

**TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME**

Oggetto: **CAUSA CIVILE ISCRITTA AL N. 03/2021 R.G.E. VERTENTE**

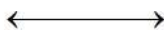
**TRA PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A. CONTRO**

██████████ ██████████ E ██████████ ██████████ ██████████ ██████████  
██████████.

Giudice dell'esecuzione: **dott.ssa ALESSIA IAVAZZO**

Consulente Tecnico d'Ufficio: **arch. CARLA ISABELLA, con studio tecnico in via**

**Coscaro, 107 - San Mazzeo di Conflenti (CZ), C.F.**  
**SBLCRL74L50C960V.**



**G**iorno 29/03/2021, il signor Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Adele FORESTA, disponeva la nomina della sottoscritta, Carla arch. Isabella, quale consulente tecnico d'ufficio nella causa **N. 03/2021 R.G.E.** vertente tra **PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A.** contro ██████████ ██████████ E ██████████ ██████████ ██████████ ██████████.

La sottoscritta 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.1 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 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 all'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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali*

*ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, 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 Stato Civile del Comune di Lamezia Terme (CZ)) al fine di recepire l'estratto dell'atto di matrimonio dei soggetti pignorati;
- Archivio Notarile di Catanzaro, il titolo di proprietà del bene in esame, a rogito del Notaio Agapito Rosaria Carmela;
- Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di

Catanzaro al fine di reperire Visura Storica Società di Capitale” della società esecutata;

- La ricerca delle registrazioni relative agli immobili investigati è stata effettuata presso l’agenzia delle entrate di Lamezia Terme.

Dopo aver provveduto ad accettare l’incarico conferito dal G.E., dottoressa Adele Foresta, mediante deposito sul portale telematico, la sottoscritta procedeva ad effettuare l’accesso “telematico”, attraverso il portale “procedure.it”, al fine di visionare i documenti ascrivibile alla procedura esecutiva N. 03/2021 R.G.E..

Contestualmente venivano individuati i soggetti coinvolti nella suddetta causa, ed agli stessi si inoltrava comunicazione ufficiale, mediante Raccomandata A.R. del 14/04/2021, indicante la data del sopralluogo presso i cespiti pignorati, stabilita per giorno 30 aprile 2021, alle ore 10.30 con ritrovo sui luoghi di causa **(vedi allegato L)**.

Per quanto concerne i patrocinatori della parte procedente, la comunicazione veniva inoltrata tramite PEC.

A pochi giorni dal sopralluogo, la scrivente verificava lo “stato di consegna” delle comunicazioni, e constatando dal tracciamento della spedizione la mancata consegna per dati incompleti si interfacciava con il corriere che avrebbe dovuto effettuare la consegna; lo stesso riferiva che la mancata consegna era dovuta all’assenza di nominativi dei destinatari sul citofono dell’edificio indicato quale indirizzo di consegna. La sottoscritta non avendo altro modo per comunicare si recava ugualmente sui luoghi di causa e sul posto rintracciava il sig. ██████████ ██████████, una delle parti in causa, che si rendeva disponibile nei giorni successivi a permettere il sopralluogo dei beni in suo possesso. Si restava d’accordo di fissare il sopralluogo per giorno 12 maggio 2021 alle ore 10,30. Relativamente alla società “████████████████████”,

anch'essa eseguita, il signor ██████ ci diceva di essere l'unico proprietario in base ad una sentenza emessa dal tribunale.

Nel giorno e nell'ora statuiti all'incontro e presso i cespiti eseguiti, ubicati in Via G. Cianflone, nel quartiere di Savutano, nel Comune di Lamezia Terme – Sambiase, erano presenti: il signor ██████ ██████, parte in causa, l'ing. Ottaviano Ferrieri personale collaboratore della scrivente, e la sottoscritta **(vedi allegato L)**.

Sul posto, quindi, si rilevava e fotografava, l'immobile di proprietà del signor ██████ ██████, posizionato al piano seminterrato di uno stabile a più livelli, sito in Via G. Cianflone, in Sambiase, e consistente in un magazzino - autorimessa a "rustico" ed un piccolo deposito rifinito a civile; si rilevava e fotografava anche il negozio posto al piano terra dello stabile; in particolare emergeva che il magazzino censito al catasto fabbricati, Comune di Lamezia Terme, foglio 85, particella 1927, sub 22, era ingombro di materiale e prodotti per la casa riconducibili al conduttore che fino all'estinzione della precedente procedura esecutiva era in affitto, con contratto di locazione transitoria, con il custode giudiziario; Il signor ██████ a tal proposito dichiarava che il proprietario di detti beni materiali (prodotti per la casa) stava provvedendo a smaltire e liberare il cespite, pertanto non esisteva alcun contratto in essere **(vedi allegato L)**.

Assolte le operazioni di rilievo ritenute necessarie, si redigeva verbale di sopralluogo, che veniva chiuso alle ore 11.50 e sottoscritto dai presenti **(vedi allegato L)**.

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, L)**.

### ***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, la sottoscritta accedeva, in data 30/03/2021, allo sportello telematico "Procedure.it" in cui risultavano depositati atti inerenti la causa in oggetto, allo scopo di eseguire le copie degli atti contenuti nel fascicolo e valutare la completezza dei documenti.

Nello specifico la procedura esecutiva individuata con il N. 03/2021 R.G.E. era corredata dalla seguente certificazione ipotecaria e catastale:

- ⇒ Certificazione notarile a firma della dott.ssa Maria Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, datata 19/03/2021, a copertura del ventennio;
- ⇒ Estratto di mappa, Foglio 85, Particella 1927;
- ⇒ Nota di trascrizione del Verbale di Pignoramento del 20/01/2021, R.P. N. 541, R.G. N. 640.

Ritenuto che ai sensi del sopra citato articolo di legge, la documentazione era da ritenersi *idonea e completa*, 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.;*

I beni ricadenti nel verbale di pignoramento immobili del 20/01/2021, R.P. N. 541, R.G. N. 640, derivante da atto giudiziario del 22/12/2020, rep. N. 1370, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme (CZ), e scaturenti la **procedura espropriativa N. 03/2021 R.G.E.**, risultano ubicati esclusivamente nel Comune di Lamezia Terme (CZ).



Di seguito vengono esposti, così per come trascritti nell'atto di pignoramento, i cespiti immobiliari esecutati:

**Unità Negoziale N° 1**

1) Comune M208 R – Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto F., F. 85, P.IIIa 1927, sub. 7, Categoria C/6, Consistenza 279 mq, Piano S1, Via Gabriele Cianflone;

2) Comune M208 R – Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto F., F. 85, P.IIIa 1927, sub. 8, Categoria C/2, Consistenza 398 mq, Piano S1, Via Gabriele Cianflone.

**Unità Negoziale N° 2**

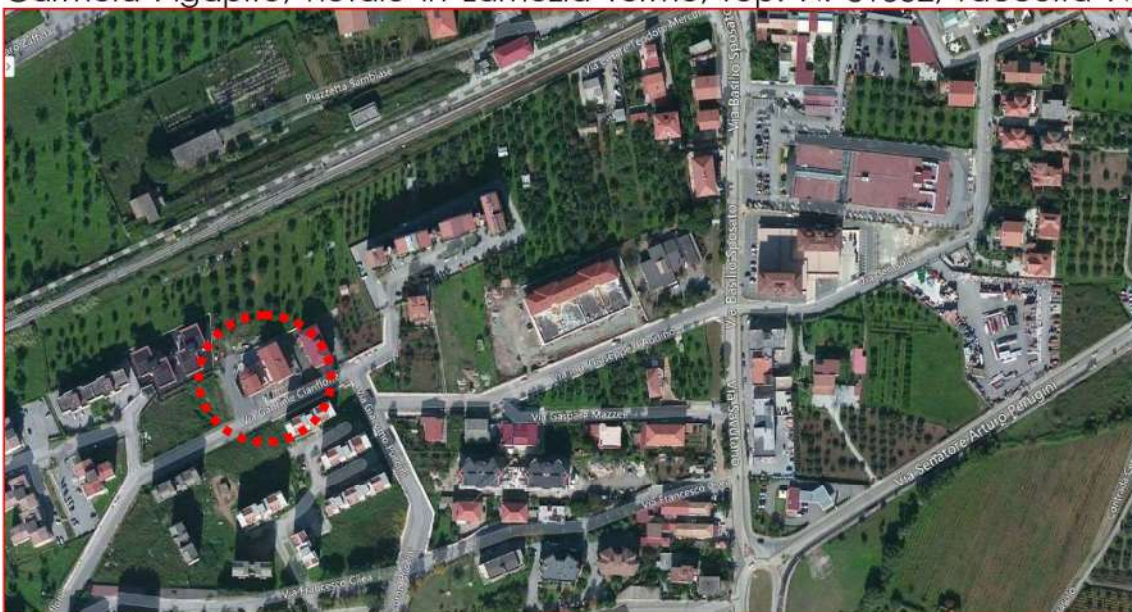
1) Comune M208 R – Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto F., F. 85, P.IIIa 1927, sub. 22, Categoria C/1, Consistenza 320 mq, P. T, Via Gabriele Cianflone **(vedi allegato E)**.

La procedura esecutiva in esame viene esercitata contro: il signor [REDACTED] [REDACTED], nato il [REDACTED] C.F. [REDACTED], relativamente all'**unità negoziale N. 1**, per la quota di proprietà pari all'intero e contro **la società** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], con sede a [REDACTED], C.F./P. iva [REDACTED], oggi [REDACTED], relativamente all'**unità negoziale N. 2**, per la quota di proprietà pari all'intero **(vedi allegato E)**.

Relativamente ai beni pignorati è possibile affermare che la provenienza degli stessi è riconducibile all'acquisto dell'area di sedime del fabbricato ospitante i cespiti in oggetto, a cura del signor [REDACTED] [REDACTED]; l'atto è stato redatto in data 29 luglio 2002, a rogito della dott.ssa Rosaria Carmela Agapito, notaio in Lamezia Terme, rep. N.

68407, raccolta N. 12273, registrato a Lamezia Terme il 05/08/2002 al N. 1683 serie IV e trascritto a Catanzaro il 06/08/2002 al N. 14644 R.G. e N. 11341 R.P. **(vedi allegato F).**

I beni individuati nell'unità negoziale N. 1 sono, all'attualità, di proprietà del signor ██████████ ██████████, mentre, l'immobile individuato nell'unità negoziale N. 2 è pervenuto alla società ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, per averlo acquistato dal sig. ██████████ ██████████, con atto di compravendita del 10 marzo 2010, a rogito della dott.ssa Rosaria Carmela Agapito, notaio in Lamezia Terme, rep. N. 81332, raccolta N.



15914, registrato a Lamezia Terme il 07/04/2010 al N. 1083 serie IT e trascritto a Catanzaro il 04/04/2010 al N. 5374 R.G. e N. 3627 R.P. **(vedi allegato F).**

Con sentenza passata in giudicato, ai sensi dell'art. 682 c.c., la dott.ssa Giusi Ianni, presso il Tribunale di Lamezia Terme, ha riconosciuto la proprietà del cespite afferente al lotto N. 3, al signor ██████████ ██████████, dichiarando risolto il contratto di compravendita intervenuto

tra le parti in data 10 marzo 2010 **(vedi allegato J)**.

La sentenza in questione è stata emessa il 04/11/2011, rep. N. 2134, nell'ambito della causa N. 1779/2011, registrata il 06 dicembre 2011, rep. N. 8355 **(vedi allegato J)**.

Bisogna dire che dalle ispezioni eseguite dalla sottoscritta non è emersa alcuna domanda giudiziale avente ad oggetto l'opposizione della vendita del 10/03/2010, pertanto, visto quanto riportato sulla sentenza citata precedentemente, la titolarità del cespite è riconducibile alla società █████ █████ █████

Per quanto appena affermato, dalle indagini e riscontri effettuati, non permangono dubbi in merito alla titolarità dei soggetti eseguiti sui cespiti pignorati, e della relativa quota di proprietà posta in vendita.

Come accennato precedentemente, i beni pignorati fanno parte di un fabbricato a maggiore consistenza, realizzato a partire dal 2005 ed insistente su Via Gabriele Cianflone, quartiere di Savutano, nel Comune di Lamezia Terme – Sambiase (SA) **(vedi allegati A, B)**.

In particolare, gli immobili interessati dalla procedura espropriativa risultano essere l'intero piano seminterrato dello stabile e porzione del piano terra **(vedi allegati A, B)**.

L'area in cui risulta collocato l'edificio investigato, in particolare, è individuata nel PSC del Comune di Lamezia Terme, adottato



con delibera del Consiglio Comunale N. 79, del 19/02/2015, come "Zona a prevalente destinazione residenziale" **(vedi allegato A)**.

La zona di Savutano, ossia il quartiere in cui è inserito l'immobile ospitante i cespiti eseguiti, ormai da decenni, risulta essere soggetta ad uno sviluppo urbanistico molto dinamico, mediante la realizzazione di vari edifici e palazzine con destinazione sia residenziale che commerciale.

La zona, quindi, può essere considerata fortemente antropizzata, strategica, ed inserita in un contesto urbanistico "centrale", raggiungibile, pertanto, dai vari poli della città di Lamezia Terme **(vedi allegati A e H)**.

### ***GENERALITA' LOTTI***

La suddivisione in lotti ha tenuto conto della natura dei cespiti, della destinazione d'uso, del reale utilizzo della quota pignorata, e dell'innestarsi di eventuali servitù ingestibili per l'acquirente.

Il criterio per la costituzione dei lotti, ha riguardato lo "status" urbanistico, ossia, la conformazione geometria dei locali, infatti, seppur

inseriti nello stesso fabbricato, i cespiti risultano distribuiti su diversi piani.

Infine, è bene relazionare che si è ritenuto opportuno "rispettare" quanto deliberato dal verbale di pignoramento suddetto, ovvero, la costituzione di tre immobili distinti, in quanto valida sia dal punto di vista urbanistico che catastale.

In conclusione, i lotti pignorati per l'intero, saranno i seguenti:

**LOTTO N. 1:** *Magazzino posto al piano seminterrato di uno stabile multipiano, censito al catasto fabbricati del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasse, foglio di mappa N. 85, particella N. 1927, sub. 7, z. c. 1, categoria C/6 "Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)", classe 1, consistenza 279 mq, rendita 360,23 €, Via Gabriele Cianflone Snc, piano S1, interno 2S,*

**LOTTO N. 2:** *Magazzino posto al piano seminterrato di uno stabile multipiano, censito al catasto fabbricati del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasse, foglio di mappa N. 85, particella N. 1927, sub. 8, z. c. 1, categoria C/2 "Magazzini e locali di deposito", classe 1, consistenza 398 mq, rendita 472,76 €, Via Gabriele Cianflone Snc, piano S1, interno 1S;*

**LOTTO N. 3:** *Locale commerciale, con annesso magazzino, posto al piano terra di uno stabile multipiano, censito al catasto fabbricati del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasse, foglio di mappa N. 85, particella N. 1927, sub. 22, z. c. 1, categoria C/1 "Negozi e botteghe", classe 1, consistenza 320 mq, rendita 1.718,77 €, Via Gabriele Cianflone Snc, piano T (vedi allegato A, B, C, D).*

Come detto, l'immobile ospitante i cespiti oggetto di stima, è posizionato nel quartiere Savutano di Sambiasse, lungo il versante occidentale del territorio comunale di Lamezia Terme (CZ).

Dai documenti urbanistici, rinvenuti dalla scrivente presso gli uffici competenti, nonché, da altri incartamenti presenti agli atti, è emerso che il fabbricato ospitante i cespiti pignorati, è stato realizzato a partire dal 02/05/2005 **(vedi allegati G, F).**

Infatti, in data 12/06/2003 con prot. N. 28798, veniva presentata istanza per la "Costruzione complesso residenziale misto in zona EX PDZ – Q2 – LOTTO 11, in Loc. Savutano" **(vedi allegato G).**

In data 10/06/2004, veniva redatta relazione istruttoria dall'ufficio competente del Comune di Lamezia Terme.

Sulla base delle risultanze della suddetta istruttoria, in data 23/09/2004, il Dirigente del Settore Urbanistica ed Ambiente del Comune di Lamezia Terme, comunicava il **DINIEGO N. D/32**, per le opere da realizzarsi, oggetto di istanza **(vedi allegato G).**

Lo stesso era motivato come segue: " - l'art. 3.1.5.1. della Variante Normativa alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., approvato con D.P.G.R. n. 201 del 31 marzo 1989, prevede che le trasformazioni «sono attuate solamente in conformità alla disciplina dettata da strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione riferiti a consistenti ambiti (2° comma, art. 3.1.5.1.);

- «i piani delle zone da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico o popolare, ancorché sia decorso il periodo di loro efficacia, conservano validità, particolarmente per quanto riguarda la destinazione d'uso degli spazi ad usi pubblici e/o collettivi, fino all'entrata in vigore degli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione, che disciplinano, in tutto o in parte, i medesimi ambiti

(delibera Consiglio Comunale n. 13/1998);

- le trasformazioni sono comunque subordinate all'esistenza delle opere di urbanizzazione primarie e alla cessione delle aree per urbanizzazione secondarie (2° comma art 7.1, della Variante Normativa alle N.T.A. del P.R.G., adottate con deliberazione della Commissione Straordinaria n. 548 del 23.12.2003) **(vedi allegato 6).**

Essendo ammissibile ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale ai sensi delle leggi vigenti in materia, il signor ██████████ ██████████, presentava ricorso N. 1385/2004, contro il Comune di Lamezia Terme, "per l'annullamento del provvedimento di diniego n. D/32 del 23.09.2004 con il quale il dirigente del settore Urbanistica ed il Capo Servizio Edilizia respingevano la richiesta di concessione edilizia relativa la costruzione di un complesso residenziale misto in località Savutano e della deliberazione C.S. n. 548 del 23.12.2003 con cui è stata adottata la variante al P.R.G." **(vedi allegato 6).**

In data 08/03/2005, il Dirigente del Settore Urbanistica ed Ambiente del Comune di Lamezia Terme, rilasciava **Permesso di Costruire N. C/43** **(vedi allegato 6).**

Nel dettaglio, l'autorizzazione recitava: "Vista l'istanza, corredata da progetto, presentata in data 12/06/2003 prot. N. 28798, dalla ditta ██████████ ██████████ con la quale chiede il PERMESSO DI COSTRUIRE per la realizzazione della seguente opera: COSTRUZIONE COMPLESSO RESIDENZIALE MISTO IN ZONA EX PDZ – Q2B – LOTTO 11 in LOC. SAVUTANO, Visto l'art. 96 del D.Lgs N. 267/2000 e la delibera di G.C. N. 11 del 15.2.2001 per come successivamente reiterata; Visto l'atto di cessione al Comune di quota parte delle aree standard e stradali n data 28.02.2005; Vista la nota prot. N. 8566 del 10.09.2003 dell'ATERP di svincolo del lotto N. 11 per la realizzazione dell'intervento di cui alle Concessioni Edilizie N. 2648/93 e N. 3204/96; Vista la relazione istruttoria in data 10/06/2004; Visto l'attestato di deposito del progetto presso l'Assessorato Regionale al LL.PP. Settore Tecnico Decentrato (già Ufficio del Genio

Civile di Catanzaro) in data 14/07/2003 N. 1401-1215; Visto il parere preventivo dell'A.S.L. N. 6 di Lamezia Terme in data 14/07/2003 N. 46; 9 gennaio 1990, N. 46; 9 gennaio 1991, N. 10; Visto il Regolamento Edilizio ed il Piano Regolatore Generale; Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con D.P.R. 6 giugno 2001, N. 380 e successive modifiche ed integrazioni, **RILASCIA PERMESSO DI COSTRUIRE** Alla ditta [REDACTED] [REDACTED] per la seguente opera: COSTRUZIONE COMPLESSO RESIDENZIALE MISTO IN ZONA EX PDZ – Q2B – LOTTO 11 in LOC. SAVUTANO secondo il progetto a firma del tecnico ING. AIELLO GIANDOMENICO" **(vedi allegato G).**

Con comunicazione al T.A.R. del 06/04/2005, il signor [REDACTED] [REDACTED], informava di aver ottenuto il Permesso di Costruire N. C/43 del 08/03/2005; pertanto, all'udienza del 07/04/2005, in difensore legale del suddetto signor [REDACTED], dichiarava che: "in virtù del sopravvenuto rilascio del permesso di costruire del 8.03.2006 – non residua alcun interesse alla coltivazione del gravame"; in più, veniva affermato che, ottenuto il permesso di costruire, "era venuto meno l'interesse ad una decisione sul presente gravame" **(vedi allegato G).**

In data 11/04/2005, il T.A.R. della Calabria, dichiarava improcedibile il ricorso presentato dal signor [REDACTED] [REDACTED], precedentemente illustrato **(vedi allegato G).**

In data 28/06/2006, con prot. N. 33577, veniva avanzata istanza per l'ottenimento della **Variante al Permesso di Costruire N. C43 del 08/03/2005**, relativa alla costruzione di un fabbricato in località Savutano, nel Comune di Lamezia Terme – Sambiase (CZ) **(vedi allegato G).**

La suddetta richiesta risultava corredata da relazione tecnica ed elaborati grafici **(vedi allegato G).**

In data 24/10/2006, il Dirigente del Settore Urbanistica ed



Ambiente del Comune di Lamezia Terme, rilasciava **Permesso di Costruire in Variante N. 138** (al P.C. N. C43 del 08/03/2005) **(vedi allegato G).**

Nel particolare, la suddetta certificazione, riportava quando segue: "IL DIRIGENTE, Vista l'istanza, corredata da progetto, presentata in data 28/06/2006 prot. N. 33577, dalla ditta ██████████ ██████████ seguente opera: VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. C 43 DEL 08/03/2005 relativa alla costruzione di un fabbricato in loc. Cerasolo – Savutano dell'ex Comune di Sambiase; Visto l'art. 96 del D.Lgs N. 267/2000 e la delibera di G.C. N. 11 del 15.2.2001 per come successivamente reiterata; Vista la relazione istruttoria in data 28/09/2006; Visto l'attestato di deposito del progetto presso l'Assessorato Regionale al LL.PP. Settore Tecnico Decentrato 33 (già Ufficio del Genio Civile di Catanzaro in data 13/10/2006 n. 5661; Visto il Regolamento Edilizio ed il Piano Regolatore Generale; Vista la ricevuta comprovante il versamento del contributo concessorio in data 19/10/2006 n. 41; Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con D.P.R. 6 giugno 2001, N. 380 e successive modifiche ed integrazioni, **RILASCI A PERMESSO DI COSTRUIRE** Alla ditta ██████████ ██████████ per la seguente opera: VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. C 43 DEL 08/03/2005 RELATIVA ALLA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO in loc. Cerasolo – Savutano dell'ex Comune di Sambiase, secondo il progetto a firma del tecnico Ing. AIELLO GIOVANDOMENICO. Il presente permesso viene rilasciato: Senza pregiudizio dei diritti dei terzi; Fatte salve le prescrizioni e validità del precedente atto autorizzativo" **(vedi allegato G).**

In data 10/12/2007, il Dirigente dell'Area gestione del Territorio, rilasciava **Certificato di agibilità**, N. 50 relativamente alle opere descritte **(vedi allegato G).**

Nel documento era riportato quanto segue: "Vista l'istanza pervenuta il 02/10/2007 con protocollo N. 59551 intesa ad ottenere il Certificato di agibilità per LA COSTRUZIONE COMPLESSO RESIDENZIALE MISTO IN ZONA EX PDZ – Q2B –

LOTTO 11; VISTO IL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 138 DEL 24/10/2006; Visti gli artt. 221 e seguenti del T.U. delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, N. 1265 e successive modificazioni; Visti gli art. 36 e seguenti del Regolamento Comunale d'Igiene; Visti gli artt. 24-25 del D.P.R. N. 380/2001 testo unico per l'edilizia (ex D.P.R. 22 aprile 1994, N. 425 – Regolamento recante disciplina dei procedimenti di autorizzazione all'abitabilità, di collaudo statico e di iscrizione al catasto); Visto il certificato di collaudo statico rilasciato dall'ING. ROSATO GIUSEPPE, depositato presso l'Ufficio del genio Civile di Catanzaro in data 26/02/2007 N. 1855; Visti gli atti dell'avvenuto accatastamento dell'opera; Vista la dichiarazione del direttore dei lavori ING./ARCH. AIELLO GIANDOMENICO in data 02/10/2007, che certifica, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti; Visti gli atti d'Ufficio; **CERTIFICA** che LA COSTRUZIONE COMPLESSO RESIDENZIALE MISTO INZONA EX PDZ – Q2B – LOTTO 11 sito in CONTRADA SAVUTANO, che risulta in catasto all'ex COMUNE di SAM, FOGLIO 28, PART. 1927, SUB 7-11, SAM, FOGLIO 85, PART. 1927, SUB 8-9, SAM, FOGLIO 85, PART. 1927, SUB 10, SAM, FOGLIO 85, PART. 1927, SUB 12, SAM, FOGLIO 85, PART. 1927, SUB 13, SAM, FOGLIO 85, PART. 1927, SUB. 14, SAM, FOGLIO 85, PART. 1927, SUB 15, SAM, FOGLIO 85, PART. 1927, SUB 16, SAM, FOGLIO 85, PART. 1927, SUB. 17, SAM, FOGLIO 85, PART. 1927, SUB 18, SAM, FOGLIO 85, PART. 1927, SUB 19, SAM, FOGLIO 85, PART. 1927, SUB 20, che i lavori furono iniziati 02/05/2005 ed ultimate 29/09/2007, che la suddetta costruzione ha la seguente destinazione: USO RESIDENZIALE a datare da oggi i locali sono AGIBILI. Si rilascia su richiesta della ditta ██████████ ██████████" **(vedi allegato G).**

Relativamente al **Lotto 3**, veniva individuata l'esistenza della pratica urbanistica distinta al N. 316/2008, inerente **Cambio di destinazione d'uso da adibire ad attività commerciale con realizzazione d'opere interne (vedi allegato G).**

In particolare, in data 30/01/2009, veniva presentata presso lo sportello unico per le attività produttive del Comune di Lamezia Terme,

in merito alla Istanza di Permesso Di Costruire - protocollo N. 90418 del 28/11/2008, una **Relazione Istruttoria**, in cui venivano esposti i parametri e le caratteristiche strutturali del fabbricato oggetto di intervento **(vedi allegato G).**

Successivamente, in data 10/02/2009, il Dirigente dello Sportello Unico per le Attività Produttive, rilasciava **Permesso di Costruire N. 15** alla ditta ██████████ ██████████ **(vedi allegato G).**

Nel dettaglio, l'autorizzazione recitava quanto segue: "IL DIRIGENTE, Vista l'istanza, corredata dal progetto, presentata in data 28/11/2008 prot. n° 90418, dalla ditta ██████████ ██████████ con la quale chiede il Permesso di Costruire, per la realizzazione della seguente opera: Cambio destinazione d'uso da locale per attività collettive ad attività commerciale con realizzazione d'opere interne, in via Ciaflone G. 3 dell'ex Comune di Sambiasè; Visto l'art. 96 del D.Lgs n° 267/2000 e la delibera di G.C. n° 111 del 15.2.2001 pe come successivamente reiterata; visti gli adempimenti di cui alle leggi: n° 13 del 09.01.1989, n° 46 del 05.03.1990; vista la relazione istruttoria in data 3/01/2009; visto il parere favorevole rilasciato dall'Azienda Sanitaria Provinciale di Catanzaro in data 15/12/2008 prot. n. 2431/SISP; Vista la ricevuta del bollettino di conto corrente postale n 91 del 10/2/2009, relativa al pagamento dell'area parcheggio; vista la polizza fideiussoria della Reale Mutua Assicurazioni n 2009/50/2050927 del 9/02/2009; visto il Regolamento edilizio ed il Piano Regolatore Generale; ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con D.P.R. giugno 2001, n° 380 e successive modifiche ed integrazioni, **RILASCIA PERMESSO DI COSTRUIRE**, alla ditta ██████████ ██████████ per la seguente opera: Cambio destinazione d'uso da locale per attività collettive ad attività commerciale con realizzazione d'opere interne, in via Ciaflone G. 3 dell'ex Comune di Sambiasè, secondo il progetto a firma del tecnico progettista geom. ██████████ ██████████. Il presente Permesso è subordinato all'osservanza delle seguenti prescrizioni: Salvo diritti di terzi e con l'obbligo del rispetto delle leggi vigenti in materia urbanistica, anche se

non espressamente citate; La ditta deve effettuare la variazione catastale per la categoria proposta; Il presente atto vale anche come certificazione di destinazione d'uso" **(vedi allegato G).**

L'accesso al piano strada, per gli immobili posti al piano seminterrato, è regolato da un cancello carrabile metallico, a due battenti.

Per raggiungere le porte di accesso ai locali seminterrati, dal piano strada, si deve percorrere la rampa carrabile di collegamento, con finitura in materiale bituminoso, e ricavata sul lato Ovest della proprietà, che consente, quindi, il superamento del dislivello tra il piano strada (Via G. Cianflone) e l'accesso al piano seminterrato.

Usufruendo della rampa, dunque, si giunge in prossimità delle tre porte avvolgibili, metalliche, che permettono l'accesso all'interno dei locali.

Nello spazio antistante, pavimentato con cemento (tipo pavimentazione industriale), sono stati installati due pozzetti ed una griglia metallica, per permettere il deflusso dell'acqua piovana.

La sottoscritta, come di consueto, dopo aver effettuato rilievo grafico e fotografico, procedeva alla restituzione grafica dei cespiti oggetto d'indagine e, contestualmente, effettuava il raffronto con le planimetrie catastali in atti, e con gli elaborati progettuali a corredo della pratiche urbanistiche recuperate presso il comune di Lamezia Terme **(vedi allegato B).**

In particolare, dal confronto tra il rilievo effettuato dalla scrivente e le planimetrie catastali agli atti, risalenti all'anno 2008, a firma del

geom. ██████ Stefania, iscritta all'albo dei geometri di Catanzaro al N. 3007, sono state riscontrate alcune piccole difformità **(vedi allegato B)**.

Alcune discrasie sono dettate dallo stato rustico del piano seminterrato; infatti, seppur sulla planimetria catastale siano "riportati", due ripostigli posti nella zona centrale del lato Est, così come l'ascensore e le tramezzature atte a separare le due unità immobiliari, questi locali realmente non sono presenti.

Bisogna, infatti, sottolineare che si è in presenza di due unità immobiliari distinte che, attualmente, compongono un unico corpo di fabbrica **(vedi allegato B)**.

Non risultano, invece, censiti (sotto l'aspetto catastale) sia il corpo scale, a rustico, ricadente nel lotto 2, che il deposito, posto nell'estremità Nord – Ovest del piano, e ricavato mediante la messa in opera di parete in cartongesso afferente al lotto N. 1 **(vedi allegato B)**.

Bisogna, però, specificare che il corpo scale del Lotto 2, compare sugli elaborati progettuali a corredo del permesso di costruire in variante N. 138 del 24 ottobre 2006, ed inoltre, tale manufatto è stato regolarmente realizzato anche se non ha alcuna reale e pratica utilizzazione trovandosi coperto dal soprastante solaio di interpiano.

Il deposito ricavato nella zona Nord-Ovest del Lotto 1, invece, ha origine abusiva ed illegittima ricavato con la messa in opera di pareti in cartongesso, precarie, che devono essere rimosse a cure e spese dell'acquirente sub-asta con trasporto a discarica del materiale di risulta ed il pagamento dei relativi oneri.

Relativamente al raffronto tra la pianta rilevata e gli elaborati progettuali, a firma del tecnico progettista, ingegnere Giovandomenico Aiello, iscritto all'Albo degli ingegneri della Provincia di Catanzaro al N. 568, allegati alla richiesta del 28/06/2006 N. 33577 di Variante al Permesso di Costruire N. C43 del 08/03/2005, sono state individuate le differenze già richiamate nel confronto con le planimetrie catastali sopra menzionate **(vedi allegato B).**

L'unico aspetto che deve essere ribadito riguarda la separazione fisica e strutturale delle due unità immobiliari, collocate al piano seminterrato, e distinte con i Lotti 1 e 2, che deve essere realizzata immediatamente dopo l'immissione in possesso dell'acquirente, mediante la realizzazione di pareti, così per come rappresentate negli elaborati grafici a corredo della presente, dai due aggiudicatari indistintamente.

Tale necessità è fondamentale alla perimetrazione precisa dei due lotti ed al ripristino delle condizioni catastali ed urbanistiche.

Relativamente al Lotto 3, dal raffronto tra lo stato di fatto, le planimetrie catastali e gli elaborati di progetto, sono emerse differenze soprattutto con le planimetrie depositate in catasto; durante lo svolgimento delle perizia tali discrasie saranno spiegate ed illustrate.

## **LOTTO 1**

---

Il lotto ricadente al piano seminterrato di un edificio multipiano, realizzato su via Cianflone di Lamezia Terme, è costituito da un'unità immobiliare, composta attualmente da due ambienti.

Il primo locale, posto in zona Nord – Ovest è delimitato con montanti metallici e separato con elementi in cartongesso dal magazzino a rustico di ampie dimensioni, adiacente,

Il vano, collocato a Nord-Ovest del livello, risulta intonacato e pavimentato, destinato a deposito e utilizzato esclusivamente dal sig. [REDACTED] e dalla propria famiglia.

La separazione fisica dell'autorimessa originaria in due ambienti è illegittima e deve essere smantellata dall'acquirente sub-asta; l'altro locale è costituito da un ampio magazzino posto sul versante nord - est; a tale proposito bisogna sottolineare che questo magazzino risulta un tutt'uno con il magazzino distinto come lotto n. 2.

In concreto, le due unità immobiliari al piano interrato, allo stato attuale, non risultano divise da alcuna delimitazione, diversamente da come riportato nelle planimetrie catastali; per tale motivo l'acquirente sub asta di uno dei due subalterni dovrà realizzare un muro per dividere i due lotti

Il cespite pignorato, che compone il Lotto 1, è censito al catasto fabbricati del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiase, **foglio di mappa N. 85, particella N. 1927, sub. 7**, z. c. 1, categoria C/6 "Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)", classe 1, consistenza 279 mq, rendita 360,23 €, Via Gabriele Cianflone snc, piano S1, interno 2S, in testa al signor [REDACTED], [REDACTED] a [REDACTED], C.F. C [REDACTED], esecutato per la quota pari ad 1/1 **(vedi allegato D)**.

In particolare, attualmente, solo il varco centrale consente l'ingresso alla "zona rustica", mentre, l'accesso posto a sinistra, permette di accedere al deposito (rifinito a civile), ricavato nel settore Nord – Ovest del piano, delimitato dal resto dell'unità immobiliare con una struttura creata con dei profili in alluminio e da pannelli in cartongesso.

Varcato l'accesso principale, precedentemente menzionato, si giunge in un ampio spazio di manovra, comune ai lotti 1 e 2, che permette ai mezzi di utilizzare comodamente i vani di accesso.

Il locale di maggiori dimensioni risulta allo stato rustico, privo di intonaco e di pavimento, per cui è distinguibile la struttura portante del fabbricato, ossia, i telai spaziali in calcestruzzo armato composti da travi, pilastri, setti ed i solai di interpiano con elementi prefabbricati, elementi lapidei e soletta collaborante; l'altezza utile è notevole, pari a m 4,50 circa.

Per quanto possibile, l'ambiente risulta illuminato naturalmente, grazie alla presenza di finestre alte ricavate in prossimità delle travi di piano; le stesse, risultano provviste di griglie in ferro ma sprovviste di infissi a protezione degli agenti atmosferici.

Come detto in precedenza, la zona Nord – Ovest del piano seminterrato, risulta essere l'unica ad avere delle finiture, mentre, la grande estensione dei magazzini risulta allo stato rustico.

La stessa, inoltre, presenta accesso indipendente che, in particolare, risulta essere quello posto sul lato sinistro rispetto all'ingresso principale.



All'interno del locale trovano collocazione una serie di scaffalature che testimoniano un utilizzo quale locali magazzino, piuttosto che come garage ed autorimessa.

Quest'ultimo locale, e lo spazio antistante esterno, risultano provvisti di impianto di video sorveglianza.

Lo stato manutentivo del deposito e del magazzino risulta in buono stato di conservazione nonostante manchino gli infissi alle finestre che danno luce allo stesso.

Al momento il cespite risulta utilizzato come deposito di materiale edile dal sig. ██████████ ██████████.

Per quanto concerne il vano ricavato illegittimamente nel settore settentrionale, invece, lo stato di conservazione è buono, in considerazione del fatto che il vano risulta intonacato a civile ed in parte pavimentato con mattonelle in gres di colore chiaro.

Il lotto in esame è, quindi, costituito da due accessi, entrambi dotati di serranda avvolgibile in alluminio; le finestre poste a ridosso del lato Est, essendo ricavate lungo le pareti interrato, sono costituite da finestre alte, provviste da inferriata ma prive di finestre, aventi lo scopo di creare areazione del locale tramite la bocca di lupo creata a livello del piano strada superiore.

L'impianto elettrico è parso funzionale, così come il convogliamento delle acque meteoriche negli appositi pozzetti e griglie di raccolta, realizzati in prossimità dell'accesso al piano seminterrato; il magazzino è naturalmente privo di impianto idraulico e di

riscaldamento.

Dai rilievi effettuati, sono emersi i seguenti dimensionamenti:

**Lotto 1 - PIANO SEMINTERRATO**

- Superficie commerciale SUB. 7 → 247,78 mq;
- Superficie utile SUB. 7 → 232,42 mq;

L'altezza è pari a 4,50 metri **(vedi allegato B)**.

**LOTTO 2**

---

Il lotto è composto da un'unità immobiliare, facente parte di un edificio multipiano a maggiore consistenza, insistente su Via Gabriele Cianflone, nel quartiere di Savutano, nel Comune di Lamezia Terme - Sambiase (CZ).

Il bene in oggetto è censito al catasto fabbricati del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiase, **foglio di mappa N. 85, particella N. 1927, sub. 8**, z. c. 1, categoria C/2 "Magazzini e locali di deposito", classe 1, consistenza 398 mq, rendita 472,76 €, Via Gabriele Cianflone Snc, piano S1, interno 1S, in testa al signor ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, C.F. C ██████████ ██████████, esecutato per la quota di 1/1 **(vedi allegato D)**.

L'accesso al magazzino in esame avviene anche in questo caso percorrendo la rampa di accesso da via Cianflone verso il piano seminterrato per raggiungere la serranda di accesso al locale posto nella zona Nord-Ovest dell'immobile.

In particolare l'accesso avviene mediante l'accesso posto a destra rispetto alla serranda centrale.

L'immobile risulta caratterizzato da una notevole altezza, pari a 4,50 metri circa.

Nella parte centrale dell'ala Est del seminterrato, è facilmente individuabile la presenza del corpo scale, a tre rampe, con relativi pianerottoli, di dimensioni adeguate ma, come facilmente verificabile, anche dal repertorio fotografico, la stessa, non ha "sbocchi" al livello superiore, infatti, il vuoto scala è stato soppresso mediante la messa in opera di travetti e pignatte e con realizzazione di solaio corrispondente al pavimento al primo piano, intestato ad altra ditta, e corrispondente con il lotto 3.

Sempre in questa porzione di magazzino è, altresì, stata predisposta l'installazione dell'ascensore.

L'ambiente è illuminato naturalmente e ventilato grazie alla presenza di aperture ricavate nella parte alta delle pareti, in prossimità delle travi di collegamento; le aperture poste sulle pareti a sud risultano prive di infissi di protezione, mentre, quelle poste sulle pareti a Est risultano protette tramite un foglio di materiale plastico fissato sulla parete.

Tutte le aperture risultano dotate di inferriate anti-effrazione.

L'impianto elettrico è realizzato in alcune zone del magazzino tramite cavi elettrici esterni, fissati temporaneamente alla struttura. In prossimità degli accessi sono presenti prese e quadri per la futura realizzazione degli impianti.

Dai rilievi effettuati, sono emersi i seguenti dimensionamenti:

**Lotto 2 - PIANO SEMINTERRATO:**

- Superficie commerciale SUB. 8 → 470,99 mq;
- Superficie utile SUB. 8 → 433,71 mq;

L'altezza è pari a 4,50 metri **(vedi allegato B)**.

**LOTTO 3**

---

Il lotto è costituito da un ampio locale commerciale, con annesso deposito, posizionato al piano terra di uno stabile multipiano a maggiore consistenza, insistente su Via Gabriele Cianflone, nel quartiere di Savutano, Comune di Lamezia Terme - Sambiase (CZ).

Il cespite pignorato è censito al catasto fabbricati del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiase, **foglio di mappa N. 85, particella N. 1927, sub. 22**, z. c. 1, categoria C/1 "Negozi e botteghe", classe 1, consistenza 320 mq, rendita 1.718,77 €, Via Gabriele Cianflone snc, piano T, in testa alla società ██████████ ██████████ ██████████, con sede in ██████████ ██████████, C.F./P. iva ██████████ **(vedi allegato D)**.

Così come anticipato in precedenza, la società ██████████ ██████████ ██████████, ditta esecutata, così come risulta dalla visura camerale effettuata dalla scrivente, è ██████████ ██████████, ed è rappresentata dalla signora ██████████ ██████████ **(vedi allegato H)**.

Relativamente a questo bene è il caso di ribadire i responsi della sentenza N. 2134 del 04/11/2011 con la quale il tribunale di Lamezia Terme riassegnava il cespite al signor ██████████ ██████████, ossia dichiarava risolto il contratto intervenuto tra le parti il 10/03/2010 **(vedi allegato J)**.

Come già descritto nella premessa, e relazionato già nel paragrafo del Lotto 1, il fabbricato ospitante il cespite esecutato, è

collocato in Via G. Cianflone, nel quartiere di Savutano di Sambiasse.

In particolare, da detta via è possibile accedere in una piccola zona parcheggio, prospiciente l'edificio investigato sul lato Sud, riservata ai condomini degli appartamenti facenti capo all'immobile e ai fruitori dell'attività commerciale al piano terra.

L'ingresso ai locali del piano terra è permesso dalla presenza di varie aperture, alcune dotate di accesso, altre utilizzate solo come vetrine espositive, tutte provviste di porte avvolgibili in alluminio.

Nel dettaglio, sono presenti tre aperture nella zona commerciale, ed una nella zona deposito; quest'ultima, inoltre, è dotato di una piccola rampa che permette di superare il dislivello che si sviluppa tra la sede stradale ed il piano con dei mezzi per carico e scarico merci.

È presente, altresì, un quarto varco nel locale commerciale, adoperato come vetrina.

Il prospetto Sud, su cui si aprono le aperture e le vetrine, è dotato di marciapiede disposto lungo tutto il lato di accesso, esteso 1,00 metro circa.

Sostanzialmente il lotto è composto da due porzioni differenti per utilizzo; dal punto di vista distributivo, la parte destinata alla "vendita" occupa la zona occidentale del pianterreno, mentre, il deposito è disposto nel settore orientale del piano medesimo.

Inoltre, l'area Ovest, ossia quella ad utilizzazione commerciale, risulta suddivisa in più ambienti, mediante la messa in opera di strutture in cartongesso, quindi, provvisorie.

Detta porzione di piano risulta caratterizzata da diverse altezze, create dalla lavorazione in cartongesso, per meglio mostrare le elaborazioni che offriva la società utilizzatrice del bene; le prime tre aperture da Ovest verso Est danno luce ad un ampio locale, arricchito da molteplici scaffalature in cui la società presenta le varie proposte di vendita.

Nell'estremità Nord – Ovest, trova collocazione un locale di metratura soddisfacente, utilizzato come ufficio, dal quale è possibile accedere al piccolo servizio igienico, caratterizzato da una forma trapezoidale.

Nella porzione centrale del negozio lato destro, è stato ricavato un ambiente a "croce greca, accessibile dai lati Sud ed Ovest della stessa, con copertura a volta, tutto realizzato anch'esso in cartongesso.

Con riferimento precipuo all'attività commerciale svolta fino a poco tempo fa in detto immobile, la sopracitata stanza ha lo scopo di "esporre" le varie tipologie realizzabili nel campo della tinteggiatura di fabbricati e nella realizzazione di strutture in cartongesso.

Anche sul lato Est dell'ambiente principale utilizzato a negozio, è stata ricavata una scaffalatura, su cui è stato creato un varco che permette di collegare l'altro locale del lotto.

In quest'ultimo spazio, sono state realizzate ulteriori scaffalature, sempre in cartongesso, ed è stato ricavato un piccolo ambiente dov'è allocato il contatore e altre attrezzature.

Il deposito di pertinenza del locale commerciale è accessibile sia

internamente mediante una porta realizzata sul lato Nord del locale, precedentemente descritto, sia esternamente tramite una porta avvolgibile metallica posta sul fronte Sud del fabbricato.

Il locale, abbastanza ampio, e di altezza adeguata, è dotato di servizio igienico, ricavato nel settore Nord – Ovest del deposito.

Lo stato manutentivo della zona commerciale è risultato buono, ben illuminato e rifinito; le finiture risultano gradevoli infatti, seppur si tratti di opere provvisorie, ne arricchiscono il cespite.

Anche per quanto concerne il deposito, è possibile affermare che lo stato conservativo è discreto, anche se vi è ancora materiale attinente alla ditta proprietaria dell'immobile.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle in gres, di colore chiaro; la stanza a "croce greca", invece, presenta pavimentazione in parquet di buona qualità.

Gli infissi esterni, di accesso al piano, sono in vetro con struttura portante in alluminio di ottima fattura, così come le finestre presenti.

Tra i vari ambienti del piano, non sono presenti porte.

L'impianto elettrico è parso funzionale, seppur non sia stato possibile verificarne il corretto funzionamento; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguate tubazioni, alla fognatura comunale.

Per quanto concerne il condizionamento, non è stato individuato alcun corpo riscaldante e/o rinfrescante.

Come di consueto, la sottoscritta a rilievo grafico e fotografico

completato, procedeva alla restituzione vettoriale del cespite oggetto d'indagine e, contestualmente, effettuava il raffronto con la planimetria catastale agli atti, e con gli elaborati progettuali a corredo della pratiche urbanistiche recuperate **(vedi allegato B)**.

Anche in questo caso il tecnico che ha redatto le planimetrie, risulta essere il geometra ██████████ ██████████, iscritta all'albo dei geometri della Provincia di Catanzaro al N. 3007.

Dal confronto tra il rilievo e la planimetria catastale agli atti, sono emerse delle differenze riguardanti le varie tramezzature che hanno dato una nuova conformazione strutturale al piano; tale discrepanza, è dettata dall'aspetto urbanistico – strutturale, in quanto, il piano è stato oggetto di permesso di costruire N. 15 del 10/02/2009, che ha modificato "l'aspetto" dello stesso, mentre, le planimetrie catastali, sono risalenti al 26/08/2008 e, quindi, precedenti all'intervento **(vedi allegato B)**.

Relativamente al raffronto tra il rilievo e gli elaborati progettuali, a firma del tecnico progettista, allegati alla richiesta di permesso di costruire, prot. N. 90418 del 28/11/2008, sono state riscontrate delle differenze minimali, riconducibili all'assenza, sull'elaborato di progetto, di una tramezzatura atta a separare il deposito dal locale commerciale, e del varco ricavato sulla parete Est dell'ambiente principale del locale commerciale **(vedi allegato B)**.

Dai rilievi effettuati, sono emersi i seguenti dimensionamenti:

### **Lotto 3 - PIANO TERRA**

- Superficie commerciale → 315,63 mq;



- Superficie utile → 288,08 mq;

L'altezza è pari a 3,30 metri **(vedi allegato B)**.



### **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.*

**LOTTE 1, 2 e 3** → Con atto di Compravendita del 29 luglio 2002, a rogito della dott.ssa Rosaria Carmela Agapito, notaio in Lamezia Terme, rep. N. 68407, raccolta N. 12273, registrato a Lamezia Terme il 05/08/2002 al N. 1683 serie IV e trascritto a Catanzaro il 06/08/2002 al N. 14644 R.G. e N. 11341 R.P., perveniva al signor: ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, C.F. ██████████, che al momento dell'acquisto dichiarava di essere celibe, la proprietà dell'area di sedime del fabbricato ospitante i cespiti esecutati.

**Occorre preliminarmente affermare che i dati, di seguito riportati, vengono stralciati dal suddetto atto di acquisto.**

Alla data di stipula della compravendita, i terreni erano così individuati:

**1)** *Appezamento di terreno in territorio dell'ex Comune di Sambiasse, ora Lamezia Terme, Località Savutano, della superficie catastale di are 17.36 (are diciassette e centiare trentasei), confinante con ██████████ ██████████, stessa venditrice, scarpata ferroviaria, ██████████ ██████████, salvo altri e più precisi confini; censito nel N.C.T. del Comune di Lamezia Terme, già Sambiasse, al **foglio di mappa 83, particella 1104**, are 17.36, sem. arb. 1<sup>^</sup>, R.D. euro 11,66, R.A. euro 4,48, sotto la partita n. 7833;*

**2)** *Appezamento di terreno in territorio dell'ex Comune di Sambiasse, ora Lamezia Terme, località Savutano, della superficie catastale di are 17.90 (are diciassette e centiare novanta), confinante con stessa venditrice, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], strada comunale, salvo altri e più precisi confini; censito nel N.C.T. del Comune di Lamezia Terme, già Sambiasse, giusta il tipo di frazionamento redatto su estratto di mappa 225532/1995, approvato dall'U.T.E. di Catanzaro in data 12 ottobre 1995, prot. tipo n. 4483, che trovasi allegato sotto la lettera "A" all'atto per Notar Francesco Notaro, da Lamezia Terme, in data 8 marzo 1996, rep. n. 85578, ivi reg./to il 21 marzo 1996, al n. 565 e che, in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "A", previa lettura da me datane, presenti i testi, ai comparenti, al **foglio di mappa 85, particella 1335 (ex 172/a)**, are 17.90, uliveto 1^, R.D. euro 13,40, R.A. euro 6,93, sotto la suddetta partita n. 7833;*

La venditrice dei due suddetti cespiti era la signora [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] vedova [REDACTED], nata in [REDACTED], il

[REDACTED] C.F. [REDACTED] **(vedi allegato F).**

**3)** *Appezamento di terreno in territorio dell'ex Comune di Sambiasse, ora Lamezia Terme, Località Savutano, della superficie catastale di are 44.53 (quarantaquattro e centiare cinquantatre), confinante con [REDACTED] [REDACTED], scarpata ferroviaria, strada comunale, stesso venditore, salvo altri e più precisi confini; censito nel N.C.T. del Comune di Lamezia Terme, già Sambiasse, in testa al venditore Sesto*

Antonio, come segue: **foglio di mappa 85, particella 1309**, are 29,53, uliveto 1<sup>^</sup>, R.D. euro 22,11, R.A. euro 11,44.

Il venditore del bene sopra citato risultava essere il signor [REDACTED]  
[REDACTED],  
[REDACTED], coniugato in regime di comunione legale **(vedi allegato F)**.

Nel titolo erano, altresì, contemplati altri due cespiti, non ricadenti nella massa immobiliare in oggetto, individuati come di seguito:

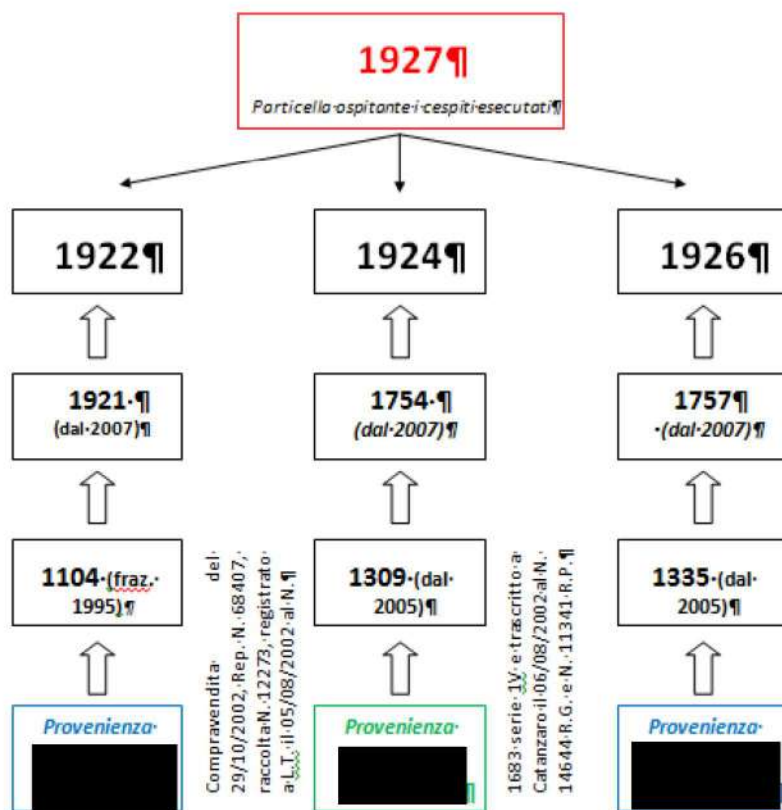
1) *Appezzamento di terreno sito in Località Savutano, censito nel N.C.T. del Comune di Lamezia Terme, già Sambiase, al foglio di **mappa 85, particella 470**, are 11.27, sem. arb. 1<sup>^</sup>, R.D. euro 7,57, R.A. euro 2,91, in testa al signor [REDACTED], [REDACTED] e residente in [REDACTED] pensionato, il quale dichiara di avere il C.F. [REDACTED] e di essere coniugato in regime di comunione legale **(vedi allegato F)**.*

2) *Appezzamento di terreno sito in Località Savutano, censito nel N.C.T. del Comune di Lamezia Terme, già Sambiase, al foglio di **mappa 85, particella 471**, are 15.00, uliveto 2<sup>^</sup>, R.D. euro 8,52, R.A. euro 5,42, in testa al signor [REDACTED], [REDACTED] e residente in [REDACTED], pensionato, il quale dichiara di avere il C.F. [REDACTED] e di essere coniugato in regime di comunione legale **(vedi allegato F)**.*

Nel corso del tempo, i cespiti oggetto della compravendita, hanno subito una serie di variazioni catastali, riassumibili nello schema delle particelle come da schema allegato;

I cespiti identificati con i numeri 1 e 2, ricompresi nella prima vendita, erano pervenuti alla signora ██████████ ██████████ ██████████ in forza di atto di compravendita a rogito notar Fortunato Galati, da Sambiasse, in

data 3 gennaio 1960, rep. n. 17548, reg/to in Nicastro il 21 gennaio 1960, al n. 1077.



Il diritto di usufrutto vantato da ██████████ ██████████ si era consolidato con la nuda proprietà

in morte di quest'ultima, deceduta il ██████████ – mentre il diritto di usufrutto vantato dall'intestatario catastale ██████████ ██████████ si era consolidato con la nuda proprietà in morte di quest'ultimo, deceduto in data ██████████

Il bene afferente alla terza vendita, identificato sul titolo del 29/07/2002 al punto 2, ossia l'appezzamento in agro di Sambiasse, al foglio 85, particella 1309, perveniva la signor ██████████ ██████████ per atto di divisione a rogito notar Fortunato Galati, da Lamezia Terme, in data 7 novembre 1972, rep. n. 85744.



Servizio Pubblicità Immobiliare il 12 giugno 2006 ai numeri 10348 R.G. e 1409 R.P.; a seguito di frazionamento (a rogito del notaio R. C. Agapito) in data 20 gennaio 2010 ai n.ri 3690/553, gravava sull'immobile in oggetto ipoteca per una quota di euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero) a garanzia della somma di Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero); lo stesso debito, per mezzo dello stesso atto di cui sopra, veniva trasferito alla parte acquirente **(vedi allegato F)**.

Relativamente alla ricostruzione ventennale del cespite in esame, bisogna fare riferimento a quanto già espresso per i lotti 1 e 2.



#### **QUESITO N. 6**

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

Come già esposto nei quesiti 4 e 5 della presente relazione, i cespiti appartengono rispettivamente al signor ██████████ ██████████, nato il ██████████ C.F. ██████████, per quanto concerne i **Lotti 1 e 2**, ed alla società ██████████ ██████████ ██████████, con sede a ██████████, C.F./P. IVA ██████████, per quanto concerne il **Lotto 3**, entrambi eseguiti per l'intero.

La quota di proprietà eseguita, con riferimento al pignoramento immobiliare del 16/03/2015, R.P. N. 2363, R.G. N. 2879, derivante da atto giudiziario del 12/02/2015, rep. N. 1133, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme (CZ), infatti, colpisce per l'intero le tre proprietà, e quindi i tre lotti di vendita istituiti **(vedi allegato E)**.

La scrivente ha già proceduto all'identificazione di tre lotti che

hanno una loro configurazione catastale autonoma ed accessi indipendenti; non si ritiene di frazionare ulteriormente il compendio.

Di conseguenza, l'ipotesi di divisione, nel caso in esame, risulta superflua; anche la natura e le autorizzazioni urbanistiche dei cespiti pignorati non contemplano un'ulteriore divisione.

In caso contrario, bisogna ricordare che il frazionamento di un'unità immobiliare si configura come "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'art. 10, comma c del D.P.R. N. 380/2011 per la quale è richiesto l'ottenimento del permesso di costruire.

Il **Lotto 1**, censito al Foglio 85, Particella 1927, sub. 7, è composto dal magazzino a rustico, adibito a ricovero di mezzi e di varie attrezzature edili, con annesso deposito rifinito a civile, allocato nel settore settentrionale del piano seminterrato di uno stabile a maggiore consistenza.

Ipotizzando una possibile divisione del cespite, occorre riferire in merito alla conformazione fisico-strutturale del medesimo, infatti, sono presenti due accessi al bene che ne consentirebbero la divisione immobiliare.

Allo stato attuale il bene, costituito da una notevole superficie, è composto da due locali, ovvero un piccolo deposito ed il magazzino, attigui, che risultano divisi da una leggera struttura in cartongesso, provvisoria. Dal punto di vista commerciale però è più adatto "proporre" un unico ambiente, che per consistenza ed accessibilità, è equiparabile a quello stimato.

In conclusione appurato, come detto, che la quota di proprietà pignorata è pari ad 1/1 del totale, il lotto è da intendersi come unico ed indivisibile.

Analogo discorso per il **Lotto 2**, ossia la porzione meridionale del suddetto piano seminterrato, identificata al Foglio 85, Particella 1927, sub. 8, e posto in adiacenza al Lotto 1.

Ricorrono, quindi, le condizioni già dettate nel paragrafo riservato al Lotto 1, poiché, così come già visto nei quesiti precedenti le prescrizioni progettuali lo individuano come unico lotto; oltretutto c'è da considerare che in questo locale esiste un unico accesso al cespite, e che non vi è la possibilità materiale di poterne installare un secondo;

Anche in questo caso, quindi, il Lotto deve intendersi come unico ed indivisibile.

Come esposto ampiamente nel quesito 4, attualmente le due unità immobiliari costituenti i due lotti al piano terra (sub. 7 e 8), compongono un unico grande ambiente, allo stato rustico, oltre al piccolo deposito. Per tale motivo, sia nel caso dell'aggiudicazione del **Lotto 1** che nel caso dell'aggiudicazione del **Lotto 2**, l'acquirente subasta dovrà, preliminarmente, perimetrare la porzione di edificio acquistato, a proprie cure e spese **(vedi allegato B)**.

Tale aggravio di spesa è stato computato, redigendo appunto computo metrico estimativo, utilizzando il Prezzario Regionale Settore Lavori Pubblici - Edizione 2017, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 348 del 01/08/2017, Pubblicato sul BURC n. 93 del



06/10/2017, e il valore scorporato dalla stima dei lotti 1 e 2.

Le voci riguardano il confinamento preciso dei lotti, così per come riportato negli allegati grafici redatti dalla scrivente, che identifica la conformazione dei cespiti così per come riportati negli elaborati di progetto e sulle planimetrie catastali.

Di seguito si riporta il computo metrico estimativo, per un totale di

**€ 4.338,69.**

Num. ORD TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par. ug.	lung.	largh.	H/peso		Prezzo	Totale
1 PR.E.0820.90. a (C)	Tramezzatura di mattoni posti in foglio e malta, retta o curva ed a qualsiasi altezza, compresi oneri e magisteri per l'esecuzione di ammortature e quanto altro si renda necessario a realizzare l'opera a perfetta regola d'arte Con foratelle a dieci fori (8x25x25 cm): con malta idraulica  Ripristino situazione di progetto  Sommano mq		20,250		4,500	91,13	€ 29,93	€ 2.727,52
				91,13				
2 PR.E.0820.20. b (C)	Muratura di mattoni dello spessore superiore ad una testa, retta o curva ed a qualsiasi altezza, compresi oneri e magisteri per l'esecuzione di ammortature, spigoli, riseghe, ecc., e quanto altro si renda necessario a realizzare l'opera a perfetta regola d'arte: Con mattoni semipieni doppio UNI (12x12x25 cm): con malta di cemento e sabbia  Muratura scala  Sommano mc		5,500	0,300	4,500	7,43	€ 227,18	€ 1.687,95
						7,43		
<b>TOTALE :</b>								<b>€ 4.415,47</b>

Il **Lotto 3** è composto da un grande locale commerciale e relativo deposito attiguo, attualmente in disuso, ubicati al piano terra di uno stabile multipiano, sito in Sambiasse, Via G. Cianflone.

Il locale, classato al Foglio 85, Particella 1927, sub. 22, è accessibile dalle varie aperture prospicienti sulla zona meridionale del fabbricato.

All'interno dello stesso sono stati ricavati più ambienti, mediante la messa in opera di strutture in cartongesso.

Sebbene sia eseguibile un frazionamento del cespite, in

considerazione dell'estensione e dei molteplici accessi, l'ipotesi di divisione, è impedita da molteplici fattori.

In primo luogo, è da considerare la conformità urbanistica del locale e per la quale una divisione comporterebbe ulteriori permessi.

Anche dal punto di vista economico, una riduzione in termini di superficie non ne renderebbe più appetibile la vendita.

In definitiva, quindi, il cespite costituente il Lotto 3, è da 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 all'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 dei sopralluoghi presso i cespiti eseguiti, ubicati in Via Gabriele Cianfone, ed effettuati in data 28/08/2015 e 12/10/2015, la scrivente, oltre ad effettuare il rilievo grafico e fotografico dei luoghi, aveva modo di constatare lo stato d'uso degli stessi.

In particolare, nel corso del primo sopralluogo, si aveva modo di far luce in merito allo stato d'occupazione dei locali al piano seminterrato, individuati come **Lotto 1** – sub. 7 e **Lotto 2** - sub. 8, in testa al signor [REDACTED], parte in causa.

In merito a quanto suddetto, è possibile relazionare, dal punto di vista prettamente tecnico strutturale, che seppur si tratti di due unità catastali distinte, allo stato si presentano come un unico corpo, utilizzato

come locale di deposito sia di automezzi, che di materiale edile, infatti la pavimentazione del locale è a rustico.

Esclusivamente la zona Nord – Ovest del sub. 7 – Lotto 1, “chiusa”, mediante la messa in opera di una struttura in cartongesso, risulta rifinita ed utilizzata come deposito; è opportuno puntualizzare che detto locale ha accesso esclusivo tramite una serranda avvolgibile in metallo.

Per i locali al piano terra, identificati al **Lotto 3**, e censiti al subalterno 22, in testa alla [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], con sede in [REDACTED] [REDACTED], oggi [REDACTED] [REDACTED], invece, si può affermare che gli stessi sono utilizzati come deposito di materiale commerciale, afferente una ditta terza, al quale erano stati locati con regolare contratto di locazione, stipulato tra la ditta medesima e la custodia del bene identificato al Lotto 3, concernente la procedura esecutiva N. 12/2015 – Tribunale di Lamezia Terme, oggi estinta. Successivamente all'estinzione della procedura, il conduttore ha continuato ad utilizzare l'immobile, senza alcun contratto registrato.

La conformazione geometrica del cespite, infine, è tale che non genera alcuna “ingerenza” con altre ditte, poiché lo stesso è totalmente confinato con accesso esclusivamente dai vari accessi, ricavati sul fronte meridionale dell'immobile.



#### **QUESITO N. 8**

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

Al fine di dare appropriata risposta al quesito avanzato, la

sottoscritta si rivolgeva all'Ufficio dei Servizi demografici del Comune di Lamezia Terme (CZ), inviando richiesta ufficiale tramite PEC, allo scopo di ottenere copia dell'Estratto dell'atto di matrimonio dell'attore esecutato **(vedi allegato H).**

Dallo studio del documento richiesto, si evince che i signori: [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], nata il [REDACTED] contraevano matrimonio il giorno [REDACTED] presso il Comune di Lamezia Terme **(vedi allegato H).**

I dati riportati sull'estratto, sono stati estrapolati dal Registro degli atti di matrimonio dell'anno 2008, atto N. 107, Parte II, Serie A, Uff. 1 **(vedi allegato H).**

In più emergeva che gli sposi, al momento del matrimonio, sceglievano il regime patrimoniale della separazione dei beni.

Con atto del 19/07/2013 a rogito del Notaio Panzarella Sebastiano, i signori [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], costituivano un fondo patrimoniale.

In ogni caso, i beni sono da considerarsi di esclusiva proprietà del signor [REDACTED] [REDACTED], attore esecutato, in quanto acquistati precedentemente al matrimonio.

Infatti, per giurisprudenza, ai sensi dell'art. 179, comma 1, lettera a) cod. civ., i beni acquistati prima del matrimonio, sono personali.

Riguardo alla società "[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]", con sede in [REDACTED] [REDACTED] C.F. / P.IVA: [REDACTED], costituita

con atto del 19/06/2009, ed iscritta al registro delle imprese in data 09/07/2009 al N. [REDACTED], anch'essa eseguita, è possibile riferire che la stessa è stata **cancellata** in data 17/10/2017, con causale "cancellata d'ufficio ai sensi art. 2490 c.c. - DECRETO DEL GIUDICE DEL REGISTRO N. 1460/2017 DEL 17/10/2017, RG N. 1119/2017, VISTA LA DETERMINAZIONE DEL CONSERVATORE DEL REGISTRO DELLE IMPRESE N. 20 DEL 03/10/2017".

Il liquidatore, nel dettaglio, è identificabile nella persona del legale rappresentante dell'impresa, signora [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] "nominata" liquidatore della società, con atto del 20/05/2013.

Tali informazioni, sono state estrapolate dalla "visura storica società di capitale", ottenuta dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Catanzaro **(vedi allegato I)**.



### **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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quando a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)*

I beni ricadenti nella massa eseguita, ed individuati ai **Lotti 1, 2 e 3** della presente relazione di stima, sono parte integrante di uno stabile a maggiore consistenza, ubicato in via G. Cianflone, nel quartiere di Savutano, nel Comune di Lamezia Terme – Sambiase (SA).

Occorre preliminarmente affermare che i **Lotti 1 e 2**, seppur siano

due unità immobiliari distinte, attualmente risultano comporre un unico ed ampio locale, ubicato al piano seminterrato del suddetto edificio multipiano.

Nel particolare, il **Lotto 1**, ossia il subalterno 7, occupa la porzione settentrionale del piano.

Il cespite, si presenta allo stato rustico, infatti non risulta né pavimentato, né intonacato a civile; nel locale, altresì, risultano parcheggiati automezzi, e depositato materiale edile di vario genere.

Occorre precisare, altresì, che una piccola porzione del piano, è stata rifinita a civile, e “delimitata” dalla messa in opera di parete in cartongesso.

Quest'ultima opera è difforme rispetto agli elaborati di progetto ed alla planimetria catastale e deve essere divelta dall'acquirente subasta, a sue cure e spese con trasporto in discarica del materiale di risulta.

Il deposito, ovvero la parte rifinita, presenta accesso indipendente; quest'ultimo, nel dettaglio, è disposto sul lato sinistro dell'accesso principale.

Il magazzino, ricavato nella zona Nord – Ovest si propone con accesso indipendente e rifiniture a civile, dal giudizio accettabile, anche se la perimetrazione è illegittima.

Il **Lotto 2**, invece, è disposto lungo il versante meridionale del seminterrato, e come il Lotto 1, si presenta interamente allo stato rustico.

Relativamente ai Lotti **1 e 2**, il signor ██████████ ██████████, insieme

alla moglie [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]  
[REDACTED] coniugati in regime di separazione legale,  
provvedevano a costituire fondo patrimoniale sottoscritto davanti al  
notaio Panzarella Sebastiano, in data 19/07/2013, rep. N. 14520/9395  
trascritto a Catanzaro il 24/07/2013 al N. 7583 R.P. e N. 10662 R.G. **(vedi  
allegato E, F).**

Il **Lotto 3**, ovvero, il piano terra con destinazione commerciale,  
identificato catastalmente con il sub. 22, può essere considerato  
suddiviso in due macro-ambienti, in quanto una parte è destinata alla  
vendita al dettaglio, mentre, la restante porzione è utilizzata come  
deposito.

Attualmente, e per come già esposto nei quesiti precedenti, il  
piano risulta inutilizzato, anche se il locale ha un aspetto gradevole.

È opportuno ribadire che l'immobile sopra identificato, al  
momento dell'acquisto risultava gravato dall'ipoteca volontaria iscritta  
presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Catanzaro – Servizio  
Pubblicità Immobiliare il 12 giugno 2006 ai numeri 10348 R.G. e 1409 R.P.,  
e che a seguito di frazionamento (a rogito del suddetto Notaio) in data  
20 gennaio 2010 ai n.ri 3690/553, gravava sull'immobile in oggetto per  
una quota di Euro 500.000,00, a garanzia della somma di Euro 250.000,00.

Come ampiamente relazionato in precedenza, i cespiti  
componenti i **Lotti 1, 2 e 3**, sono parte integrante di un edificio a  
maggiore consistenza, edificato a partire dall'anno 2005.

L'immobile interessato risulta inserito in un contesto urbano molto

ampio e variegato; il quartiere Savutano, protagonista" indiscusso dello sviluppo urbanistico lametino degli ultimi decenni.

Il primo nucleo edificato era costituito dagli enormi "casermoni" delle case popolari, in parte mai completate che ancora oggi svettano sullo skyline del quartiere in esame.

Riguardo all'edificio in esame non è stato individuato, né tantomeno mai costituito, un condominio in termini di legge.

La gestione degli spazi comuni avviene, infatti, affidandosi al buonsenso dei condomini; ad ogni modo i lotti in esame risultano indipendenti dal resto dell'edificato, eccezion fatta per gli spazi di sosta e manovra esterni in comune con gli altri comproprietari, e per i quali è necessario che gli acquirenti sub-asta si conformino a quelle che sono le regole del buon vicinato ed alla prassi consolidata.

A tale riguardo si ricorda che l'ampio spazio condominiale compreso tra l'edificio e via Gabriele Cianflone è identificato al foglio di mappa N. 85, particella 1927, sub 1 come "corte – bene comune non censibile", mentre la rampa di accesso ai lotti 1 e 2, lato Ovest del complesso è riportata al catasto al foglio di mappa N. 85, particella 1927, sub. 6, come "corte – bene comune non censibile" **(vedi allegato D).**

Con attinenza all'individuazione urbanistica del manufatto ospitante i cespiti oggetto d'indagine, in seguito allo studio della mappa a corredo del PSC del Comune di Lamezia Terme, adottato con delibera del Consiglio Comunale N. 79, del 19/02/2015, è possibile relazionare che



lo stesso ricade nel reticolo individuato come "Zona a prevalente destinazione residenziale" **(vedi allegato A)**.

L'area sopra individuata, è disciplinata dall'articolo 65 del Regolamento Edilizio Urbanistico (R.E.U.) a corredo del P.S.C., che prevede quanto segue: *"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. Sono previsti interventi di Ristrutturazione di tipo R6.1, R6.3, R6.7; ed interventi di Nuova Costruzione di tipo NC1, di cui all'Art. 26"* **(vedi allegato H)**.

*Infine, così per come già puntualizzato nel paragrafo introduttivo, è opportuno relazionare che la presente Perizia Immobiliare ha come oggetto la valutazione tecnica ed economica di N. 3 unità immobiliari già trattate nell'abito della procedura esecutiva N. 12/2015 R.G.E. vertente tra Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. contro [REDACTED] [REDACTED] e Società "[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]" pendente presso il Tribunale di Lamezia Terme e stilata dalla sottoscritta CTU.*



### **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.*

Successivamente alla nomina, la sottoscritta avviava le consuete indagini catastali ed ipotecarie, ricorrendo ad un'apposita e completa

ricerca ipotecaria presso l'agenzia delle entrate di Catanzaro – Servizio Pubblicità Immobiliare (già ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari) **(vedi allegato E).**

L'indagine svolta al fine di ricostruire la cronistoria ipotecaria dei cespiti eseguiti e degli attori pignorati, pertanto, veniva inoltrata, sia nei confronti dei nominativi eseguiti, utilizzando i dati anagrafici dei medesimi, e sia verso gli immobili pignorati sulla scorta degli estremi catastali **(vedi allegato E).**

Per dare una quadratura più precisa e dettagliata all'indagine effettuata, veniva studiata attentamente la certificazione notarile agli atti, a firma della dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, datata 19/03/2021.

In occasione dei sopralluoghi, 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 N. 4 del 06/08/2002*, R.P. N. 11341, R.G. N. 14644, derivante da Atto Notarile Pubblico del 29/07/2002, Repertorio N. 68407, a rogito del notaio Agapito Rosaria Carmela, riguardante le seguenti unità negoziali:

**Unità Negoziale N° 1**

- 1) Comune M208 B – Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto T., Foglio 83, P.III 1104, Natura T – “terreno”, Consistenza 1736 mq, Loc.tà Savutano;
- 2) Comune M208 B – Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto T., Foglio 83, P.III 1335, Natura T – “terreno”, Consistenza 1790 mq, Loc.tà Savutano;

**Unità Negoziale N° 2**

1) Comune M208 B – Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto T., Foglio 85, P.IIa 470, Natura T – “terreno”, Consistenza 1127 mq, Loc.tà Savutano;

**Unità Negoziale N° 3**

1) Comune M208 B – Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto T., Foglio 85, P.IIa 471, Natura T – “terreno”, Consistenza 15 mq, Loc.tà Savutano;

2) Comune M208 B – Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto T., Foglio 85, P.IIa 1309, Natura T – “terreno”, Consistenza 2953 mq, Loc.tà Savutano.

**A FAVORE di:**

1) [REDACTED] [REDACTED], nato il [REDACTED] C.F. [REDACTED];

- Relativamente a tutte le unità negoziali, Per il diritto di proprietà, Per la quota di 1/1.

**E CONTRO:**

1) [REDACTED] [REDACTED], nata il [REDACTED] C.F. [REDACTED];

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

2) [REDACTED] [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 2, Per il diritto di proprietà, Per la quota di 1/1, in regime di Bene Personale;

3) [REDACTED] [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 3, Per il diritto di proprietà, Per la quota di 1/1, in regime di Bene Personale.

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

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

Si conviene tra i signori [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] da una parte e l'acquirente [REDACTED] [REDACTED] dall'altra, che continuerà ad esistere ed essere rispettata, la Servitù di passaggio già costituita con l'atto a rogito notar Fortunato Galati, da Lamezia terme del 7 novembre 1972, rep. N. 85744, sopra citato.



che accettano un finanziamento di euro 700.000,00 (settecentomila virgola Zero zero) ai sensi del proprio statuto e degli articoli 10, 38 e seguenti del d. Lgs. 1 Settembre 1993, n. 385 (testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia). (Modalità e termini di erogazione) 1. Il finanziamento sarà erogato in una o più soluzioni a giudizio della Banca, alle condizioni e con le modalità previste dagli articoli 1 e 2 del capitolato, in conformità del progetto di costruzione approvato, entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di stipulazione del presente contratto. Entro Lo stesso termine dovrà essere altresì stipulato l'atto di erogazione finale e quietanza del finanziamento, salvo eventuale proroga da concedersi a insindacabile giudizio della banca. Qualora ciò non avvenga per mancata richiesta dei Mutuatari o per altra causa agli stessi imputabile, il finanziamento si intenderà definitivamente rinunciato dai mutuatari. Ove, entro il termine suddetto, il finanziamento fosse stato erogato solo parzialmente, esso si intenderà rinunciato per la residua parte. 2. Sulle somme erogate sarà applicato il tasso di interesse di cui al successivo art. 3, comma 5. La banca si riserva peraltro la facoltà di effettuare le erogazioni del finanziamento con contestuale inizio dell'ammortamento delle somme erogate, nel qual caso tutte le norme del presente contratto e dell'allegato capitolato nelle quali si faccia riferimento ad un solo atto di quietanza dovranno riferirsi ai vari atti di quietanza 3. I "mutuatari" potranno, anteriormente all'atto di erogazione, esercitare il diritto di recesso senza alcuna penalità, rinunciando a ricevere la somma mutuata; in tal caso resteranno a loro carico tutte le spese sostenute dalla banca di cui al successivo art.9. (Condizioni, modalità e termini di Rimborso) 1. I mutuatari si obbligano a rimborsare il finanziamento nel termine massimo di 20 (venti) anni, mediante pagamento di rate semestrali o mensili posticipate alle scadenze che saranno convenute nell'atto o negli atti di quietanza. I mutuatari potranno ottenere, d'intesa con la banca, in sede di stipulazione di tali atti, un diverso termine, comunque superiore a 18 (diciotto) mesi, la cui concessione verrà valutata dalla banca in relazione alla situazione del mercato finanziario dell'epoca. 2. Le rate semestrali o mensili di ammortamento - salvo specifiche pattuizioni da concordare fra le parti in sede di stipulazione dell'atto o degli atti integrativi e di quietanza - comprenderanno una quota di capitale e una quota di interessi calcolati al tasso, fisso o variabile a scelta dei mutuatari, che verrà fissato, unitamente alle modalità e termini di rimborso, in sede di stipulazione dei suddetti atti, in misura comunque non superiore a quella riportata tempo per tempo nei fogli informativi pubblicati dalla Banca ai sensi dell'art. 116 del d.lgs. N. 385/1993.3. I mutuatari prendono specificamente atto che il riferimento all'opzione di rimborso in rate mensili deve intendersi operante esclusivamente per le modalità di ammortamento con addebito delle rate su conto

corrente. 4. In relazione al tipo di provvista che sarà procurata per l'erogazione del Finanziamento, gli interessi dovuti potranno essere indicizzati e il criterio di determinazione degli stessi sarà precisato, mediante l'utilizzo di parametri aventi i requisiti di certezza e di pubblicità, nell'atto o negli atti integrativi e di quietanza. 5. L'ammortamento del finanziamento sarà di norma preceduto da un periodo di utilizzo, nel corso del quale sulle somme erogate saranno dovuti, fino alla data di stipulazione dell'atto di erogazione a saldo e quietanza, gli interessi in via semestrale posticipata, Alle scadenze del 30 giugno e del 31 dicembre di ogni anno, calcolati sulla base di un Anno di 365 (trecentosessantacinque) giorni e un mese di 30 (trenta) giorni, al tasso del 6,50% (sei virgola cinquanta per cento) nominale annuo. Detto tasso sarà applicato per l'intero periodo di utilizzo il cui termine è stato fissato al precedente articolo 2 Comma 1. Qualora entro tale termine non venisse stipulato l'atto di erogazione finale e quietanza del finanziamento e la banca concedesse una proroga del termine stesso, la Banca potrà variare la misura del suddetto tasso, con l'avvertenza che gli eventuali aumenti non potranno comportare un tasso complessivo superiore a quello riportato tempo per tempo nei fogli informativi pubblicati dalla banca ai sensi dell'art. 116 del d. Lgs. N. 385/1993. Nel caso di variazione in senso sfavorevole per i mutuatari, resta fermo il diritto di recesso dei mutuatari stessi ai sensi dell'art.118 del d.p.r. 1 settembre 1993, n. 385 (testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia). Nel successivo periodo di preammortamento, decorrente dalla data di erogazione a saldo fino alla data di inizio dell'ammortamento, sulle somme erogate saranno dovuti gli interessi al tasso fissato negli atti di quietanza. 6. Per il presente finanziamento l'indicatore sintetico di costo, previsto dalla normativa sulla trasparenza delle condizioni contrattuali delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari, è pari al 6,63% (sei virgola sessantatré per cento) come risulta dal documento di sintesi, che firmato dalle parti e da me notaio, si allega al presente contratto sotto la lettera "b" 7. Salvo quanto previsto all'ultimo comma dell'articolo 2 del capitolato, i mutuatari potranno restituire anticipatamente, in tutto o in parte, il capitale mutuato, secondo le diverse modalità che saranno precisate nell'atto o negli atti di quietanza. L'importo rimborsato anticipatamente dovrà essere versato in contanti e ogni estinzione parziale avrà l'effetto di diminuire l'importo delle rate successive, fermo restando il numero di esse originariamente pattuito. (Fideiussione) 1. I signori [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] Stefania, dichiarano di prestare fideiussione, in via solidale e indivisibile, per se' e successori, fino alla concorrenza di euro 1.400.000,00 (un milione quattrocentomila virgola zero zero), per il pieno e puntuale adempimento di tutte le obbligazioni assunte dalla "mutuataria" con il presente contratto e fino alla completa estinzione

delle stesse (con espressa rinuncia al termine di liberazione di cui all'articolo 1957 cod. Civ.), in particolare per la restituzione del capitale mutuato, per il pagamento dei relativi interessi, anche di mora e accessori, per il rimborso delle spese e in genere per qualsiasi altro titolo anche accessorio che si riferisca al presente contratto. 2. Fermo restando che l'eventuale decadenza della "mutuataria" dal beneficio del termine si intenderà automaticamente estesa ai "garanti", questi si obbligano a versare alla "banca", nei limiti dell'importo sopra indicato, dietro semplice invito della "banca" stessa a mezzo di lettera raccomandata, fax o telegramma, quanto dovuto dai "mutuatari" qualora questo mancasse, per qualsiasi motivo, alla puntuale esecuzione degli obblighi assunti. In caso di ritardo nel pagamento, i "garanti" sono tenuti a corrispondere alla "banca" gli interessi di mora nella stessa misura prevista a carico dei "mutuatari" 3. La fideiussione è indipendente da qualsiasi altra garanzia prestata a favore della "banca" nell'interesse dei "mutuatari". Essa rimarrà ferma e valida, senza bisogno di ulteriori interventi o dichiarazioni, anche nel caso di revoca, inefficacia o annullamento dei pagamenti eseguiti dai "mutuatari", come nel caso in cui la "banca" avesse a consentire, a suo insindacabile giudizio e senza alcun obbligo di informare il "garante", dilazioni di pagamento nonché modifiche agli originari termini, modalità e condizioni di rimborso del finanziamento, espromissioni od accolti, riduzioni o restrizioni ovvero rinunce o sostituzioni delle garanzie reali o Personali costituite con il presente contratto o che fossero in seguito comunque prestate, anche per remissione o transazione da parte della "banca". Nell'ipotesi in cui le obbligazioni garantite o le altre garanzie siano dichiarate invalide, la fideiussione si intende estesa a garanzia dell'obbligo di restituzione delle somme comunque erogate. 4. I "garanti" rinunciano ad avvalersi di ogni diritto di regresso o di surroga che potesse spettare nei confronti della "mutuataria", di coobbligati o di garanti ancorché' cofideiussori, fino a quando il credito della "banca" non sia stato integralmente soddisfatto. (Elezione di domicilio) 1. La "Banca", agli effetti dell'ipoteca, elegge speciale domicilio in Catanzaro, presso la propria sede dell'area territoriale Calabria, piazza Matteotti, 12 e, ad ogni altro effetto del presente contratto come per qualsiasi giudizio, presso la propria sede in Roma, via Vittorio Veneto, n. 119, 2. I "mutuatari" ed il "terzo datore d'ipoteca", a tutti gli effetti del presente atto, eleggono domicilio in Lamezia Terme (Catanzaro) o, in difetto, presso la segreteria del comune di Lamezia Terme 3. I "garanti" a tutti gli effetti del presente contratto, elegge domicilio in Lamezia Terme, come costituiti in comparsa.

❖ Annotazione, **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA,**

Presentazione N. 99 del **09/03/2010**, R.P. N. 553, R.G. N. 3690, derivante da Atto Notarile Pubblico del 20/01/2010, Repertorio N. 81240/15857, a rogito del notaio Agapito Rosaria Carmela, **FORMALITA' DI RIFERIMENTO: Iscrizione del 12/06/2006, R.P. N. 1409** riguardante le seguenti unità negoziali;

**Unità Negoziale N° 1**

1) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Catasto F., F. 85, P.IIIa 1927, sub. 22, Categoria C/1, Consistenza 320 mq, P. T., Via Gabriele Cianflone, **Capitale € 250.000,00, Ipoteca € 500.000,00;**

**A FAVORE** di (come nella formalità originaria):

1) Banca Nazionale del Lavoro, con sede a Roma (RM), C.F. 09339391006;

- Per la quota di 1/1.

**E CONTRO** (come nella formalità originaria):

1) [REDACTED], nato il [REDACTED] C.F. [REDACTED];

- Per la quota di 1/1.

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

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

(Riduzione dell'ipoteca / restrizione dell'ipoteca (1). Frazionamento) 1. In relazione alla riduzione del finanziamento da euro 606.000,00 (seicentoseimila virgola zero zero) a euro 320.000,00 (trecentoventimila virgola zero zero) al frazionamento richiesto dal "mutuatario" del finanziamento come sopra ridotto, e in esecuzione della delibera in data 4 12 - 2009 che in estratto autentico rilasciato dal notaio Francesco Maria Sirolli Mendaro Pulieri da Civitavecchia repertorio n. 26328 si allega al presente atto sotto la lettera "d", la "banca" consente che, a margine dell'ipoteca iscritta presso l'agenzia del territorio, Ufficio Provinciale di Catanzaro servizio di pubblicità immobiliare il 12 Giugno 2006 al n.1409 R.P. a favore della "banca" stessa e a carico di [REDACTED] venga fatta risultare: c) il frazionamento del finanziamento come sopra ridotto a Euro 320.000,00 (trecentoventimila virgola zero zero), in quote corrispondenti alle unità immobiliari che costituiscono l'immobile cauzionale, contraddistinte dai numeri riportati nell'elenco approvato dalle parti che, firmato da queste e da me notaio, si allega al presente



atto sotto la lettera "e", nel quale è evidenziata, fra l'altro, la composizione delle quote stesse in relazione alle modalità di perfezionamento dell'operazione, quote originate dal presente atto. (condizioni, modalità e termini di rimborso: tasso fisso - rimborso a rate costanti) a integrazione di quanto previsto All'articolo 3 (tre) del citato contratto in data 8 giugno 2006, il "mutuatario" si obbliga a rimborsare alla "banca" per effetto della riduzione del finanziamento, al minor importo di euro 320.000,000 (trecentoventimila virgola zero zero zero) risultante dalla residua quota di euro 606.000,00 (seicentosemila virgola zero zero) (differenza tra il finanziamento originario di euro 700.000,00 (settecentomila virgola zero zero) e la somma di euro 286.000,00 (duecentoottantaseimila virgola zero zero) già messa in ammortamento in più quote, per la quale restano ferme le pattuizioni di cui all'atto di quietanza a rogito notar Sebastiano Panzarella da Catanzaro in data 7 novembre 2007 Repertorio n. 4301; la quota di euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero) del finanziamento globale di euro 320.000,00 (trecentoventimila virgola zero zero) - attribuita complessivamente in sede di frazionamento, come consentito al precedente Articolo 2 (due), alle singole unità immobiliari facenti parte dell'immobile costituito In garanzia meglio descritte nell'elenco allegato al presente atto sotto la lettera "a", al tasso di interesse fisso, secondo le seguenti condizioni, modalità e termini: a) gli interessi saranno calcolati, sulla base di un anno di 360 (trecentosessanta) giorni e un mese di 30 (trenta) giorni, in via mensile posticipata al tasso del 5,40% (cinque virgola quaranta per cento) nominale annuo, pari al 5,5356700% (cinque virgola cinque milioni trecentocinquantaseimila settecento per cento) effettivo annuo; b) la durata sarà di 20 (venti) anni e il rimborso avverrà mediante pagamento di n. 240 (duecentoquaranta) rate mensili costanti posticipate, comprensive della quota capitale e degli interessi, aventi scadenza all'ultimo giorno di ogni mese e ammontanti ciascuna a euro 1.705,63 (millesettecentocinque virgola sessantatre) l'inizio dell'ammortamento viene fissato all'1 marzo 2010 e quindi la prima rata scadrà il 31 marzo 2010 e l'ultima il 28 febbraio 2030; c) per quanto riguarda gli interessi relativi al periodo di preammortamento, in caso di finanziamento a rate mensili: la "banca" dichiara di aver ricevuto dal "mutuatario" l'importo corrispondente a tali interessi, maturati dalla data del presente atto e fino al 28 febbraio 2010, al tasso dello 0,4708333% (zero virgola quattro Milioni settecentoottomila trecentotrentatre per cento) mensile; d) per il piano di ammortamento della quota di finanziamento suddetto, si allega al presente atto sotto la lettera "f" la relativa tabella, debitamente firmata dalle parti e da me Notaio; e) per la presente quota di finanziamento l'indicatore sintetico di costo, previsto dalla normativa sulla trasparenza delle condizioni

contrattuali delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari, è pari al 6,53% (seivirgolacinquantatrepercento), come risulta dal documento di sintesi allegato al presente contratto sotto la lettera "g".

❖ Annotazione, **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA**, Presentazione N. 100 del **09/03/2010**, R.P. N. 554, R.G. N. 3691, derivante da Atto Notarile Pubblico del 20/01/2010, Repertorio N. 81240/15857, a rogito del notaio Agapito Rosaria Carmela, **FORMALITA' DI RIFERIMENTO: Iscrizione del 12/06/2006, R.P. N. 1409** riguardante le seguenti unità negoziali:

**Unità Negoziale N° 1**

1) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Catasto F., F. 85, P.Illa 1927, sub. 7, Categoria C/6, Consistenza 279 mq, Int. 2S, P. T., Via Gabriele Cianflone, **Capitale € 70.000,00, Ipoteca € 140.000,00;**

2) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Catasto F., F. 85, P.Illa 1927, sub. 8, Categoria C2, Consistenza 398 mq, Int. 1S, P. T., Via Gabriele Cianflone.

**A FAVORE** di (come nella formalità originaria):

1) Banca Nazionale del Lavoro, con sede a Roma (RM), C.F. 09339391006;

- Per la quota di 1/1.

**E CONTRO** (come nella formalità originaria):

1) [REDACTED], nato il [REDACTED], C.F. [REDACTED];

- Per la quota di 1/1.

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

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

Riduzione dell'ipoteca / restrizione dell'ipoteca (1). Frazionamento) 1. In relazione alla riduzione del finanziamento da euro 606.000,00 (seicentoseimila virgola zero zero) a euro 320.000,00 (trecentoventimila virgola zero zero) al frazionamento richiesto dal "mutuatario" del finanziamento come sopra ridotto, e in esecuzione della delibera in data 4 12 - 2009 che in

estratto autentico rilasciato dal notaio Francesco Maria Sirolli Mendaro Pulieri da Civitavecchia repertorio n. 26328 si allega al presente atto sotto la Lettera "d", la "banca" consente che, a margine dell'ipoteca iscritta presso l'agenzia del territorio, Ufficio Provinciale di Catanzaro servizio di pubblicità immobiliare il 12 Giugno 2006 al n.1409 R.P. a favore della "banca" stessa e a carico di [REDACTED] [REDACTED] venga fatta risultare: c) il frazionamento del finanziamento come sopra ridotto a Euro 320.000,00 (trecentoventimila virgola zero zero), in quote corrispondenti alle unità immobiliari che costituiscono l'immobile cauzionale, contraddistinte dai numeri riportati nell'elenco approvato dalle parti che, firmato da queste e da me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "e", nel quale è evidenziata, fra l'altro, la composizione delle quote stesse in relazione alle modalità di perfezionamento dell'operazione, quote originate dal presente atto. (condizioni, modalità e termini di rimborso: tasso fisso - rimborso a rate costanti) a integrazione di quanto previsto all'articolo 3 (tre) del citato contratto in data 8 giugno 2006, il "mutuatario" si obbliga a rimborsare alla "banca" per effetto della riduzione del finanziamento, al minor importo di euro 320.000,000 (trecentoventimila virgola zero zero zero) risultante dalla residua quota di euro 606.000,00 (seicentosemila virgola zero zero) (differenza tra il finanziamento originario di euro 700.000,00 (settecentomila virgola zero zero) e la somma di euro 286.000,00 (duecentoottantaseimila virgola zero zero) già messa in ammortamento in più quote, per la quale restano ferme le pattuizioni di cui all'atto di quietanza a rogito notar Sebastiano Panzarella da Catanzaro in data 7 novembre 2007 Repertorio n. 4301; la quota di euro 70.000,00 (settantamilavirgolazerozero) del finanziamento globale di euro 320.000,00 (trecentoventimila virgola zero zero) - attribuita complessivamente in sede di frazionamento, come consentito al precedente articolo 2 (due), alle singole unità immobiliari facenti parte dell'immobile costituito in garanzia meglio descritte nell'elenco allegato al presente atto sotto la lettera "a", Al tasso di interesse fisso, secondo le seguenti condizioni, modalità e termini: a) gli Interessi saranno calcolati, sulla base di un anno di 360 (trecentosessanta) giorni e un mese di 30 (trenta) giorni, in via mensile posticipata al tasso del 5% (cinqueper cento) nominale annuo, pari al 5,1161000% (cinque virgola un milione centosessantunomila per cento) effettivo annuo; b) la durata sarà di 10 (dieci) anni e il rimborso avverrà mediante pagamento di n. 120 (centoventi) rate mensili costanti posticipate, comprensive della quota capitale e degli interessi, aventi scadenza l'ultimo giorno di ogni mese. L'inizio dell'ammortamento viene fissato all'1 marzo 2010 e quindi la prima rata ammontante a euro 742,46 (settecentoquarantadue virgola quarantasei) scadrà il 31 marzo 2010 e l'ultima il 29 febbraio 2020; c) per quanto riguarda gli interessi Relativi al periodo di

preammortamento, in caso di finanziamento a rate mensili: la "banca" dichiara di aver ricevuto dal "mutuatario" l'importo corrispondente a tali Interessi, maturati dalla data del presente atto e fino al 28 febbraio 2010, al tasso dello 0,4375% (zero virgola quattromila trecentosettantacinque per cento) mensile; d) per il piano di ammortamento della quota di finanziamento suddetta, si allega al presente atto sotto la lettera "h" la relativa tabella, debitamente firmata dalle parti e da me notaio; e) per la presente quota di finanziamento l'indicatore sintetico di costo, Previsto dalla normativa sulla trasparenza delle condizioni contrattuali delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari, è pari al 6,23% (sei virgola venti tre per cento), come risulta dal documento di sintesi allegato al presente contratto sotto La lettera "g".

❖ Trascrizione, **COMPRAVENDITA**, Presentazione N. 34 del **09/04/2010**, R.P. N. 3627, R.G. N. 5374, derivante da Atto Notarile Pubblico del 10/03/2010, Repertorio N. 81332/15914, a rogito del notaio Agapito Rosaria Carmela, riguardante le seguenti unità negoziali:

**Unità Negoziale N° 1**

1) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Catasto F., F. 85, P.IIIa 1927, sub. 22, Categoria C/1, Consistenza 320 mq, P. T., Via Gabriele Cianflone;

**A FAVORE di:**

1) [REDACTED], con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED];

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

**E CONTRO:**

1) [REDACTED], nato il [REDACTED] C.F. [REDACTED];

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

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

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

❖ Trascrizione, **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**, Presentazione N. 5 del **24/07/2013**, R.P. N. 7583, R.G. N. 10662, derivante da Atto Notarile Pubblico

del 19/07/2013, Repertorio N. 14520/9395, a rogito del notaio Panzarella Sebastiano, riguardante le seguenti unità negoziali:

**Unità Negoziale N° 1**

1) Comune M208 R – Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto F., F. 85, P.IIIa 1927, sub. 17, Categoria A/3, Consistenza 6.5 vani, Piano 2, Int. 2, Sc. B, Civ. 3/A, Via G. Cianflone;

2) Comune M208 R – Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto F., F. 85, P.IIIa 1927, sub. 7, Categoria C/6, Consistenza 279 mq, Int. 2S, Piano S1, Via G. Cianflone;

3) Comune M208 R – Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto F., F. 85, P.IIIa 1927, sub. 8, Categoria C/2, Consistenza 398 mq, Int. 1S, Piano S1, Via G. Cianflone;

4) Comune M208 R – Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto F., F. 85, P.IIIa 1927, sub. 20, Categoria C, Sc. A, Int. 3A, Piano 3, Via G. Cianflone;

5) Comune M208 R – Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto T., F. 85, P.IIIa 470, Natura T – “terreno”, Consistenza 1127 mq, Loc. tà Cerasolo;

6) Comune M208 R – Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto T., F. 85, P.IIIa 471, Natura T – “terreno”, Consistenza 15 mq, Loc. tà Cerasolo;

7) Comune M208 R – Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto T., F. 85, P.IIIa 1923, Natura T – “terreno”, Consistenza 1676 mq, Loc. tà Cerasolo;

8) Comune M208 R – Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto T., F. 85, P.IIIa 1925, Natura T – “terreno”, Consistenza 1423 mq, Loc. tà Cerasolo;

9) Comune M208 R – Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto T., F. 85, P.IIIa 469, Natura T – “terreno”, Consistenza 984 mq, Loc. tà Cerasolo;

10) Comune M208 R – Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto T., F. 85, P.IIIa 1111, Natura T – “terreno”, Consistenza 120 mq, Loc. tà Cerasolo;

11) Comune M208 R – Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto T., F. 85, P.IIa 169, Natura T – “terreno”, Consistenza 835 mq, Loc. tà Cerasolo;

12) Comune M208 R – Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto T., F. 85, P.IIa 894, Natura T – “terreno”, Consistenza 740 mq, Loc. tà Cerasolo.

**A FAVORE** di (in qualità di Acquirente):

1) [REDACTED] [REDACTED], nato il [REDACTED]), C.F. [REDACTED];

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di -, per la quota di ½ in regime di Separazione dei Beni.

2) (ALTRA QUALIFICA) [REDACTED] [REDACTED], nata il [REDACTED] C.F. [REDACTED];

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di -, per la quota di ½ in regime di Separazione dei Beni.

**E CONTRO** (ALTRA QUALIFICA):

1) [REDACTED] [REDACTED], nato il [REDACTED], C.F. [REDACTED];

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

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

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

I coniugi [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] costituiscono un fondo patrimoniale, ai sensi ed effetti dell'articolo 167 e seguenti del codice civile destinando a far fronte ai bisogni della famiglia i beni descritti in premessa. L'amministrazione del fondo patrimoniale è regolata a norma dell'art. 168 del codice civile. Il presente atto non comporta trasferimento di proprietà. I beni costituenti il fondo patrimoniale potranno essere alienati, ipotecati, con il solo consenso di entrambi i coniugi senza necessità di autorizzazione giudiziale anche in presenza di figli minori.

❖ Trascrizione, **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, Presentazione N. 11

del **16/03/2015**, R.P. N. 2363, R.G. N. 2879, derivante da Atto Giudiziario del 12/02/2015, Repertorio N. 1133, emesso dall'UNEP Tribunale di Lamezia Terme, riguardante le seguenti unità negoziali:

**Unità Negoziale N° 1**

1) Comune M208 R – Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto F., F. 85, P.IIa 1927, sub. 7, Categoria C/6, Consistenza 279 mq, Piano S1, Via Gabriele Cianflone;

2) Comune M208 R – Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto F., F. 85, P.IIa 1927, sub. 8, Categoria C/2, Consistenza 398 mq, Piano S1, Via Gabriele Cianflone.

**Unità Negoziale N° 2**

1) Comune M208 R – Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto F., F. 85, P.IIa 1927, sub. 22, Categoria C/1, Consistenza 320 mq, P. T, Via Gabriele Cianflone.

**A FAVORE di:**

1) Banca Nazionale del Lavoro SPA, con sede a Roma (RM), C.F. 09339391006;

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

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

**E CONTRO:**

1) ██████████ ██████████, nato il ██████████ (CZ), C.F. ██████████

██████████;

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

2) ██████████ ██████████ ██████████, con sede a ██████████ C.F. ██████████;

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

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

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

La Banca Nazionale Del Lavoro Spa elegge domicilio in Lamezia Terme, via T. Fusco n. 37 presso lo studio dell'avv. Antonia Scappatura.

❖ Trascrizione, **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, Presentazione N. 11 del **20/01/2021**, R.P. N. 541, R.G. N. 640, derivante da Atto Giudiziario del 22/12/2020, Repertorio N. 1370, emesso dall'UNEP Tribunale di Lamezia Terme, riguardante le seguenti unità negoziali:

**Unità Negoziale N° 1**

1) Comune M208 R – Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto F., F. 85, P.IIIa 1927, sub. 7, Categoria C/6, Consistenza 279 mq, Piano S1, Via Gabriele Cianflone;

2) Comune M208 R – Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto F., F. 85, P.IIIa 1927, sub. 8, Categoria C/2, Consistenza 398 mq, Piano S1, Via Gabriele Cianflone.

**Unità Negoziale N° 2**

1) Comune M208 R – Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto F., F. 85, P.IIIa 1927, sub. 22, Categoria C/1, Consistenza 320 mq, P. T, Via Gabriele Cianflone.

**A FAVORE** di:

1) JUNO 2 S.R.L., con sede a Conegliano (TV), C.F. 04986660266;

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

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

**E CONTRO:**

1) ██████████ ██████████, nato il ██████████ (CZ), C.F. ██████████;

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

2) ██████████ ██████████ ██████████, con sede a ██████████ C.F. ██████████;

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

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

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



**SPESE PER CANCELLAZIONE FORMALITA'**

La cancellazione delle formalità gravanti sui cespiti, dalle informazioni raccolte presso il servizio di pubblicità immobiliare di Catanzaro, prevede l'esborso delle seguenti cifre:

- Cancellazione **Ipoteca Volontaria**, del **12/06/2006**, R.P. N. 1409 R.G. N. 10348, a favore della Banca Nazionale del Lavoro (Totale € 1.400.000,00): € 35,00 per tasse = **35,00**;
- ❖ Cancellazione **Verbale di pignoramento immobili**, del **16/03/2015**, R.P. N. 2363, R.G. N. 2879, a favore di Banca Nazionale del Lavoro: € 168,00 imposta + € 59,00 bollo + € 35,00 tasse = **€ 262,00**.
- ❖ Cancellazione **Verbale di pignoramento immobili**, del **20/01/2021**, R.P. N. 541, R.G. N. 640, a favore di JUNO 2 S.R.L.: € 168,00 imposta + € 59,00 bollo + € 35,00 tasse = **€ 262,00**.

Quindi, le spese di cancellazione ammontano complessivamente ad euro 559,00 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 900,00 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*

Durante lo svolgimento della perizia molteplici volte si è fatto

appello ad ispezioni ordinarie presso l'ufficio del catasto allo scopo di ricostruire e raffrontare la documentazione presente agli atti con le modificazioni avvenute negli anni e che a mano a mano venivano raccolte nel corso delle indagini, alla luce, anche, di quanto appurato in fase di sopralluogo.

Relativamente alle ispezioni ipotecarie condotte presso l'agenzia delle entrate di Catanzaro, si è già relazionato nel quesito precedente; le indagini effettuate allo scopo di coprire il ventennio, sono state condotte presso la Conservatoria dei registri Immobiliari ed indirizzate sia nei confronti dei nominativi eseguiti, utilizzando i dati anagrafici degli stessi, e sia dei cespiti eseguiti, avvalendosi dei dati catastali dei medesimi **(vedi allegato E)**.

Per quanto attiene alle semplici visure catastali, le indagini sono state svolte presso molteplici uffici dell'agenzia delle entrate – servizi catastali, per ottenere planimetrie ed elaborati relativi agli immobili investigati **(vedi allegato D)**.

Il raffronto tra il rilievo dei cespiti e le planimetrie catastali, a firma del geom. ██████████ ██████████, iscritta all'albo dei geometri di Catanzaro al N. 3007, ha mostrato delle discordanze.

Nel particolare, per quanto concerne **i Lotti 1 e 2**, le anomalie individuate, sono dettate anche dallo stato a rustico del piano seminterrato.

Per quanto concerne il **Lotto 1 – sub. 7**, non risulta censito il magazzino (rifinito a civile), posto nell'estremità Nord – Ovest del piano,

e ricavato mediante la messa in opera di parete in cartongesso, nei lati Sud ed Est dello stesso, e le tramezzature atte a separare l'unità immobiliare distinta al subalterno 7 – Lotto 1, da quella individuata al sub. 8 – Lotto 2; è bene, infatti, rammentare che si è in presenza di due unità immobiliari distinte che, attualmente, compongono un unico corpo di fabbrica **(vedi allegato B).**

Relativamente al **Lotto 2 – sub. 8**, invece, occorre affermare che, seppur siano “riportati” sulla planimetria catastale, in vero, non sono presenti né i due ripostigli posti nella zona centrale del lato Est, così come l'ascensore e le tramezzature divisorie, già descritte al Lotto 1 **(vedi allegato B).**

Non risultano, invece, censito il corpo scale (a rustico), collocato nella parte centrale del lato Est. **(vedi allegato B).**

In merito al **Lotto 3**, è possibile affermare che sulla mappa catastale non sono state inserite le varie tramezzature che hanno dato una nuova conformazione strutturale al piano; tale discrepanza, altresì, è dettata dall'aspetto urbanistico – strutturale, in quanto, il piano è stato oggetto di permesso di costruire N. 15 del 10/02/2009, che ha modificato “l'aspetto” dello stesso, mentre, le planimetrie catastali, sono risalenti al 26/08/2008, e quindi precedentemente all'intervento **(vedi allegato B).**

Relativamente all'aggiornamento delle planimetrie catastali, ove il Giudice lo ritenesse necessario, nelle more dell'aggiudicazione, la sottoscritta, se autorizzata procederà al perfezionamento degli elaborati catastali.

In conclusione, quindi, non perdurano dubbi sull'identificazione e corrispondenza del bene esecutato, 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. 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*

Successivamente alla nomina, la sottoscritta avviava le consuete indagini relative all'aspetto urbanistico dell'immobile ospitante i cespiti pignorati in generale, e le unità immobiliari eseguite, in particolare, avanzando richiesta all'ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme (CZ), al fine individuare le autorizzazioni urbanistiche riconducibili ai suddetti immobili.

Dai documenti urbanistici, rinvenuti dalla scrivente presso gli uffici competenti, nonché, da altri incartamenti presenti agli atti, è emerso che il fabbricato, ospitante i cespiti pignorati, è stato realizzato a partire dal 02/05/2005 **(vedi allegati G, F).**

Infatti, in data 12/06/2003 con prot. N. 28798, veniva presentata istanza per la: "Costruzione complesso residenziale misto in zona EX PDZ – Q2 – LOTTO 11, in Loc. Savutano" **(vedi allegato G).**

In data 10/06/2004, veniva redatta relazione istruttoria dall'ufficio competente del Comune di Lamezia Terme.

Sulla base delle risultante della suddetta istruttoria, in data 23/09/2004, il Dirigente del Settore Urbanistica ed Ambiente del Comune

di Lamezia Terme, comunicava il **DINIEGO N. D/32**, per le opere da realizzarsi, oggetto di istanza **(vedi allegato G)**.

Essendo ammissibile ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale ai sensi delle leggi vigenti in materia, il signor **██████████ ██████████**, presentava ricorso N. 1385/2004, contro il Comune di Lamezia Terme, *"per l'annullamento del provvedimento di diniego n. D/32 del 23.09.2004 con il quale il dirigente del settore Urbanistica ed il Capo Servizio Edilizia respingevano la richiesta di concessione edilizia relativa la costruzione di un complesso residenziale misto in località Savutano e della deliberazione C.S. n. 548 del 23.12.2003 con cui è stata adottata la variante al P.R.G."* **(vedi allegato G)**.

In data 08/03/2005, il Dirigente del Settore Urbanistica ed Ambiente del Comune di Lamezia Terme, rilasciava **Permesso di Costruire N. C/43** **(vedi allegato G)**.

Con comunicazione al T.A.R. del 06/04/2005, il signor **██████████ ██████████**, informava di aver ottenuto il Permesso di Costruire N. C/43 del 08/03/2005; pertanto, all'udienza del 07/04/2005, in difensore legale del suddetto signor **██████████**, dichiarava che: *"in virtù del sopravvenuto rilascio del permesso di costruire del 8.03.2006 – non residua alcun interesse alla coltivazione del gravame"*; in più, veniva affermato che, ottenuto il permesso di costruire, *"era venuto meno l'interesse ad una decisione sul presente gravame"* **(vedi allegato G)**.

In data 11/04/2005, il T.A.R. della Calabria, dichiarava improcedibile il ricorso presentato dal signor **██████████ ██████████**, precedentemente illustrato **(vedi allegato G)**.

In data 28/06/2006 con prot. N. 33577, veniva avanzata istanza per l'ottenimento della **Variante al Permesso di Costruire N. C43 del**

08/03/2005, relativa alla costruzione di un fabbricato in località Savutano, nel Comune di Lamezia Terme – Sambiase (CZ) **(vedi allegato G).**

La suddetta richiesta, ancora, risultava corredata da relazione tecnica ed elaborati grafici **(vedi allegato G).**

In data 24/10/2006, il Dirigente del Settore Urbanistica ed Ambiente del Comune di Lamezia Terme, rilasciava **Permesso di Costruire in Variante N. 138** (al P.C. N. C43 del 08/03/2005) **(vedi allegato G).**

In data 10/12/2007, il Dirigente dell'Area gestione del Territorio, rilasciava **Certificato di agibilità**, con protocollo N. 50 relativamente alle opere descritte **(vedi allegato G).**

Relativamente al **LOTTO 3**, ancora, veniva individuata l'esistenza della pratica urbanistica distinta al N. 316/2008, inerente **Cambio di destinazione d'uso da adibire ad attività commerciale con realizzazione d'opere interne** **(vedi allegato G).**

Nel particolare, in data 30/01/2009, veniva presentata presso lo sportello unico per le attività produttive del Comune di Lamezia Terme, in merito alla Istanza di Permesso Di Costruire - protocollo N. 90418 del 28/11/2008, una **Relazione Istruttoria**, in cui venivano esposti i parametri e le caratteristiche strutturali del fabbricato oggetto di intervento **(vedi allegato G).**

Successivamente, in data 10/02/2009, il Dirigente dello Sportello Unico per le Attività Produttive, rilasciava **Permesso di Costruire N. 15** alla ditta **██████████ ██████████** **(vedi allegato G).**

La sottoscritta a rilievo grafico e fotografico completato,

procedeva alla restituzione vettoriale dei cespiti oggetto d'indagine, componenti i Lotti 1, 2 e 3 della presente relazione di stima, e, contestualmente, effettuava il raffronto con gli elaborati progettuali a corredo della pratiche urbanistiche identificate **(vedi allegato B)**.

Per quanto concerne il **Lotto 1**, dal raffronto tra la pianta di rilievo e gli elaborati progettuali, a firma del tecnico progettista, ingegnere Giovandomenico Aiello, iscritto all'Albo degli ingegneri della Provincia di Catanzaro al N. 568, allegati alla richiesta del 28/06/2006, N. 33577 di Variante al Permesso di Costruire N. C43 del 08/03/2005, sono state riscontrate delle "incongruenze", riconducibili all'assenza, sull'elaborato progettuale, del magazzino (rifinito a civile), posto nell'estremità Nord – Ovest del piano, e ricavato mediante la messa in opera di parete in cartongesso, lungo i lati Sud ed Est dello stesso e delle tramezzature atte a separare l'unità immobiliare distinta al subalterno 7 – Lotto 1, da quella individuata al sub. 8 – Lotto 2; è bene infatti rammentare, che si è in presenza di due unità immobiliari distinte che, attualmente, compongono un unico corpo di fabbrica **(vedi allegato B)**.

Relativamente al **Lotto 2**, invece, seppur siano "riportati" sulla planimetria catastale, in vero, non sono presenti né i due ripostigli posti nella zona centrale del lato Est, così come l'ascensore e le tramezzature divisorie, già descritte al Lotto 1 **(vedi allegato B)**.

In entrambi i casi, tali anomalie, sono dettate dallo stato a rustico del piano seminterrato **(vedi allegato B)**.

Per quanto riguarda il **Lotto 3**, invece, dal raffronto tra la pianta di

rilievo e gli elaborati progettuali, a firma del tecnico progettista, geometra ██████████ ██████████, iscritto all'Albo dei geometri della provincia di Catanzaro al N. 3007, allegati alla richiesta di Permesso di Costruire, prot. N. 90418 del 28/11/2008, sono state riscontrate delle differenze minimali, riconducibili all'assenza, su planimetria, di una tramezzatura atta a separare il deposito dal locale commerciale, e del varco ricavato sulla parete Est dell'ambiente principale del locale commerciale **(vedi allegato B).**



### **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 4, 11 e 12 della presente perizia, la sottoscritta dopo aver effettuato il rilievo grafico e fotografico dei cespiti eseguiti componenti i Lotti 1, 2 e 3, provvedeva ad effettuare la restituzione vettoriale degli stessi, ed al raffronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali reiterati presso l'ufficio tecnico di Lamezia Terme (CZ), al fine di constatare la congruenza tra quanto "dichiarato" urbanisticamente, e quanto realmente rilevato.

In particolare, dal confronto tra il rilievo effettuato dalla scrivente e le planimetrie catastali agli atti, risalenti all'anno 2008, a firma del geom. ██████████ ██████████, iscritta all'albo dei geometri di Catanzaro al N.



3007, sono state riscontrate alcune piccole difformità **(vedi allegato B)**.

Relativamente ai Lotti 1 e 2, alcune discrasie sono dettate dallo stato rustico del piano seminterrato; infatti, seppur sulla planimetria catastale siano “riportati”, due ripostigli posti nella zona centrale del lato Est, così come l'ascensore e le tramezzature atte a separare le due unità immobiliari, questi locali realmente non sono presenti.

Bisogna, infatti, sottolineare che si è in presenza di due unità immobiliari distinte che, attualmente, compongono un unico corpo di fabbrica **(vedi allegato B)**.

Non risultano, invece, censiti (sotto l'aspetto catastale) sia il corpo scale, a rustico, ricadente nel lotto 2, che il deposito, posto nell'estremità Nord – Ovest del piano, e ricavato mediante la messa in opera di parete in cartongesso afferente al lotto N. 1 **(vedi allegato B)**.

Bisogna, però, specificare che il corpo scale del Lotto 2, compare sugli elaborati progettuali a corredo del permesso di costruire in variante N. 138 del 24 ottobre 2006, ed inoltre, tale manufatto è stato regolarmente realizzato anche se non ha alcuna reale e pratica utilizzazione trovandosi coperto dal soprastante solaio di interpiano.

Il deposito ricavato nella zona Nord-Ovest del Lotto 1, invece, ha origine abusiva ed illegittima ricavato con la messa in opera di pareti in cartongesso, precarie, che devono essere rimosse a cure e spese dell'acquirente sub-asta con trasporto a discarica del materiale di risulta ed il pagamento dei relativi oneri.

Relativamente al raffronto tra la pianta rilevata e gli elaborati

progettuali, a firma del tecnico progettista, ingegnere Giovandomenico Aiello, iscritto all'ordine degli ingegneri della Provincia di Catanzaro al N. 568, allegati alla richiesta del 28/06/2006 N. 33577 di Variante al Permesso di Costruire N. C43 del 08/03/2005, sono state individuate le differenze già richiamate nel confronto con le planimetrie catastali sopra menzionate **(vedi allegato B)**.

L'unico aspetto che deve essere ribadito riguarda la separazione fisica e strutturale delle due unità immobiliari, collocate al piano seminterrato, e distinte con i Lotti 1 e 2, che deve essere realizzata immediatamente dopo l'immissione in possesso dell'acquirente, mediante la realizzazione di pareti, così per come rappresentate negli elaborati grafici a corredo della presente, dai due aggiudicatari indistintamente.

Tale necessità è fondamentale alla perimetrazione precisa dei due lotti ed al ripristino delle condizioni catastali ed urbanistiche.

Relativamente al Lotto 3, dal confronto tra il rilievo e la planimetria catastale agli atti, sono emerse delle differenze riguardanti le varie tramezzature che hanno dato una nuova conformazione strutturale al piano; tale discrepanza, è dettata dall'aspetto urbanistico – strutturale, in quanto, il piano è stato oggetto di permesso di costruire N. 15 del 10/02/2009, che ha modificato "l'aspetto" dello stesso, mentre, le planimetrie catastali, sono risalenti al 26/08/2008 e, quindi, precedenti all'intervento (vedi allegato B).

Il raffronto tra il rilievo e gli elaborati progettuali, a firma del

tecnico progettista, allegati alla richiesta di permesso di costruire, prot. N. 90418 del 28/11/2008, ha mostrato delle differenze minimali, riconducibili all'assenza, sull'elaborato di progetto, di una tramezzatura atta a separare il deposito dal locale commerciale, e del varco ricavato sulla parete Est dell'ambiente principale del locale commerciale **(vedi allegato B).**

Non si tratta, quindi, di 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.

In riferimento alla documentazione da incorporare al fine del perfezionamento della pratica edilizia e l'ottenimento della relativa autorizzazione relativamente ai lotti in esame, 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 per lotto da considerarsi risibili rispetto ai valori dei beni (ad ogni modo l'importo preciso sarà stabilito dal competente ufficio tecnico, con precipuo riferimento all'oblazione).



**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*

Nel rispondere in maniera appropriata al quesito avanzato, la sottoscritta studiava dettagliatamente i documenti agli atti alla luce di quanto appurato durante le operazioni di sopralluogo.

In particolare, si aveva modo di accertare che sia i Lotti 1, 2 e 3 non risultano gravati da censo, livello o uso civico, né sono frutto di eventuali affrancazioni, quindi, liberi da tali pesi, ovvero, il diritto di proprietà degli attori esecutati, non è di natura concessoria, bensì di esclusiva proprietà.

Ad avvalorare tale tesi vi sono anche i responsi dell'attività svolta dal Comune di Lamezia Terme intesa a re-istituire i canoni dovuti sui

terreni, già appartenenti al demanio di uso civico dell'Ente, che ha portato all'aggiornamento degli stessi con Delibera di Giunta Municipale N° 251 del 11/07/2013.

Infatti, con la Determina Dirigenziale N. 17, del 26/02/2014 si procedeva alla: *“Approvazione della lista di carico dei canoni gravanti su terreni già appartenenti al demanio di uso civico dell' ente relativa all' anno 2014”* nella quale si istituiva l'elencazione di tutti i terreni ricadenti nel comune di Lamezia Terme e gravati da canone.

Dal controllo effettuato si è accertato che in detto elenco non compaiono le particelle sulle quali fu realizzato l'edificio ospitante i cespiti oggetto di perizia.



**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 tre lotti distinti, costituiti rispettivamente da un'autorimessa in parte a rustico, un deposito a grezzo ed un locale commerciale, collocati al piano seminterrato e terra di uno stabile a maggiore consistenza, ubicato in

Via G. Cianflone, nel quartiere di Savutano di Lamezia Terme-Sambiase (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 tre lotti indipendenti, ma afferenti allo stesso fabbricato condominiale, anzi i lotti 1 e 2 allo stato risultano uniti senza soluzione di continuità.

Nello stabilire il valore dei tre lotti immobiliari, ossia i cespiti oggetto di espropriazione forzata, si sono vagliate le risultanze di svariate

indagini condotte presso altrettante agenzie immobiliari, allo scopo di individuare e reperire quanti più possibili dati economici, attinenti fabbricati simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli 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'Agenda del Territorio con alcuni importanti adattamenti, e utilizzato dall'Agenda 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 1:** Locale al piano seminterrato di un edificio a più livelli, sito su Via G. Cianflone, censito al Catasto Urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiase, foglio di mappa N. 85, particella 1927, Sub. 7, categoria C/6 “Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)”, classe 1, consistenza 279 mq, rendita € 360,23, piano S1, interno 2S.

Il **Lotto 1**, così come ampiamente esposto precedentemente, è composto da un'autorimessa a rustico (nella quale è stato ritagliato abusivamente un ambiente rifinito a civile).

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

Pertanto, è stato possibile identificare altri immobili aventi caratteristiche simili 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>Garage</b> al piano seminterrato, con	550.00 mq	€ 275.000,00	500,00 €/mq

possibilità di realizzare n 10 box auto → Savutano, Lamezia Terme			
<b>Garage</b> al piano seminterrato con possibilità di realizzare n 8 box auto → C.so Nicotera, Lamezia Terme	500.00 mq	€ 160.000,00	320,00 €/mq
<b>Garage</b> → P.zza della Repubblica, Lamezia Terme	50.00 mq	€ 40.000,00	800,00 €/mq

Gli annunci sopra esposti sono stati ritenuti compatibili, sebbene esplicitamente riferiti a magazzini (ossia l'utilizzo odierno del cespite in esame) in particolare per il metodo di stima mediante il MCA.

- **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 m<sup>2</sup>;
- *Numero di servizi presenti (SER)*

Consiste nel tenere conto del numero di servizi presenti nella formazione del prezzo dell'immobile;

- *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.

- *Ubicazione (UBI):*

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

➤ *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.

➤ *Accessibilità (ACS):*

Mira a rappresentare la facilità di accesso al cespite. -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.

		TABELLA DEI DATI				
		Unità A	Unità B	Unità C	Soggetto	
FASE 1	DEFINIZIONE DEI DATI	PRZ (€)	<b>275.000,00</b>	<b>160.000,00</b>	<b>40.000,00</b>	?
		DAT (mesi)	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>0</b>
		SUP (mq)	<b>550</b>	<b>500</b>	<b>50</b>	<b>289,96</b>
		SER (mq)	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
		LIV (piano)	<b>-1</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>

	IMP (2 - 0)	2	2	1	1
	MAN	0	1	0	1
	UBI	1	1,8	0,5	1
	ACS	1,5	0,5	1	1

Come più volte spiegato la stima mediante il Market Comparison Approach, consiste nell'effettuare una serie di "aggiustamenti" dei prezzi di mercati 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:

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

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, NIP 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>2019</b>	102,20	102,30	102,50	102,60	102,70	102,70	102,70	103,20	102,50	102,40	102,30	102,50	99,90	107,20
<b>2020</b>	102,70	102,50	102,60	102,50	102,3	102,40	102,30	102,50	101,90	102,00	102,00			

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 dei servizi (SER)

Il prezzo marginale dei servizi è pari a:  $P_{SER} = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right) = 4.800 \text{ €}$ .

In cui C è il costo del servizio a nuovo che si pone forfettariamente pari a 12.000 euro, t la vetustà, n la vita utile.

Prezzo marginale del livello (LIV)

Si indica un prezzo marginale a forfait pari a 2.000,00 euro per ogni piano in più o in meno.

Prezzo marginale degli impianti (IMP)

Il prezzo marginale degli impianti è pari a:  $P_{IMP} = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right) =$

3.000,00 €.

In cui C è il costo di impianto che si pone forfettariamente pari a 5.000 euro, 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 35.000 euro (in considerazione della superficie dei cespiti e dello stato manutentivo degli stessi).

**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</b>	<b>prezzi marginali data</b>		
					per tab.
			p data A	273.921,57	-1.078,43
			p data B	160.312,81	312,81
			p data C	39.843,60	-156,40
			<b>prezzi marginali superficie</b>		
			p sup A	499,73	

		p sup B	319,62		
		p supC	795,23		
		<b>prezzi marginali Servizi</b>			
		p SER	12.000,00		
		<b>prezzi marginali Livello</b>			
		p LIV	2.000,00		
		<b>prezzi marginali impianti</b>			
		p IMP	3.000,00		
		<b>prezzi marginali impianti</b>			
		p MAN	7.500,00		
		<b>TABELLA DEI PREZZI CORRETTI (euro)</b>			
		A	B	C	
		<b>Prezzo</b>	<b>275.000,00</b>	<b>160.000,00</b>	<b>40.000,00</b>
		Data DAT	-1.078,43	312,81	-156,40
		Superficie SUP	-129.949,12	-104.962,75	119.914,59
		SER	-4.800,00	-9.600,00	-4.800,00
		LIV	0,00	0,00	0,00
		IMP	-3.000,00	-3.000,00	0,00
		MAN	7.500,00	0,00	7.500,00
		<b>TOTALE</b>	<b>143.672,45</b>	<b>42.750,06</b>	<b>162.458,19</b>

- **Sistema di stima**

Il sistema di stima mira a determinare il valore di mercato dell'immobile *de quo*, 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:

$$D_d = \begin{bmatrix} 1 & (1-1) & (1,5-1) \\ 1 & (2-1) & (0,5-1) \\ 1 & (0,5-1) & (1-1) \end{bmatrix}; \quad \hat{p} = \begin{bmatrix} V_S \\ P_{ACS} \\ P_{ESP} \end{bmatrix}; \quad P = \begin{bmatrix} 123.987,67 \\ -76.941,04 \\ 39.369,56 \end{bmatrix}$$

In cui  $\hat{p}$  è il vettore dei prezzi ricercati,  $D_d$  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:

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

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

MATRICE INVERSA DELLE CARATTERISTICHE		
0,28	0,28	0,44
0,56	0,56	-1,11
1,44	-0,56	-0,89

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

VEETTORE PRZ CORRETTI	VEETTORE PRZ CORRETTI	VEETTORE PRZ RICERCATI	VEETTORE PRZ RICERCATI
Prezzo marg. A	143.672,45	Prz SOGG.	123.987,67
Prezzo marg. B	42.750,06	Prz. UBI	-76.941,04
Prezzo marg. C	162.458,19	Prz. ACS	39.369,56

• **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:

FASE 4	STIMA MONOPARAMETRICA E VERIFICA	STIMA MONOPARAMETRICA				
			A	B	C	SOGGETTO
		Prezzo	275.000,00	160.000,00	40.000,00	---
		P RIV.	273.921,57	160.312,81	39.843,60	---
		SUP (mq)	550,00	500,00	50,00	289,96
		PREZZO DEL SOGGETTO				
		124.966,95				
		VERIFICA ERRORE PERCENTUALE				
		0,01				

Allo scopo di assicurare la veridicità del valore di stima computato, si deve fare un controllo dell'errore commesso, il quale, 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 **123.897,67 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.

Nello specifico, l'O.M.I. per la tipologia box (in rispetto della categoria catastale del cespite pignorato), nella Zona D11 - "*Fascia/Zona: Periferica/CERASOLO, SAVUTANO, FELICETTA, COSCHI, CUTURA*", offre dei valori di mercato unitari variabili tra un minimo di 630,00 ed un massimo di 720,00 €/mq (superficie lorda).

Pertanto, 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, considerando che il bene è libero, ritiene che il valore unitario che pare più appropriato per l'abitazione in esame è pari a 500,00 €/mq (valore arrotondato), ossia il valore minimo offerto dall'agenzia, decurtato del 20%, in ragione dello stato a rustico dell'immobile pignorato.

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:

☞ Superficie commerciale dell'unità immobiliare rilevata e misurata, piano S1 – sub. 7 → **mq 289,96**.

In totale, quindi, la superficie commerciale dell'immobile componente il *Lotto 1*, è pari a **mq 289,96 mq**, quindi, considerato che il valore unitario è stato posto pari a 500,00 €/mq, avremo un valore del lotto pari ad **euro 144.980,00**.

In sostanza il MCA offre un valore di mercato più elevato, probabilmente a causa delle scelte effettuate (ma 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, le eventuali spese insolute e quelle di sanatoria, nonché, i costi di edificazione delle pareti di divisione con il *Lotto 2*, si ritiene di utilizzare il valore mediano.

Sulla scorta di quanto affermato, ovvero, che il bene è stato pignorato per l'intero, il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare è pari ad **euro 130.000,00** (euro centotrentamila), valore arrotondato.

**LOTTO 2:** Locale al piano seminterrato di uno edificio a più livelli, sito su Via G. Cianflone, censito al Catasto Urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiase, foglio di mappa N. 85, particella 1927, Sub. 8, categoria C/2 “Magazzini e locali di deposito”, classe 1, consistenza 398 mq, rendita € 472,76, piano S1, interno 1S.

Il **Lotto 2**, consta in un deposito a rustico disposto lungo l'ala meridionale del piano seminterrato (posto in continuità con il Lotto 1 – sub. 7), di uno stabile a maggiore consistenza, sito in Via G. Cianflone, nel quartiere Savutano, di Lamezia Terme – Sambiase (CZ).

I cespiti presi a paragone risultano ubicati in Sambiase 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>Unità immobiliare classe</b>	150.00 mq	€ 65.000,00	433,33 €/mq



<b>C2</b> in seminterrato con buona esposizione su strada grazie anche all'ampia rampa di accesso → Via A. Moro, Lamezia Terme			
<b>Magazzino</b> posto al Piano Terra composto da un vano unico per deposito più spazio di pertinenza. Munito di tre ingressi → Sambiasi Lamezia Terme	140.00 mq	€ 95.000,00	678,57 €/mq
<b>Magazzino</b> ad uso deposito (C/2) con ingresso indipendente → loc. Savutano, Lamezia Terme	500.00 mq	€ 250.000,00	500,00 €/mq

Gli annunci sopra esposti sono stati ritenuti compatibili, in particolare per il metodo di stima mediante il MCA solo i primi tre sono stati presi in considerazione (il quarto era troppo differente rispetto alla matrice di "base").

- **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 m<sup>2</sup>;

- *Numero di servizi presenti (SER)*

Consiste nel tenere conto del numero di servizi presenti nella formazione del prezzo dell'immobile;

- *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.

➤ *Ubicazione (UBI):*

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

➤ *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.

➤ *Accessibilità (ACS):*

Mira a rappresentare la facilità di accesso al cespite. -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>
-------------------------

<b>FASE 1</b>	<b>DEFINIZIONE DEI DATI</b>		Unità A	Unità B	Unità C	Soggetto
		PRZ (€)	<b>65.000,00</b>	<b>250.000,00</b>	<b>95.000,00</b>	<b>?</b>
		DAT (mesi)	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>0</b>
		SUP (mq)	<b>150</b>	<b>500</b>	<b>140</b>	<b>428,82</b>
		SER (mq)	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
		LIV (piano)	<b>-1</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>
		IMP (2 - 0)	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
		MAN	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
		UBI	<b>1</b>	<b>1,5</b>	<b>0,5</b>	<b>0,6</b>
		ACS	<b>1,5</b>	<b>0,5</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 mercati 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:

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

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>2019</b>	102,20	102,30	102,50	102,60	102,70	102,70	102,70	103,20	102,50	102,40	102,30	102,50	99,90	107,20
<b>2020</b>	102,70	102,50	102,60	102,50	102,30	102,40	102,30	102,50	101,90	102,00	102,00			

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 dei servizi (SER)

Il prezzo marginale dei servizi è pari a:  $P_{SER} = C \cdot \left( 1 - \frac{t}{n} \right) = 8.000 \text{ €}$ .

In cui C è il costo del servizio a nuovo che si pone forfettariamente pari a 20.000 euro, t la vetustà, n la vita utile.

Prezzo marginale del livello (LIV)

Si indica un prezzo marginale a forfait pari a 2.000,00 euro per ogni piano in più o in meno.

Prezzo marginale degli impianti (IMP)

Il prezzo marginale degli impianti è pari a:  $P_{IMP} = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right) = 5.000,00 \text{ €}$ .

In cui C è il costo di impianto che si pone forfettariamente pari a 5.000 euro, 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 70.000 euro (tenendo conto della superficie considerevole del cespite in oggetto).

**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>			
					per tab.	
			p data A	64.745,10	-254,90	
			p data B	250.488,76	488,76	
			p data C	94.628,54	-371,46	
			<b>prezzi marginali superficie</b>			
			p sup A	432,47		
			p sup B	499,40		
			p supC	677,12		
			<b>prezzi marginali Servizi</b>			
			p SER	12.000,00		
			<b>prezzi marginali Livello</b>			
			p LIV	2.000,00		
			<b>prezzi marginali impianti</b>			
			p IMP	3.000,00		
			<b>prezzi marginali impianti</b>			
p MAN	7.500,00					
<b>TABELLA DEI PREZZI CORRETTI (euro)</b>						
	A	B	C			
Prezzo	<b>65.000,00</b>	<b>250.000,00</b>	<b>95.000,00</b>			
Data DAT	-254,90	488,76	-371,46			
Superficie SUP	120.580,84	-30.783,10	124.905,52			
SER	-4.800,00	-9.600,00	-4.800,00			
LIV	0,00	0,00	-2.000,00			
IMP	-3.000,00	-3.000,00	0,00			
MAN	7.500,00	0,00	7.500,00			
<b>TOTALE</b>	<b>185.025,94</b>	<b>207.105,66</b>	<b>220.234,07</b>			

- **Sistema di stima**

Il sistema di stima mira ad individuare 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:

$$D_d = \begin{bmatrix} 1 & (1 - 0,5) & (1,5 - 1) \\ 1 & (1,5 - 0,5) & (0,5 - 1) \\ 1 & (0,5 - 0,5) & (1 - 1) \end{bmatrix}; \quad \hat{p} = \begin{bmatrix} V_S \\ P_{ACS} \\ P_{ESP} \end{bmatrix}; \quad P = \begin{bmatrix} 217.011,63 \\ -32.224,36 \\ -38.191,90 \end{bmatrix}$$

In cui  $\hat{p}$  è il vettore dei prezzi ricercati,  $D_d$  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:

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

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

<b>MATRICE INVERSA DELLE CARATTERISTICHE</b>		
0,07	0,07	0,87
0,67	0,67	-1,33
1,33	-0,67	-0,67

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

<b>VETTORE PRZ CORRETTI</b>	<b>VETTORE PRZ CORRETTI</b>
Prezzo marg. A	185.025,94
Prezzo marg. B	207.105,66
Prezzo marg. C	220.234,07

<b>VETTORE PRZ RICERCATI</b>	<b>VETTORE PRZ RICERCATI</b>
Prz SOGG.	217.011,63
Prz. UBI	-32.224,36
Prz. ACS	-38.191,90

• **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>STIMA MONOPARAMETRICA</b>				
		A	B	C	SOGGETTO	
<b>FASE 4</b>	<b>STIMA MONOPARAMETRICA E VERIFICA</b>	Prezzo	<b>65.000,00</b>	<b>250.000,00</b>	<b>95.000,00</b>	---
		P RIV.	64.745,10	250.488,76	94.628,54	---
		SUP (mq)	150,00	500,00	140,00	428,82
		<b>PREZZO DEL SOGGETTO</b>				
		222.477,46				
		<b>VERIFICA ERRORE PERCENTUALE</b>				
0,03						

Allo scopo di assicurare la veridicità del valore di stima computato, si deve fare un controllo dell'errore commesso, il quale, 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: 0,03, dunque, attendibile.

- **Conclusioni**

Il valore probabile di mercato del bene oggetto di stima, fornito col metodo MCA è pari, dunque, a **217.011,63 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.

Purtroppo l'O.M.I. per il settore "terziario", corrispondente alla destinazione catastale del cespite pignorato, nella Zona D11 - "Fascia/Zona: Periferica/CERASOLO, SAVUTANO, FELICETTA, COSCHI, CUTURA", non fornisca alcun valore di mercato unitario.

Pertanto, in considerazione dello stato d'arte dell'immobile, che difatti risulta identico al Lotto 1 (da vagliare anche l'aspetto che all'attualità li vede collegati con soluzioni di continuità), si procede ad "utilizzare" quanto previsto dall'O.M.I. per la tipologia box (lotto 1), nella Zona D11 - "Fascia/Zona: Periferica/CERASOLO, SAVUTANO, FELICETTA, COSCHI, CUTURA", offre dei valori di mercato unitari variabili tra un minimo di 630,00 ed un massimo di 720,00 €/mq (superficie lorda).

Pertanto, 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, considerando che il bene è libero, ritiene che il valore unitario che pare più appropriato per l'abitazione in esame è

pari a 500,00 €/mq (valore arrotondato), ossia il valore minimo offerto dall'agenzia, decurtato del 20%, in ragione dello stato a rustico dell'immobile pignorato.

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:

☞ Superficie commerciale dell'unità immobiliare rilevata e misurata, piano S1 – sub. 8 → **mq 289,96**.

In totale, quindi, la superficie commerciale dell'immobile componente il *Lotto 1*, è pari a **mq 428,82 mq**, quindi, considerato che il valore unitario è stato posto pari a 500,00 €/mq, avremo un valore del lotto pari ad **euro 214.410,00**.

In sostanza il MCA offre un valore di mercato più elevato, probabilmente a causa delle scelte effettuate (ma 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, le eventuali spese insolute e quelle di sanatoria, nonché, i costi di edificazione delle pareti di divisione con il Lotto 2, si ritiene di utilizzare il valore mediano.

Sulla scorta di quanto affermato, ovvero, che il bene è stato pignorato per l'intero, il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare è pari ad **euro 210.000,00** (euro duecentodiecimila), valore arrotondato.

**LOTTO 3:** Locale commerciale al piano terra di un edificio a più livelli, sito su Via G. Cianflone, censito al Catasto Urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasse, foglio di mappa N. 85, particella 1927, Sub. 22, categoria C/1 "Negozii e botteghe", classe 1, consistenza 320 mq, rendita € 1.718,77, piano T.

---

Il **Lotto 3**, è composto da un locale commerciale con annesso deposito, posizionato al piano terra di uno stabile a maggiore consistenza, ubicato in Via G. Cianflone, nel quartiere Savutano, di Lamezia Terme – Sambiasse (CZ).

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

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>Locale commerciale</b> , con sala d'attesa, 2 uffici e bagno, e magazzino → Via S. Miceli, Lamezia Terme	300.00 mq	€ 130.000,00	433,33 €/mq
<b>Locale commerciale</b> , dotato di faretti, 4 vetrine, impianto elettrico, vetri anti sfondamento e un bagno → Via F. Colelli, Lamezia Terme	160.00 mq	€ 150.000,00	937,50 €/mq
<b>Locale commerciale</b> → Via dei Bizantini, Lamezia Terme	340.00 mq	€ 260.000,00	764,70 €/mq

Gli annunci sopra esposti sono stati ritenuti compatibili, in particolare per il metodo di stima mediante il MCA solo i primi tre sono stati presi in considerazione (il quarto era troppo differente rispetto alla matrice di "base").

- **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 m<sup>2</sup>;

- *Numero di servizi presenti (SER)*

Consiste nel tenere conto del numero di servizi presenti nella formazione del prezzo dell'immobile;

➤ *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.

➤ *Ubicazione (UBI):*

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

➤ *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.

➤ *Accessibilità (ACS):*

Mira a rappresentare la facilità di accesso al cespite. -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.

		TABELLA DEI DATI				
		Unità A	Unità B	Unità C	Soggetto	
FASE 1	DEFINIZIONE DEI DATI	PRZ (€)	<b>260.000,00</b>	<b>130.000,00</b>	<b>150.000,00</b>	<b>?</b>
		DAT (mesi)	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>0</b>
		SUP (mq)	<b>340</b>	<b>300</b>	<b>160</b>	<b>315,63</b>
		SER (mq)	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
		LIV (piano)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
		IMP (2 - 0)	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
		MAN	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
		UBI	<b>1</b>	<b>1,3</b>	<b>0,2</b>	<b>1</b>
		ACS	<b>1,5</b>	<b>0,5</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 mercati 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:

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

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>2019</b>	102,2 0	102,3 0	102,5 0	102,6 0	102,7 0	102,7 0	102,7 0	103,2 0	102,5 0	102,4 0	102,3 0	102,5 0	99,9 0	107,2 0
<b>2020</b>	102,7 0	102,5 0	102,6 0	102,5 0	102,3	102,4 0	102,3 0	102,5 0	101,9 0	102,0 0	102,0 0			

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 dei servizi (SER)

Il prezzo marginale dei servizi è pari a:  $P_{SER} = C \cdot \left( 1 - \frac{r}{n} \right) = 4.800 \text{ €}$ .

In cui C è il costo del servizio a nuovo che si pone forfettariamente pari a

12.000 euro, t la vetustà, n la vita utile.

Prezzo marginale del livello (LIV)

Si indica un prezzo marginale a forfait pari a 2.000,00 euro per ogni piano in più o in meno.

Prezzo marginale degli impianti (IMP)

Il prezzo marginale degli impianti è pari a:  $P_{IMP} = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right) = 3.000,00 \text{ €}$ .

In cui C è il costo di impianto che si pone forfettariamente pari a 5.000 euro, 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 25.000 euro (riferito al cespite che esprime la superficie inferiore).

**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>			
					per tab.	
			p data A	258.980,39	-1.019,61	
			p data B	130.254,15	254,15	
			p data C	149.413,49	-586,51	
			<b>prezzi marginali superficie</b>			
			p sup A	763,36		
			p sup B	432,90		
			p supC	935,75		
			<b>prezzi marginali Servizi</b>			
			p SER	12.000,00		
			<b>prezzi marginali Livello</b>			
			p LIV	2.000,00		
			<b>prezzi marginali impianti</b>			
			p IMP	3.000,00		
			<b>prezzi marginali impianti</b>			
p MAN	7.500,00					
<b>TABELLA DEI PREZZI CORRETTI (euro)</b>						
	A	B	C			
Prezzo	<b>260.000,00</b>	<b>130.000,00</b>	<b>150.000,00</b>			
Data DAT	-1.019,61	254,15	-586,51			
Superficie SUP	-18.603,05	11.931,30	118.801,53			
SER	0,00	4.800,00	4.800,00			
LIV	0,00	0,00	0,00			
IMP	-3.000,00	-3.000,00	0,00			
MAN	7.500,00	0,00	7.500,00			
<b>TOTALE</b>	<b>244.877,34</b>	<b>143.985,45</b>	<b>280.515,02</b>			

### 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:

$$D_d = \begin{bmatrix} 1 & (1 - 1) & (1,5 - 1) \\ 1 & (1 - 1) & (0,5 - 2) \\ 1 & (0,5 - 1) & (1 - 2) \end{bmatrix}; \quad \hat{p} = \begin{bmatrix} V_S \\ P_{ACS} \\ P_{ESP} \end{bmatrix}; \quad P = \begin{bmatrix} 208.023,55 \\ -90.614,34 \\ 73.707,59 \end{bmatrix}$$

In cui  $\hat{p}$  è il vettore dei prezzi ricercati,  $D_d$  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:

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

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

<b>MATRICE INVERSA DELLE CARATTERISTICHE</b>		
0,42	0,42	0,16
0,53	0,53	-1,05
1,16	-0,84	-0,32

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

<b>VETTORE PRZ CORRETTI</b>	<b>VETTORE PRZ CORRETTI</b>
Prezzo marg. A	244.877,34
Prezzo marg. B	143.985,45
Prezzo marg. C	280.515,02

<b>VETTORE PRZ RICERCATI</b>	<b>VETTORE PRZ RICERCATI</b>
Prz SOGG.	208.023,55
Prz. UBI	-90.614,34
Prz. PAN	73.707,59

- **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:

FASE 4	STIMA MONOPARAMETRICA E	STIMA MONOPARAMETRICA				
			A	B	C	SOGGETTO
		Prezzo	260.000,00	130.000,00	150.000,00	---
		P RIV.	258.980,39	130.254,15	149.413,49	---
		SUP (mq)	340,00	300,00	160,00	315,63
		PREZZO DEL SOGGETTO				
		212.516,85				
		VERIFICA ERRORE PERCENTUALE				
		0,02				

Allo scopo di assicurare la veridicità del valore di stima computato, si deve fare un controllo dell'errore commesso, il quale, 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, ossia, ampiamente inferiore al 5%.

- **Conclusioni**

Il valore probabile di mercato del bene oggetto di stima, fornito col metodo MCA è pari, dunque, a **208.023,55 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.

Purtroppo l'O.M.I. per il settore "commerciale", corrispondente alla destinazione catastale del cespite pignorato, nella Zona D11 - "Fascia/Zona: Periferica/CERASOLO, SAVUTANO, FELICETTA, COSCHI, CUTURA", non fornisce alcun valore di mercato unitario.

La sottoscritta, quindi, nello stabilire il più probabile valore unitario, si è basata esclusivamente sulle vendite inerenti immobili simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, a quello in esame.

Pertanto, 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, considerando che il bene è libero, ritiene che il valore unitario che pare più appropriato per il locale in esame è pari a 800,00 €/mq (valore arrotondato).

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:

☞ Superficie commerciale dell'unità immobiliare rilevata e misurata, piano T° → **mq 315,63**.

In totale, quindi, la superficie commerciale dell'immobile componente il Lotto 3, è pari a mq 315,63 mq, tenuto conto, altresì, che il valore unitario è stato posto pari a 800,00 €/mq avremo un valore del lotto pari ad **euro 252.504,00**.

In sostanza il MCA offre un valore di mercato, in questo caso più basso rispetto alla stima per comparazione: 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 il valore mediano.

Sulla scorta di quanto affermato, ovvero, che il bene è stato pignorato per l'intero, il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare è pari ad **euro 250.000,00** (euro duecentocinquantamila), valore arrotondato.

## **QUESITO N. 16**

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

## **RIEPILOGO FINALE DESCRITTIVO DEI SINGOLI BENI**

### **LOTTO 1**

**Qualità dell'immobile:** Piena proprietà di una rimessa di media metratura, allocata al piano seminterrato di un fabbricato a maggiore consistenza, insistente su Via Gabriele Cianflone, nel quartiere di Savutano, Comune di Lamezia Terme – Sambiase (CZ). Dal punto di vista urbanistico, l'area in cui ricade l'edificio investigato è individuata nel PSC del Comune di Lamezia Terme, adottato con delibera del Consiglio Comunale N. 79, del 19/02/2015, come "Zona a prevalente destinazione residenziale". Il quartiere di Savutano, ormai da più di un decennio, gode di uno sviluppo urbanistico molto vivace; la zona, pertanto, può essere considerata appetibile e fruibile dai vari poli della città. L'accesso al piano seminterrato, dove risulta allocato il cespite pignorato, è permesso dalla rampa pavimentata con materiale bituminoso (individuata con il sub. 6 – b.c.n.c.), in buono stato, e ricavata sul lato Ovest dell'edificio, alla quale è anteposto un cancello metallico carrabile, a due battenti (ad uso comune). Il cespite è a rustico; la struttura portante dell'edificio, costituita da un reticolo spaziale di travi e pilastri in calcestruzzo armato, è visibile, così come l'estradosso del solaio piano di copertura in laterizi e travetti prefabbricati ed il pavimento in battuto di cemento. Costituisce

eccezione l'ambiente delimitato abusivamente, posto a ridosso della parete interrata, lato Nord-Ovest, accessibile direttamente dall'esterno mediante l'ausilio di una serranda esclusiva. Il piccolo locale in questione, infatti, presenta pavimentazione in gres, pareti e soffitto intonacati a civile e impianto elettrico, semplice ma completo. Il cespite in esame (lotto N. 1) ed il lotto N. 2, sebbene sia a livello urbanistico che catastale costituiscano due unità immobiliari separate ed indipendenti, allo stato risultano unite, senza soluzione di continuità (ad eccezione del locale sopra citato). Immediatamente dopo l'acquisto sub-asta devono essere realizzate le pareti di divisione tra i lotti, così per come concessionati e rappresentati in catasto, secondo gli elaborati grafici a corredo della presente, dai due aggiudicatari indistintamente. I due ingressi al lotto, per come detto, sono dotati di porta avvolgibile in alluminio, mentre, le finestre "alte" sono costituite di inferriata e ricevono luce grazie alla costituzione di bocca di lupo. Il contatore ed il quadro elettrico sono posizionati in prossimità dell'ingresso e vi sono collegati alcuni corpi illuminanti posticci, mentre, nel locale "rifinito" è stato messo in opera un semplice impianto elettrico con canalina a vista. Lungo la rampa d'ingresso sono state predisposte delle griglie di raccolta dell'acqua piovana che convogliano, altresì, le gronde del condominio; in prossimità dell'ingresso settentrionale è presente un rubinetto collegato all'impianto idraulico comunale. Non è presente, infine, alcun tipo di riscaldamento o di condizionamento.

**Composizione:** Avvalendosi della rampa comune, lato Ovest del fabbricato, si raggiungono le due serrande avvolgibili, metalliche, che permettono l'accesso ai locali (uno dei due varchi serve il locale perimetrato abusivamente). Lo spazio antistante gli ingressi, pavimentato con cemento (tipo pavimentazione industriale), è caratterizzato da alcuni pozzetti e griglia metallica che permettono il deflusso dell'acqua piovana. Solcato l'uscio centrale si accede allo spazio molto ampio e completamente allo stato rustico. L'unità immobiliare risulta caratterizzata da una notevole altezza, pari a 4,50

metri circa. La zona Nord – Ovest del piano seminterrato (perimetrata arbitrariamente) presenta condizioni strutturali e conservative ordinarie, delimitata dall'ambiente limitrofo mediante la messa in opera di pareti in cartongesso. La stessa presenta accesso indipendente, posto sull'estremo lato settentrionale. Quest'ultimo locale e lo spazio esterno, risultano dotati di impianto di video sorveglianza.

**Proprietà:** Il lotto appartiene al signor ██████████ ██████████, nato il ██████████ a ██████████ C.F. ██████████, soggetto esecutato, per avere acquistato l'area di sedime del fabbricato condominiale, con atto di compravendita del 29 luglio 2002, a rogito della dott.ssa Rosaria Carmela Agapito, rep. N. 68407, raccolta N. 12273, registrato a Lamezia Terme il 05/08/2002, al N. 1683 serie IV e trascritto a Catanzaro il 06/08/2002 al N. 14644 R.G. e N. 11341 R.P..

**Possesso:** Il cespite immobiliare è nell'esclusiva disponibilità del signor ██████████ ██████████, soggetto esecutato.

**Ubicazione:** Via Gabriele Cianflone, snc – Savutano di Lamezia Terme - Sambiasi (CZ), piano seminterrato, interno 2S.

**Individuazione Catastale:** Il cespite esecutato è censito al catasto urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasi, al **foglio di mappa N. 85, particella N. 1927, sub. 7**, z. c. 1, categoria C/6 “*Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)*”, classe 1, consistenza 279 mq, rendita 360,23 €, Via Gabriele Cianflone Snc, piano S1, interno 2S.

**Confini:** Nord → Altra ditta (a livello strada); Est → Altra ditta (a livello strada); Sud → Stessa ditta - Sub. 8 – Lotto 2, senza soluzione di continuità; Ovest → Sub. 6 – b.c.n.c. ed altra ditta (a livello strada).

**Comproprietari:** Non esistono comproprietari.

**Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare:** *Ipoteca Volontaria*, del 12/06/2006, R.P. N. 1409 R.G. N. 10348, a favore della Banca Nazionale del Lavoro; *Verbale di*



*pignoramento immobili*, del 16/03/2015, R.P. N. 2363, R.G. N. 2879, a favore di Banca Nazionale del Lavoro.

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

**Altre formalità di Rilievo:** Costituzione di fondo patrimoniale a rogito del notaio Panzarella Sebastiano, in data 19/07/2013, rep. N. 14520/9395 trascritto a Catanzaro il 24/07/2013 al N. 7583 R.P. e N. 10662 R.G, da parte dei coniugi: [REDACTED] [REDACTED], soggetto esecutato, nato il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], nata il [REDACTED] C.F. [REDACTED], coniugati in regime di separazione legale.

**Regolarità edilizia:** Il fabbricato, ospitante i cespiti pignorati, è stato realizzato a partire dal 2005. In data 08/03/2005, il dirigente del Settore Urbanistica ed Ambiente del Comune di Lamezia Terme, rilasciava Permesso di Costruire N. C/43. Il 24/10/2006, il dirigente del Settore Urbanistica ed Ambiente del Comune di Lamezia Terme, rilasciava Permesso di Costruire in Variante N. 138 (al P.C. N. C43 del 08/03/2005). Sono state individuate delle difformità lievi e sanabili, mentre, le delimitazioni del vano posto nella zona settentrione devono essere eliminate.

**Agibilità:** In data 10/12/2007, il dirigente dell'Area Gestione del Territorio, rilasciava Certificato di agibilità N. 50.

**Valore a base d'asta:** Euro 130.000,00 (centotrentamila euro), al netto delle spese di sanatoria e di demolizione per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale.

## LOTTO 2

**Qualità dell'immobile:** Piena proprietà di un magazzino-deposito a rustico, collocato nell'ala meridionale del piano seminterrato (adiacente ed unito al Lotto 1), di un fabbricato a maggiore consistenza, insistente su Via Gabriele Cianflone, nel quartiere di Savutano, Comune di Lamezia Terme – Sambiase (CZ). Dal punto di vista urbanistico, l'area in cui ricade l'edificio investigato è individuata nel PSC del Comune di Lamezia Terme, adottato con delibera del Consiglio Comunale N. 79, del 19/02/2015, come "Zona a prevalente destinazione residenziale". L'accesso all'unità immobiliare eseguita si esplica attraverso la rampa pavimentata con materiale bituminoso, individuata al sub. 6 come b.c.n.c. e che serve anche il lotto 2, ricavata sul lato Ovest dell'edificio, alla quale è anteposto un cancello metallico carrabile, a due battenti. Il cespite è a rustico; la struttura portante dell'edificio, costituita da un reticolo spaziale di travi e pilastri in calcestruzzo armato, è visibile, così come l'estradosso del solaio piano di copertura in laterizi e travetti prefabbricati, e il pavimento è in battuto di cemento. Così per come detto, il lotto N. 1 ed il lotto N. 2, risultano uniti senza soluzione di continuità, mentre, sia a livello urbanistico che catastale costituiscano due unità immobiliari separate ed indipendenti. Immediatamente dopo l'acquisto sub-asta devono essere realizzate le pareti di divisione tra i lotti, così per come concessionati e rappresentati in catasto, secondo gli elaborati grafici a corredo della presente perizia, dai due aggiudicatari indistintamente. Il cespite è sprovvisto di impianti di qualsivoglia natura e finanche dell'attacco elettrico e idraulico. L'accesso al bene si esplica tramite una serranda avvolgibile in alluminio; sono presenti inoltre una serie di finestre realizzate a ridosso del soffitto, provviste di inferriate e di bocca di lupo che ne permettono l'illuminazione naturale. Lungo la rampa d'ingresso sono state predisposte delle griglie di raccolta dell'acqua piovana che convogliano, altresì, le gronde del condominio. Non è presente, alcun tipo di riscaldamento o di condizionamento.

**Composizione:** Avvalendosi della rampa comune, lato Ovest del fabbricato, si giunge di fronte all'unico ingresso carrabile che permette di praticare l'accesso al magazzino-deposito. Lo spazio antistante l'ingresso, pavimentato con cemento (tipo

pavimentazione industriale), è caratterizzato da alcuni pozzetti e griglia metallica che permettono il deflusso dell'acqua piovana. Varcata la porta d'accesso si raggiunge uno spazio molto ampio, allo stato rustico, libero da divisioni tranne che per la presenza dei pilastri portanti. Sul settore Nord-Est è posizionata una scala che si arresta in corrispondenza del solaio di interpiano; in adiacenza alla scala è presente il vano ascensore in muratura armata ed un tramezzo che congiunge due pilastri.

**Proprietà:** Il lotto appartiene al signor ██████████ ██████████, nato il ██████████ a ██████████, C.F. ██████████, soggetto esecutato, per avere acquistato l'area di sedime del fabbricato condominiale, con atto di compravendita del 29 luglio 2002, a rogito della dott.ssa Rosaria Carmela Agapito, rep. N. 68407, raccolta N. 12273, registrato a Lamezia Terme il 05/08/2002, al N. 1683 serie 1V e trascritto a Catanzaro il 06/08/2002 al N. 14644 R.G. e N. 11341 R.P..

**Possesso:** Il cespite immobiliare è nell'esclusiva disponibilità del signor ██████████ ██████████, soggetto esecutato.

**Ubicazione:** Via Gabriele Cianflone, snc – Savutano di Lamezia Terme - Sambiasse (CZ), piano seminterrato, interno 1S.

**Individuazione Catastale:** Il cespite esecutato è censito al catasto urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasse, al foglio di mappa N. 85, particella N. 1927, sub. 8, z. c. 1, categoria C/2 "Magazzini e locali di deposito", classe 1, consistenza 398 mq, rendita 472,76 €, Via G. Cianflone Snc, piano S1, interno 1S.

**Confini:** Nord → Stessa ditta, Sub. 7 – Lotto 1, senza soluzione di continuità; Est → Altra ditta (a livello strada); Sud → Via G. Cianflone (a livello strada); Ovest → Sub. 6 – b.c.n.c. ed Altra ditta (a livello strada).

**Comproprietari:** Non esistono comproprietari.

**Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare:** *Ipoteca Volontaria*, del 12/06/2006, R.P. N.

1409 R.G. N. 10348, a favore della Banca Nazionale del Lavoro; *Verbale di pignoramento immobili*, del 16/03/2015, R.P. N. 2363, R.G. N. 2879, a favore di Banca Nazionale del Lavoro.

**Altre formalità di rilievo:** Costituzione di fondo patrimoniale a rogito del notaio Panzarella Sebastiano, in data 19/07/2013, rep. N. 14520/9395 trascritto a Catanzaro il 24/07/2013 al N. 7583 R.P. e N. 10662 R.G, da parte dei coniugi: [REDACTED] [REDACTED], soggetto esecutato, nato il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], nata il [REDACTED] C.F. [REDACTED], coniugati in regime di separazione legale.

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

**Altre formalità di rilievo:** Costituzione di fondo patrimoniale a rogito del notaio Panzarella Sebastiano, in data 19/07/2013, rep. N. 14520/9395 trascritto a Catanzaro il 24/07/2013 al N. 7583 R.P. e N. 10662 R.G, da parte dei coniugi: [REDACTED] [REDACTED], soggetto esecutato, nato il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], nata il [REDACTED] C.F. [REDACTED], coniugati in regime di separazione legale.

**Regolarità edilizia:** Il fabbricato, che ospita i cespiti pignorati, è stato realizzato a partire dal 2005. In data 08/03/2005, il dirigente del Settore Urbanistica ed Ambiente del Comune di Lamezia Terme, rilasciava Permesso di Costruire N. C/43.. Il 24/10/2006, il dirigente del Settore Urbanistica ed Ambiente del Comune di Lamezia Terme, rilasciava Permesso di Costruire in Variante N. 138 (al P.C. N. C43 del 08/03/2005). Sono state individuate delle difformità lievi, sanabili.

**Agibilità:** In data 10/12/2007, il dirigente dell'Area gestione del Territorio, rilasciava Certificato di agibilità N. 50.

**Valore a base d'asta:** *Euro 210.000,00* (duecentodiecimila euro), quota pignorata pari ad 1/1 del totale, al netto delle spese di sanatoria.

## LOTTO 3

---

**Qualità dell'immobile:** Piena Proprietà di un locale commerciale, di media metratura, posto in disuso ed **allocato** al piano terra di un fabbricato a maggiore consistenza (che ospita i lotti 1 e 2 al piano seminterrato), insistente su Via Gabriele Cianflone, nel quartiere di Savutano, Comune di Lamezia Terme – Sambiase (CZ). Dal punto di vista urbanistico, l'area in cui ricade l'edificio investigato è individuata nel PSC del Comune di Lamezia Terme, adottato con delibera del Consiglio Comunale N. 79, del 19/02/2015, come "Zona a prevalente destinazione residenziale". Il quartiere di Savutano, ormai da più di un decennio, gode di uno sviluppo urbanistico molto vivace; la zona, pertanto, può essere considerata appetibile e fruibile. Il negozio originario era distinto in un'area destinata alla vendita ed una zona magazzino. L'ingresso al settore commerciale è permesso dalla presenza di varie aperture regolate da serrande avvolgibili in alluminio, alcune delle quali corredate da infissi in alluminio di buona fattura. L'illuminazione è assicurata da finestre poste al servizio dei vari ambienti del negozio, tra i quali i servizi igienici. Il piazzale prospiciente il cespite, ovvero l'area compresa tra via G. Cianflone ed il fabbricato, è destinato a parcheggio comune, pavimentato e provvisto di segnaletica orizzontale; delimita l'area di sosta un vasto marciapiede pavimentato che circoscrive il bordo settentrionale della strada pubblica, caratterizzata da un'ampia carreggiata e da illuminazione. La zona commerciale è risultata in buono stato, ben conservata, accettabile nonostante il periodo di inattività. Le divisioni realizzate, in linea di massima in cartongesso, hanno sviluppi geometrici complessi e finiture diverse. L'unità immobiliare ospitava, infatti, una rivendita di materiale edile ed in pratica le finiture del negozio costituivano una specie di campionario. La zona deposito ha meno rifiniture ma è comunque compatibile con l'uso commerciale. La pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica, colore sabbia, con qualità manutentive accettabili; la stanza con piccola volta in cartongesso, presenta pavimentazione in parquet di buona qualità; non sono presenti porte interne tranne che nel servizio igienico. L'impianto elettrico è parso funzionale, seppur non sia stato possibile verificare il corretto funzionamento dello stesso; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguate tubazioni, alla fognatura comunale. Non è stato individuato alcun impianto di climatizzazione.

**Composizione:** La zona settentrionale del negozio, un tempo destinata a magazzino, è caratterizzato da un vasto ambiente dotato di servizio igienico, mentre la zona meridionale, prospiciente la strada principale, è suddivisa in più ambienti, mediante la messa in opera di pareti in cartongesso. Il locale risulta caratterizzato da diverse altezze per l'utilizzo di lavorazioni in cartongesso anche nel soffitto. Le divisioni presenti sono quasi perfettamente assentite a livello autorizzativo, mentre, non trovano riscontro sull'elaborato catastale agli atti.

**Proprietà:** Il lotto risulta intestato alla società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], con sede a [REDACTED] (CZ), C.F./P. iva [REDACTED], oggi [REDACTED] [REDACTED], soggetto esecutato, per averlo acquistato, dal signor [REDACTED] [REDACTED], con atto di compravendita del 10 marzo 2010, a rogito della dott.ssa Rosaria Carmela Agapito, rep. N. 81332, raccolta N. 15914, registrato a Lamezia Terme il 07/04/2010, al N. 1083 serie 1T e trascritto a Catanzaro il 04/04/2010 al N. 5374 R.G. e N. 3627 R.P.

**Possesso:** Allo stato il bene, posto in disuso, risulta in testa alla società esecutata [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], ma è nella disponibilità del sig. [REDACTED] [REDACTED]; al suo interno sono ancora presenti materiale e prodotti per la casa riconducibili al locatario che fino all'estinzione della precedente procedura esecutiva era in affitto, con contratto di locazione transitoria, redatto dal custode giudiziario; Il signor [REDACTED] dichiarava che il conduttore stava provvedendo a smaltire il materiale e a liberare il cespite. Ad ogni modo il possesso del bene è alquanto dibattuto, in quanto con sentenza del 04/11/2011, emessa dal Tribunale di Lamezia Terme, rep. N. 2134, dal giudice Giusi Ianni, nell'ambito della causa N. 1779/2011, registrata il 06 dicembre 2011, rep. N. 8355 riconosceva la proprietà del cespite afferente al lotto N. 3, al signor [REDACTED] [REDACTED], ossia, dichiarava risolto il contratto di compravendita intervenuto tra le parti in data 10 marzo 2010. Bisogna, però, specificare che non esistendo alcuna domanda giudiziale regolarmente trascritta, la proprietà del bene è da intendersi riferita alla società esecutata [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

**Ubicazione:** Via Gabriele Cianflone, SNC – Savutano di Lamezia Terme - Sambiase (CZ), piano terra.

**Individuazione Catastale:** Il cespite esecutato è censito al catasto urbano del Comune di

Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiase, al **foglio di mappa N. 85, particella N. 1927, sub. 22**, z. c. 1, categoria C/1 “*Negozi e botteghe*”, classe 1, consistenza 320 mq, rendita 1.718,77 €, Via Gabriele Cianflone snc, piano T.

**Confini:** Nord → Altra ditta: Sub. 2, 4, 12, 23; Est → Altra ditta: Sub. 21; Sud → Sub. 1 – b.c.n.c.; Ovest → Altra ditta: Sub. 6.

**Comproprietari:** Non esistono comproprietari dell’immobile.

**Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare:** *Ipoteca Volontaria*, del 12/06/2006, R.P. N. 1409 R.G. N. 10348, a favore della Banca Nazionale del Lavoro; *Verbale di pignoramento immobili*, del 16/03/2015, R.P. N. 2363, R.G. N. 2879, a favore di Banca Nazionale del Lavoro.

**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 i cespiti pignorati, è stato realizzato a partire dal 2005. In data 08/03/2005, il dirigente del Settore Urbanistica ed Ambiente del Comune di Lamezia Terme, rilasciava Permesso di Costruire N. C/43. Il 24/10/2006, il dirigente del Settore Urbanistica ed Ambiente del Comune di Lamezia Terme, rilasciava Permesso di Costruire in Variante N. 138 (al P.C. N. C43 del 08/03/2005). Successivamente, per il cespite in esame, veniva avanzata pratica urbanistica distinta al N. 316/2008, inerente “cambio di destinazione d’uso da adibire ad attività commerciale con realizzazione d’opere interne”. In data 10/02/2009, il dirigente dello Sportello Unico per le Attività Produttive, rilasciava Permesso di Costruire N. 15 alla ditta ██████████ ██████████. Sono state individuate delle difformità lievi, sanabili.

**Agibilità:** Non è stato individuato certificato di agibilità per il cespite modificato con il cambio di destinazione d’uso, mentre, il palazzo condominiale è dotato di certificato di agibilità, datato 10/12/2007, N. 50.

**Valore a base d’asta:** *Euro 250.000,00* (duecentocinquantamila euro); 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 06/09/2021

IL TECNICO  
