li differenziano dal fabbricato da stimare (*Gallerani, op. cit.*).

La stima mediante il MCA prevede l'effettuazione di aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari, e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione) ed espressi sia in termini percentuali che in termini di valore (*Simonotti, op. cit.*).

Gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi del MCA, le cui fasi principali sono le seguenti:

1. analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
2. rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
3. scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison);
4. compilazione della tabella dei dati (sales summary grid);
5. stima dei prezzi marginali (adjustments);
6. redazione della tabella di valutazione (sales adjustment grid);
7. sintesi valutativa (reconciliation) e presentazione dei risultati.

Le fasi, dall'1 alla 3, riguardano la rilevazione dei dati e la scelta delle caratteristiche; le fasi da 4 a 7 riguardano la redazione del rapporto di valutazione che riporta il valore di stima.

L'analisi del segmento del mercato immobiliare si sviluppa sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (pivot), rilevando i parametri del segmento e, in particolare, quelli quantitativi necessari ai fini della stima.

L'analisi del segmento di mercato si svolge sui dati della scheda di rilevazione del segmento.

La rilevazione dei dati immobiliari completi si svolge con l'impiego della scheda di rilevazione e la compilazione degli allegati (*Simonotti, op. cit.*).

Il criterio di scelta delle caratteristiche immobiliari si basa:

- sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima;
- sulle caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel segmento di mercato;
- sulle caratteristiche per le quali gli immobili di confronto simili e l'immobile oggetto di stima differiscono nell'ammontare in seno al campione estimativo considerato.

La scelta delle caratteristiche da introdurre nel MCA è legata principalmente alle caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel particolare segmento, perché si intende:

- a) stabilire una condizione di verosimiglianza con le scelte compiute dai soggetti e dagli operatori del mercato;
- b) simulare fedelmente il meccanismo di mercato in rapporto alle aspettative dei contraenti;
- c) rendere plausibile la stima nelle fasi di svolgimento,

nell'interpretazione e nella dimostrazione dei risultati.

La misura delle caratteristiche quantitative avviene secondo misure tecnico-economiche nella scala di misura cardinale.

Più complessa è, di solito, la misura delle caratteristiche qualitative nella scala nominale e nella scala ordinale.

Le caratteristiche qualitative non ordinabili si misurano assegnando i valori zero e uno (variabili dicotomiche), rispettivamente in assenza e in presenza della caratteristica, oppure convenendo di assegnare zero a una e uno all'altra di due diverse modalità.

Per le caratteristiche qualitative ordinabili, la misura può essere ottenuta con l'impiego della scala a punteggio.

Per tutte le caratteristiche qualitative si definiscono i relativi nomenclatori.

Vi è una circostanza nella quale una caratteristica non può entrare nel MCA: quando non presenta variazioni nell'ammontare nell'ambito degli immobili di confronto e dell'immobile da stimare.

Poiché si tratta di analisi quantitativa dei dati, occorre fare presente che la scelta delle caratteristiche immobiliari da inserire nel MCA dipende anche dallo svolgimento delle operazioni di analisi estimativa, che mira a spiegare le differenze di prezzo con le differenze tra le caratteristiche; di conseguenza, può essere necessario ricorrere a caratteristiche strumentali definite al solo fine dell'analisi.

Un esempio tipico di caratteristica strumentale è la caratteristica *proxy*, che ha la funzione di svolgere il ruolo di un'altra o di altre

caratteristiche con la quale, o con le quali, presenta una correlazione.

Un esempio di caratteristiche *proxy* può essere rappresentato dal contratto di compravendita per la fase del ciclo di mercato immobiliare.

Quindi, una caratteristica può divenire proxy dell'altra che non figura nel MCA, essendo rappresentata per procura dalla prima (*Simonotti, op. cit.*).

Dopo aver spiegato la metodologia di stima si passa, ora, alla valutazione dei cespiti pignorati, componenti due Lotti indipendenti, tenendo conto dei dati metrici scaturiti dal rilievo in sito, dalle osservazioni di misura, dalla successiva rappresentazione grafica e dall'elaborazioni di calcolo per i vari accessori.

**LOTTO UNICO:** Appartamento al piano primo di un edificio a più livelli, sito su Via Cardinale Guglielmo Sirleto, N. 1, nel Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, foglio di mappa N 37, Particella 963, sub. 5, categoria "A/2, classe I", vani 6, Rendita Catastale € 464,81, piano 1.

---

Il **Lotto UNICO**, si compone esclusivamente dall'appartamento, occupante la porzione orientale del piano primo di un edificio a maggiore consistenza, sito in Via Cardinale Guglielmo Sirleto, N. 1, nel Comune di Lamezia Terme (CZ).

I cespiti presi a paragone risultano ubicati nel territorio di Lamezia Terme (CZ), in zone limitrofe al bene oggetto di stima (**vedi allegato K**) e presentano caratteristiche similari.

Pertanto, è stato possibile identificare altri immobili aventi caratteristiche similari a quello oggetto di stima.

Non solo ma il "taglio" delle unità immobiliari "offerte" sul mercato si rivolgono ad una vastissima "casistica" commerciale e solo

"scegliendo" tra la tipologia a più ampia rappresentazione è stato possibile ottenere dei valori unitari accettabili ed utilizzabili.

E' stato necessario, quindi, selezionare tra le svariate offerte, quelle che anche per ubicazione e destinazione finale fossero compatibili con i cespiti in esame.

Dalle ricerche effettuate sono stati selezionate alcune compravendite (anche annunci immobiliari, in quanto è importante con la stima mediante MCA il prezzo di mercato) **(vedi allegato K)**, dei quali, di seguito, sono indicate le informazioni più rilevanti:

IDENTIFICATIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO RICHIESTO	VALORE UNITARIO
<b>Appartamento</b> in buone condizioni 5 locali 1 bagno e ripostiglio → Lamezia Terme (CZ)	104,00 mq	€ 72.000,00	649,06 €/mq
<b>Appartamento</b> ampio in edificio appena restaurato al piano 3 composto da ingresso 4 camere cucina salone bagno e corridoio due balconi → Lamezia Terme (CZ)	187,00 mq	€ 220.000,00	831,30 €/mq
<b>Appartamento</b> composto da 5 locali in zona fornita di tutti i comfort → Lamezia Terme (CZ)	105,00 mq	€ 115.000,00	1.042,80 €/mq

Gli annunci sopra esposti sono stati ritenuti compatibili, sia per tipologia che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si può passare dunque alla fase successiva.

- **DEFINIZIONE DELLE CARATTERISTICHE**

- > **Data (DAT):**

Contata in mesi retrospettivamente a partire dal momento di stima –  
Nel caso in esame i cespiti presi a paragone sono stati compravenduti  
nei sei mesi precedenti.

➤ *Superficie complessiva (SUP):*

misurata in metri quadrati mq;

➤ *Superficie balconi (BAL):*

misurata in mq e computata secondo il rapporto mercantile pari a  
0,33;

➤ *Livello (LIV):*

indica l'ubicazione in termini di piano dei cespiti. Da valutarsi come  
differenza tra il piano di ubicazione del bene da stimare e quelli di  
confronto.

➤ *Dotazione di impianti tecnologici (IMP):*

consiste nel tenere conto della presenza degli impianti nella  
formazione del prezzo dell'immobile.

➤ *Stato di manutenzione (MAN):*

mira a rappresentare il deperimento fisico dell'immobile tenendo  
conto dello stato di manutenzione misurata con una scala dicotomica  
(2-1-0); 2 = ottima; 1=buona/media; 0 = scarsa.

➤ *Ubicazione (UBI):*

misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1=  
buona/media; 0=scarsa.

➤ *Panorama, affacci e/o luminosità (PAN):*

mira a rappresentare la presenza di qualità del contesto ambientale

ove si colloca l'immobile. Misurata con una scala dicotomica (2-1-0);  
2 = ottima; 1=buona/media; 0 = scarsa.

• **ALTRE CARATTERISTICHE (COETERIS PARIBUS)**

Altre caratteristiche sono importanti per cespiti immobiliari quali ad esempio: la localizzazione geografica, l'aspetto artistico-architettonico, la presenza di giardini.

Nel caso in esame queste variabili non vengono considerate perché il campione estimativo presenta, per queste caratteristiche, parità di condizioni.

		<b>TABELLA DEI DATI</b>				
		Unità A	Unità B	Unità C	Soggetto	
<b>FASE I</b>	<b>DEFINIZIONE DEI DATI</b>	PRZ (€)	<b>72.000,00</b>	<b>187.000,00</b>	<b>115.000,00</b>	<b>?</b>
	DAT (mesi)	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	
	SUP (mq)	<b>104</b>	<b>220</b>	<b>105</b>	<b>131,8</b>	
	BAL (mq)	<b>21</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>34,45</b>	
	LIV (n.)	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	
	IMP (2 - 0)	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	
	MAN (2 - 0)	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	
	UBI	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	
	PAN	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	

Come più volte spiegato la stima mediante il Market Comparison Approach, consiste nell'effettuare una serie di "aggiustamenti" dei prezzi di mercato noti riferiti agli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari, così facendo, alla fine, verrà determinato il valore probabile di mercato del bene oggetto di stima.

Di seguito si chiariranno i concetti per la determinazione dei prezzi marginali presi a confronto, e l'analisi verrà rappresentata tramite una tabella riassuntiva dei dati.

• **ANALISI DEI PREZZI MARGINALI**

Prezzo marginale della data (DAT)

I prezzi sono aggiornati al momento di stima utilizzando i numeri indici per le famiglie di operai e di impiegati, pubblicati dall'ISTAT, in mancanza di dati statistici e di altre informazioni relative al mercato immobiliare della zona, secondo la seguente relazione:

$$P^* = P_0 + P_a \cdot \left( \frac{NI^a - NI^p}{NI^a} \right)$$

dove  $P^*$  è il prezzo aggiornato al momento di stima,  $P_0$  è il prezzo di compravendita,  $NI^a$  è il numero indice relativo al mese rispetto al quale è effettuato l'aggiornamento,  $NI^p$  è il numero indice relativo al mese in cui è avvenuta la compravendita **(vedi allegato K)**.

	<i>gen</i>	<i>feb</i>	<i>mar</i>	<i>apr</i>	<i>mag</i>	<i>giu</i>	<i>lug</i>	<i>ago</i>	<i>set</i>	<i>ott</i>	<i>nov</i>	<i>dic</i>	<i>media</i>
<b>2015</b>	106,50	106,80	107,00	107,10	107,20	107,30	107,20	107,40	107,00	107,20	107,00	107,00	107,10
<b>2016</b>	99,70	99,50	99,60	99,60	99,70	99,90	100,00	100,20					

Prezzo marginale della superficie complessiva (SUP)

Il prezzo medio della superficie complessiva è pari a:  $P_{SUP} = \frac{PRZ}{SUP}$

Dove PRZ rappresenta il prezzo totale di compravendita e SUP la superficie complessiva del bene.

Il prezzo marginale della superficie complessiva del cespite può essere rappresentato dal minore dei prezzi medi calcolati, per il

fatto che la curva del prezzo marginale giace al di sotto della curva del prezzo medio che, quindi, rappresenta una sovrastima del prezzo marginale per qualsiasi livello della superficie.

Prezzo marginale della superficie balconi (BAL)

Il prezzo medio della superficie complessiva è pari a:

$$P_{BAL} = P_{SUP} \times 0,33$$

Con 0,33 → indice mercantile balconi.

Prezzo marginale del livello (LIV)

Si indica un prezzo marginale a forfait pari a 5.000,00 euro per ogni piano in più o in meno.

Prezzo marginale degli impianti (IMP)

Il prezzo marginale degli impianti è pari a:  $P_{IMP} = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right) =$   
2.000,00 €/mq.

In cui C è il costo degli impianti, valutando il fatto che si considerano come impianti sia i riscaldamenti sia l'ascensore, t la vetustà, n la vita utile.

Prezzo marginale stato di manutenzione (MAN)

Si considerano tre classi alle quali sono attribuiti i punti 0 - 1 - 2, il prezzo marginale è definito pari al costo di intervento necessari per passare da un livello al successivo, si ipotizza che tale passaggio abbia un costo di 2.000,00 euro.

**Tabella di valutazione**

Nella tabella di valutazione sono riportate le unità immobiliari di

confronto in base al loro prezzo e alle loro caratteristiche, in modo da calcolare i prezzi corretti nell'ultima riga, ossia, rappresentano idealmente i prezzi che avrebbero presentato le unità immobiliari di confronto se fossero state uguali all'immobile oggetto di stima, salvo in questo caso che per l'ubicazione e per l'accessibilità.

Le caselle della tabella di valutazione rappresentano il prodotto tra il prezzo marginale e la differenza della caratteristica rispetto all'immobile oggetto di stima.

<b>FASE 2</b>	<b>VALUTAZIONE DEI PREZZI CORRETTI</b>	<b>DEFINIZIONE DEI PREZZI MARGINALI PER OGNI CARATTERISTICA</b>	<b>prezzi marginali data</b>			
			p data A	66.583,75		
			p data B	187.000,00		
			p data C	106.579,74	-8.420,26	
			<b>prezzi marginali superficie</b>			
			p sup A	649,06		
			p sup B	831,30		
			p sup C	1.042,80		
			<b>prezzi marginali Balconi</b>			
			p BAL	214,19		
			<b>prezzi marginali Livello</b>			
			p LIV	3.000,00		
			<b>prezzi marginali impianti</b>			
			p IMP	2.000,00		
			<b>prezzi marginali Manutenzione</b>			
			p MAN	2.000,00		
			<b>TABELLA DEI PREZZI CORRETTI (euro)</b>			
				A	B	C
			Prezzo	<b>72.000,00</b>	<b>187.000,00</b>	<b>115.000,00</b>

Data DAT	-5.416,25	0,00	-8.420,26
Superficie SUP	18.043,81	-57.246,91	17.394,75
BAL	2.880,84	4.165,98	3.951,79
LIV	5.000,00	-10.000,00	5.000,00
IMP	-2.000,00	0,00	-2.000,00
MAN	-2.000,00	0,00	2.000,00
TOTALE	88.508,41	123.919,07	132.926,28

• **SISTEMA DI STIMA**

Il sistema di stima mira a stimare il valore di mercato dell'immobile *de quo* e dei prezzi marginali dell'ubicazione e della vista panoramica.

Si basa sul confronto (in termini di punteggio) delle caratteristiche anzidette, svolgendo poi delle operazioni matriciali.

Nel caso specifico il sistema di stima è composto dai seguenti elementi:

$$D_a = \begin{bmatrix} 1 & (1-2) & (2-1) \\ 1 & (1-2) & (1-1) \\ 1 & (0-2) & (1-1) \end{bmatrix}; \quad \hat{p} = \begin{bmatrix} V_S \\ P_{UBI} \\ P_{PAN} \end{bmatrix}; \quad P = \begin{bmatrix} 88.508,41 \\ 123.919,07 \\ 132.926,28 \end{bmatrix}$$

In cui  $\hat{p}$  è il vettore dei prezzi ricercati,  $D_a$  è la matrice delle caratteristiche confrontate e  $P$  è il vettore dei prezzi corretti anzi determinati.

La soluzione, ovvero, il vettore dei prezzi, è fornita risolvendo il sistema:

$$\hat{p} = D_a^{-1} \times P$$

In cui  $D_a^{-1}$  rappresenta la matrice inversa.

<b>MATRICE DELLE CARATTERISTICHE</b>		
1,00	-1,00	1,00
1,00	-1,00	0,00
1,00	-2,00	0,00

In particolare dunque, la risoluzione del sistema ha fornito i seguenti risultati:

<b>VETTORE PRZ CORRETTI</b>	
Prezzo marg. A	88.508,41
Prezzo marg. B	123.919,07
Prezzo marg. C	132.926,28

<b>VETTORE PRZ RICERCATI</b>	
Prz SOGG.	114.911,85
Prz. UBI	9.007,22
Prz. PAN	35.410,66

• **VERIFICA**

L'attendibilità del risultato ottenuto con il MCA si verifica con la **stima monoparametrica** riferita alla superficie del lotto.

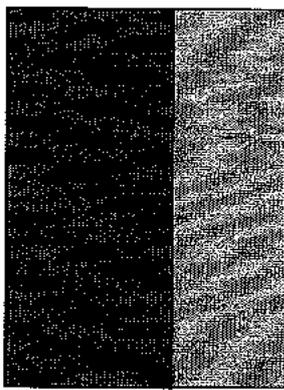
I prezzi totali sono aggiornati alla data di stima ed il valore di stima del bene *de quo* è pari a:

$$V_s = \frac{\sum_{k=1}^n P_k}{\sum_{k=1}^n (SUP_k)} (SUP_s)$$

Con  $P_k$  rappresentante i prezzi rivalutati rispetto la data della stima, precisando che il pedice  $k$  indica gli immobili presi in raffronto e il pedice  $s$  il soggetto.

Si ottiene dunque:

<b>SE</b> <b>MONOPARAMETRICA</b>	<b>STIMA MONOPARAMETRICA</b>			
	A	B	C	SOGGETTO
Prezzo	<b>72.000,00</b>	<b>187.000,00</b>	<b>115.000,00</b>	---
P RIV.	66.583,75	187.000,00	106.579,74	---

	SUP (mq)	104,00	220,00	105,00	131,80
	BAL (mq)	21,00	15,00	16,00	34,45
	<b>PREZZO DEL SOGGETTO</b>				
	115.573,04				
	<b>VERIFICA ERRORE PERCENTUALE</b>				
-0,01					

Allo scopo di assicurare la veridicità del valore di stima computato, si deve fare un controllo dell'errore commesso, il quale, valutato in valore assoluto, deve essere inferiore al 5% per essere considerata valida l'analisi condotta.

Nel caso esaminato, l'errore percentuale tra il valore di stima computato con il MCA e la stima monoparametrica.

Nel caso in esame e% è pari a: - 0,01 dunque il risultato è attendibile.

- **Conclusioni**

Il valore probabile di mercato del bene oggetto di stima, fornito col metodo MCA è pari, dunque, a **114.911,85 Euro**.

C'è però, un altro riscontro che occorre effettuare allo scopo di fornire una stima quanto più precisa e centrata, ossia, i valori inseriti nella "tabella dati", fornita dall'osservatorio del mercato immobiliare, a cura dell'agenzia delle entrate.

Nel particolare, l'O.M.I. per la tipologia "Abitazioni civili" (ossia la categoria più prossima a quella del fabbricato in esame) nella zona "D7 - zona periferica/VIA FODERARO, VIA CASSIODORO, VIA ARISTOTELE, VIA PONTIERI, VIA DEL PROGRESSO IN PARTE, VIA MURAT IN PARTE", micro

zona catastale n. 6, offre dei valori di mercato unitari variabili fra un minimo di 760,00 ed un massimo di 1.100,00 €/mq (superficie lorda) **(vedi allegato U).**

Il sottoscritto, nello stabilire il più probabile valore unitario, ha tenuto conto che l'immobile è sottoposto ad espropriazione forzata (art. 2923, Codice Civile), in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile e dello stato del fabbricato condominiale, ritiene che il valore unitario che pare più appropriato per l'appartamento in esame è pari a 800,00 €/mq (superficie lorda), ovvero il valore minimo tra quelli stabiliti dall'O.M.I.

Il prezzo vagliato, viene ritenuto congruo ed idoneo per essere utilizzato come valore unitario da attribuire all'abitazione; il valore scelto, ancora, si adatta bene con i valori medi di riferimento ricavati dagli annunci immobiliari (fatte le opportune considerazioni, prima esplicitate); pertanto, vista la natura del cespite, tenuto conto che si tratta di una vendita all'asta, che il cespite è libero, in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato di possesso del medesimo, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché, per eventuali spese insolute, il valore unitario che pare più probabile è, per l'appunto euro 800,00 al metro quadrato.

L'estensione alla quale bisogna riferirsi, per quanto riguarda gli edifici, è la superficie commerciale, ossia quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri

perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresi degli stessi), sommata alla metà dell'area dei muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali; a questa bisogna aggiungere la superficie dei vani accessori, moltiplicati per un coefficiente che li rapporti alla superficie abitativa.

Di seguito si riporta il calcolo della superficie rilevata e misurata:

<b>SUPERFICIE INTERNE</b>							
Bianco	Superficie commerciale (mq)	Coeff. Omogenezz.	Superficie Omogenezz. (mq)	Vani Accessori (mq)	Coeff. Omogenezz. n.	Superficie Omogenezz. (mq)	Tot. (mq)
1	131,80	1	131,80	34,45 (balconi)	0,33	11,36	<b>143,16</b>

In totale, quindi, la superficie commerciale dell'immobile componente il Lotto Unico, è pari a mq **143,16 mq.**

Tenuto conto della superficie commerciale che è quantificabile, come visto precedentemente, in mq 143,16, avremo un valore del lotto pari ad **euro 114.528,00.**

In sostanza il MCA offre un valore di mercato molto prossimo a quelle che sono le indicazioni dell'agenzia delle entrate, quindi, tenendo conto dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato di possesso del medesimo, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese insolute si ritiene di utilizzare un valore prossimo a quello individuato con il MCA.

Sulla scorta di quanto affermato, ovvero, tenendo conto dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato di possesso

del medesimo, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese insolite e che, inoltre, il bene è stato pignorato per l'intero, il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare è pari ad **euro 110.000,00** (euro centodiecimila), valore arrotondato.

**QUESITO N. 16**

*Riepilogo finale descrittivo*

**LOTTO UNICO**

**Qualità dell'immobile:** Piena proprietà di un alloggio sito al piano primo di un fabbricato a maggiore consistenza, ubicato in Via Cardinale Guglielmo Sirleto, periferia urbanizzata dell'ex Comune di Nicastro nel territorio di Lamezia Terme (CZ). L'area nella quale ricade l'edificio condominiale, risulta inserita, così per come individuata nel Piano Strutturale Comunale - PSC di Lamezia Terme, adottato con delibera del Consiglio Comunale N. 79, del 19/02/2015, in: "Zone a prevalente destinazione residenziale (art. 65)". L'accesso, al civico N. 1, si esplica con un cancello carrabile ed uno pedonale; solcate le inferriate si accede nel cortile, di discreta superficie, pavimentato con betonelle (tranne per una striscia a Nord, lasciata a verde), in cui trova collocazione una tettoia con struttura portante in acciaio, ancorata alla parete Nord dell'edificio investigato (ed al muro di confine), utilizzata come parcheggio coperto. Il cortile, nonché lo spazio necessario per giungere all'uscio condominiale, sono in testa a terzi, ma per l'utilizzo dello spiazzo è stata pronunciata sentenza che consente il transito ed il parcheggio di due autovetture a favore dei coniugi [REDACTED]. La struttura portante del fabbricato, che ospita l'unità immobiliare in esame, è realizzata in cemento armato con solai in latero cemento e scale di collegamento verticale in calcestruzzo gettato in opera. Lo stato manutentivo dell'alloggio è risultato buono ed in linea con la destinazione d'uso del cespite. Il pavimento è realizzato con mattonelle in gres di buona fattura; il lastricato, altresì, è diverso nei due bagni, che sono rivestiti sia al pavimento che alle pareti, fino all'altezza di 2,00 m circa, con piastrelle in monocottura. Gli infissi esterni in alluminio, di buona fattura e qualità, sono dotati di persiane, anch'esse in alluminio, mentre le porte interne sono in legno di discreta manifattura. Gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico, sono stati giudicati funzionali; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguate tubazioni, alla fognatura comunale. Il riscaldamento è garantito dalla presenza di due

climatizzatori disposti all'interno dell'abitazione, con le unità esterne collocate sulla parete Sud.

**Composizione:** Sulla parete perimetrale Nord dell'edificio è collocata la porta d'ingresso condominiale, in alluminio, con inserti in vetri, corredata di citofono; l'uscio si colloca al di sotto della tettoia in acciaio ed apre in un atrio comune, pavimentato in granito. A destra della porta è collocata la nicchia che contiene i contatori elettrici, corredata da uno sportello in legno, mentre a sinistra, sulla parete, è ricavata una porta che conduce al magazzino della proprietà [REDACTED]. Di seguito si colloca la scala rivestita con lo stesso materiale dell'atrio, ossia con lastre in granito che coprono le pedate, le alzate ed i battiscopa, ringhiera in ferro e corrimano in legno; i pianerottoli sono rivestiti anch'essi in granito. Il corpo scale è provvisto di finestre che si collocano sulla parete Nord; le rampe terminano al sottotetto per il quale la proprietà in oggetto non vanta alcun utilizzo. Al piano primo trova collocazione l'accesso al cespite in esame che si propone con una porta in legno, a due battenti, di buona fattura collocata dirimpetto alla rampa di scala. Solcata la porta d'ingresso si giunge in un articolato corridoio, dal quale si dipanano gli accessi ai vari locali; nel settore Sud-Est, si colloca l'ampia sala da pranzo, della superficie complessiva di 40 mq circa, nella quale è stata ricavata una zona cucina, posizionato lungo la parete orientale del locale medesimo. La restante porzione, nel settore meridionale è occupata da una camera da letto singola, attualmente posta in disuso, e collocata nel versante Sud – Ovest del livello, alla quale è affiancato un bagno di servizio. Lungo la parete settentrionale, inoltre, posto in adiacenza alla porta d'ingresso, è collocato un piccolo ripostiglio. In prossimità dell'accesso alla sala da pranzo, lungo il lato Nord, si perviene in uno spazio di smistamento, che permette di accedere, con ordine antiorario a partire dalla prima porta posta a destra (lato Est), ad una camera da letto matrimoniale ed al bagno padronale, di soddisfacente consistenza, che ospita gli elementi sanitari primari. Sempre dal disimpegno, altresì, si accede ad una seconda camera da letto matrimoniale, caratterizzata da una discreta superficie. L'appartamento, inoltre, è corredata di due

balconi; uno, di forma rettangolare, con l'estremità ad Est curva, fruibile dalla sala da pranzo - cucina, mediante due infissi ricavati sulla parete Sud, ed un secondo, ad "L" che copre porzione dei lati Nord ed Est, Quest'ultimo oggetto risulta praticabile esclusivamente dalla prima camera da letto matrimoniale menzionata in precedenza; sullo stesso è posizionato un serbatoio di riserva idrica esclusivo a disposizione dell'abitazione. Entrambi balconi presentano pavimentazione in gres e parapetto in muratura (con sovrastante gocciolatoio in klinker) inframmezzato da inferriate.

**Proprietà:** Il lotto appartiene ai coniugi: [REDACTED] a

[REDACTED]  
[REDACTED] in unione legale dei beni, eseguiti per la quota di spettanza, per averlo acquistato con atto di compravendita dell'8 giugno 2005, a rogito del dott. Gennaro Anania, notaio in Lamezia Terme, rep. N. 64523, raccolta N. 17143, registrato a Lamezia Terme il 30/06/2005 al N. 1100 serie 1T e trascritto a Catanzaro l'01/07/2005 al N. 15881 R.G. e N. 9037 R.P..

**Possesso:** Il cespite immobiliare è occupato dai [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Altri possessi:** Con sentenza N. 1909/08 del 24/09/2008, emessa dal Giudice, dott.ssa Adele Foresta del Tribunale di Lamezia Terme, venne sancito, a favore dei coniugi [REDACTED] il passaggio sia carrabile che pedonale, nonché la possibilità di poter parcheggiare fino a due autovetture nello spazio che si sviluppa tra il cancello e la perimetrazione dell'edificio, lato Nord, mantenendo invariata la proprietà del suolo.

**Ubicazione:** Via Cardinale Guglielmo Sirleto, N. 1 (traversa di via Salvatore Foderaro), Contrada Pilli, località Capizzaglie - Lamezia Terme, Nicastro (CZ), piano primo.

**Individuazione Catastale:** Il cespite esecutato è censito al catasto urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, **foglio di mappa 37, Particella 963, sub. 5**, zona censuaria 1, categoria "A/2 - abitazione di tipo civile", classe 1, vani 6, superficie catastale totale 143 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 134 m<sup>2</sup>, rendita catastale €

464,81, piano 1. Il bene comune non censibile è rappresentato dal corpo scale, censito al catasto urbano di Nicastro, al foglio di mappa N. 37, particella 963, sub. 2 – vano scala comune ai sub. 5-7.

**Confini:** Nord → Vano scala; altra ditta; Est → Altra ditta (a livello del piano terra); Sud → Altra ditta (a livello del piano terra); Ovest → Altra Ditta.

**Comproprietari:** Non esistono comproprietari.

**Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare:** *Ipoteca Volontaria*, del 05/07/2005, Registro Particolare N. 4402, Registro Generale N. 16218, a favore di UNICREDIT Banca per la Casa S.p.A; *Verbale di pignoramento immobili*, dell'08/09/2016, Registro Particolare N. 9373, Registro Generale N. 11975, a favore di UNICREDIT S.p.A..

**Spese Cancellazioni:** Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 297,00, alle quali bisognerà sommare onorari tecnici per almeno altri 300,00 euro.

**Regolarità edilizia:** Il fabbricato ospitante il cespite esecutato, è stato realizzato a partire dal 1984, in seguito al rilascio da parte del Sindaco del Comune di Lamezia Terme, della **Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1324** del 17 febbraio 1984. Sono state individuate delle difformità interne, lievi e sanabili.

**Agibilità:** Non è stato individuato alcun certificato di agibilità, né di abitabilità.

**Valore a base d'asta:** *Euro 110.000,00* (centodiecimila euro), valore arrotondato, per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale.

### ***Risposta al Quesito N. 17, in allegato***

---

*Nel ringraziarLa per la fiducia accordatami rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.*

**Lamezia terme 30/01/2017**

**IL C.T.U.**

Ottaviano ing. FERRIERI  
