

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

Prov. di Catanzaro

G.E.: DOTT.SSA A. IAVAZZO

PROCEDURA ESECUTIVA N.°2/2023

ALLEGATO :

UNICO

ORIGINALE

TITOLO :

**RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO
E N. 17 ALLEGATI**

UBICAZIONE IMMOBILI

PROVINCIA: Vibo Valentia - COMUNE:Filadelfia - Loc. Caria

L'Esperto

Ing. G. Chirillo

Lamezia Terme 21 aprile 2023



PARTE I – RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INDICE

| | |
|---|----|
| 1. Premessa | 4 |
| 2. Svolgimento delle indagini peritali | 10 |
| 3. Risposta ai quesiti del Giudice - Quesito n. 1 | 11 |
| 4. Quesito n. 2 | 12 |
| 5. Quesito n. 4 | 12 |
| 5.1 Dati catastali dei beni pignorati desunti dall'atto di pignoramento | 13 |
| 5.2 Descrizione zona di ubicazione dei beni pignorati | 16 |
| 5.3 Dati catastali, confini e descrizione del bene pignorato | 17 |
| 5.4 Esistenza di altre procedure esecutive e fallimentari | 31 |
| 6. Quesito n. 5 | 31 |
| 7. Quesito n. 6 | 32 |
| 8. Quesito n. 7 | 33 |
| 9. Quesito n. 8 | 34 |
| 10. Quesito n. 9 | 34 |
| 11. Quesito n. 10 | 37 |
| 12. Quesito n. 11 | 40 |
| 13. Quesito n. 12 | 42 |
| 14. Quesito n. 13 | 46 |
| 15. Quesito n. 14 | 54 |
| 16. Quesito n. 15 | 55 |
| 16.1 Definizione di valore di mercato | 56 |
| 16.2 Calcolo della superficie commerciale dei beni pignorati | 56 |



| | |
|---|-----------|
| 16.3 Calcolo dell'abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e per la presenza di un contratto di locazione (β)..... | 58 |
| 16.4 Scelta del metodo di stima del bene pignorato | 58 |
| 16.5 Individuazione lotti | 68 |
| 17. Quesito n. 16 | 69 |
| 18. Quesito 17 | 74 |
| 19. Conclusioni | 74 |

PARTE II – ALLEGATI

Allegato n. 1: Documentazione fotografica

Allegato n. 2: Visure Catastali

Allegato n. 3: Elenco sintetico delle formalità

Allegato n. 4: Elenco sintetico delle formalità per immobile

Allegato n. 5: Elenco esteso delle formalità

Allegato n. 6: Titoli di provenienza dei beni

Allegato n. 7: Estratto mappa catastale

Allegato n. 8: Elenco immobile, elaborati planimetrici e planimetrie Catastali

Allegato n. 9: Rilievo beni pignorati

Allegato n. 10: Comparabili

Allegato n. 11: Concessione edilizia

Allegato n. 12: Estratto atto di matrimonio

Allegato n. 13: Attestazione Tribunale di Lamezia Terme

Allegato n. 14: NTA PRG conformate alla Legge Regionale 19/02

Allegato n. 15: Attestazione Regione Calabria – Ufficio usi Civici



Allegato n. 16: Attestazione Agenzia delle Entrate

Allegato n. 17: Calcolo oneri cambio di destinazione d'uso piano terra

Allegato n. 18: Verbali operazioni peritali



RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva n. 2/2023

1. Premessa

In data 14.02.2023 nella procedura esecutiva n. 2/2023, promossa dalla Banca di Credito Cooperativo di Roma soc. coop., nei confronti dei sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto ing. Giovambattista Chirillo, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Catanzaro con n. 1839, con studio tecnico in Lamezia Terme in C.so Numistrano 79, quale Consulente Tecnico d'Ufficio e gli poneva i seguenti quesiti:

- 1) Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. è necessaria e tuttavia manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
- 2) Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 17;
- 3) Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda,



limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 17; per beni per i quali la documentazione è completa ed idonea

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

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

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

7) Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data



di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;

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

9) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli, o 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 i vincoli 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 i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a quest' 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 (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 relativi per le cancellazioni;

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

12) Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.85 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 art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i



presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, del citato T.U. e di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85;

13) In caso di opere abusive controlli la 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 del 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 dell'art. 46, comma quinto del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

14) Verifichi se i beni pignorati sono 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 forfetario 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 supporti 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 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, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed 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.

2. Svolgimento delle indagini peritali

Per rispondere ai quesiti posti dal Giudice delle Esecuzioni il sottoscritto Esperto si recava in data 11/03/2023, a seguito del rinvio delle operazioni peritali per richiesta del legale dell'esecutato, in loc. Caria del comune di Filadelfia (VV), presso i luoghi di ubicazione dei beni oggetto di procedura, ove effettuava i necessari rilievi fotografici e piano altimetrici (*Cfr. all. n. 17*).

Ai fini della corretta esecuzione dell'incarico il sottoscritto eseguiva, altresì, le dovute ricerche presso i seguenti uffici:

- Ufficio Tecnico - Settore urbanistica - del Comune di Filadelfia;
- Ufficio Tecnico - Settore Condono - del Comune di Filadelfia;
- Ufficio Tecnico - Settore Edilizia Privata - del Filadelfia;
- Ufficio Tecnico - Settore Patrimonio, usi civici - del Filadelfia;
- Ufficio Tecnico - Settore Patrimonio, usi civici - della Regione Calabria;
- Agenzia del Territorio della Provincia di Catanzaro (ex Catasto) e di Vibo Valentia;



- Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare - della provincia di Catanzaro (Ex Conservatoria) e di Vibo Valentia;
- Cancelleria Civile – Protocollo generale - del Tribunale di Lamezia Terme;
- Cancelleria Civile – Sez. Esecuzioni Immobiliari - del Tribunale di Lamezia Terme;
- Cancelleria Civile – Sez. Fallimentare- del Tribunale di Lamezia Terme;
- Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme e di Vibo Valentia;

Infine, per valutare correttamente gli immobili pignorati, effettuava indagini sul mercato immobiliare della zona mediante il sito www.immobiliare.it e la Piattaforma Sister dell’Agenzia delle Entrate (*Cfr. all. n. 10*).

3. Risposta ai quesiti del Giudice - Quesito n. 1

“Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. è necessaria e però 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”.

I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prodotta in atti è sufficiente, ex art. 567 c.p.c., ed è idonea oltre che completa. Si precisa che nel fascicolo della procedura sono presenti i seguenti documenti:



- 1) Certificazione notarile sostitutiva di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c.,
resa dal notaio dott. Rocco Mancuso;
- 2) Trascrizione del verbale di pignoramento immobili;
- 3) Istanza di vendita;
- 4) Atto di pignoramento immobiliare;
- 5) Atto di Precetto;
- 6) Contratto di Mutuo.

4. Quesito n. 2

“Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 17”.

I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione è completa ed idonea e pertanto, per come disposto dal giudice delle esecuzioni, si proseguirà rispondendo dal quesito n. 4.

5. Quesito n. 4

“Identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi), confini e coordinate GPS e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E.”.



5.1 Dati catastali dei beni pignorati desunti dall'atto di pignoramento

Dall'atto di pignoramento e dalla successiva trascrizione si evince che oggetto del pignoramento è il seguente bene:

- 1. Fabbricato, sviluppatosi su piano terra e primo, composto al piano terra da appartamento e al piano primo da appartamento composto da soggiorno, tre camere, cucina ripostiglio, due wc, e tre balconi a livello, il tutto confinante con residue proprietà [REDACTED] per due lati strada salvo altri. Quanto sopra risulta distinto al NCEU al foglio 33 particella 675 sub 2 cat. F/3 (appartamento in corso di costruzione; con unità precedentemente identificata da foglio 33 particella 522) e NCEU foglio 33 particella 675 sub 3 z.c.u. cat. A/3 (appartamento al piano primo; con unità precedentemente identificata da foglio 33 particella 522). Il pignoramento si estende a pertinenze, accessioni e diritti condominiali nulla escluso.*

Dall'analisi della documentazione catastale rinvenuta presso l'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia e dal sopralluogo eseguito dal sottoscritto esperto è emerso che il predetto fabbricato non è direttamente accessibile dalla via pubblica ma è raggiungibile dal terreno, di proprietà degli esecutati e non oggetto di pignoramento, identificato catastalmente con le particelle 674 e 672 che è a sua volta accessibile da una stradina sterrata realizzata sui terreni di terzi, limitrofi alla strada comunale denominata via Don Sturzo, identificati al C.T. del comune di Filadelfia sul foglio di mappa 33 particelle 36, 805 e 521 (Cfr. fig. n.1).



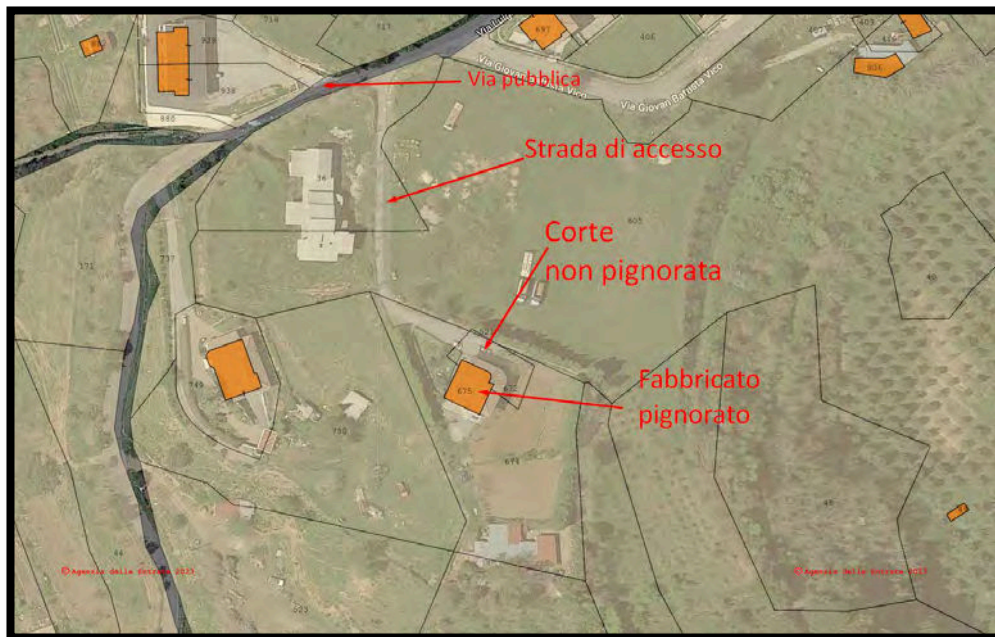


Fig.1 – Stralcio aereo foto con sovrapposizione mappa catastale foglio 33

Si evidenzia che l’immobile oggetto di perizia non corrisponde alla descrizione contenuta nell’atto di pignoramento.

Più precisamente si è evinto che il fabbricato pignorato è composto da due piani fuori terra di cui il piano primo, accessibile da un vano scala identificato al C.U. del comune di Filadelfia con la particella 675 sub 1 e censito come bene comune non censibile, e il piano terra che, diversamente da quanto indicato nell’atto di pignoramento, non è in corso di costruzione ma risulta completato ed è stato suddiviso in due unità immobiliari ad uso abitazione (Cfr. fig. 1).

Si evidenzia, inoltre, che al C.U. il predetto piano terra risulta accatastato come bene in corso di costruzione ed è, pertanto, privo di planimetria catastale.



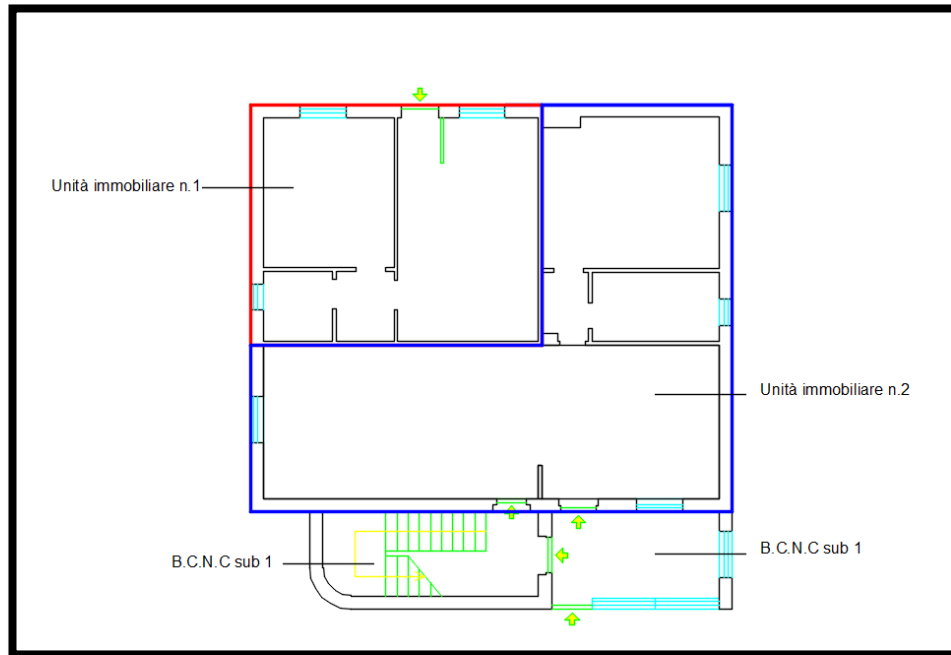


Fig.2 – Rilievo piano terra

La descrizione del piano primo coincide sostanzialmente con quanto rilevato dal sottoscritto con l'unica differenza che il terrazzo non ha accesso dal vano scala ma dal soggiorno.

I beni pignorati sono, attualmente, censiti al C.U. del comune di Filadelfia con gli identificativi indicati nella sottostante tabella:

| Foglio | Particella | Sub | Classe | Categoria | Consistenza (Vani) | Rendita (€) | |
|--------|------------|-----|---------------------------|-----------|--------------------|-------------|--|
| 33 | 675 | 2 | | F/3 | | | |
| 33 | 675 | 3 | 2 | A/3 | 6,5 vani | 241,70 | |
| 33 | 675 | 1 | Bene comune non censibile | | | | |

Si precisa inoltre che poiché gli impianti tecnologici sono unici per l'intero fabbricato lo scrivente, al fine di facilitarne la vendita e ridurre i costi, ha ritenuto opportuno costituire un unico lotto per come indicato nella tabella che segue:



| Lott | Foglio | Particella | Sub | Classe | Categoria | Consistenza (Vani) | Rendita (€) |
|-------|--------|------------|-----|---------------------------|-----------|--------------------|-------------|
| Unico | 33 | 675 | 2 | | F/3 | | |
| | 33 | 675 | 3 | 2 | A/3 | 6,5 vani | 241,70 |
| | 33 | 675 | 1 | Bene comune non censibile | | | |

5.2 Descrizione zona di ubicazione dei beni pignorati

I beni pignorati sono situati in località Caria del comune di Filadelfia dal quale dista in linea d'aria circa 1,6 Km.

Il comune di Filadelfia si colloca nella zona centrale della Calabria in una zona, prevalentemente collinare, chiamata Piano della Gorna e dista pochi chilometri dal mar Tirreno. È circondato nel lato est da monti, ricchi di vegetazione e da sorgenti d'acqua e nelle sue immediate vicinanze si trova il lago Angitola.

Nello strumento urbanistico vigente (*Determinazione n. 67 del 3/4/2003 – Conformazione del P.R.G. alla Legge urbanistica della Calabria n.19 del 16/4/02 art. 73*) il fabbricato pignorato, identificato al C.U. del comune di Filadelfia sul foglio di mappa 33 con le particelle 675 sub 1, 2 e 3, ricade in zona omogenea “E1” (*Zona Agricola ordinaria*) ove l’attività edilizia è regolata dall’art. 40 delle norme tecniche del PRG conformato (*Cfr. all. n.14*). Per meglio facilitare l’individuazione del bene pignorato nell’immagine che segue sono state raffigurate le foto aerea della zona di ubicazione dei beni pignorati (*Cfr. fig. n. 3*).





Fig. n. 3 – Stralcio foto aerea dell'area di ubicazione fabbricato censito sul foglio di mappa 33 particella 675 sub 2 e 3

5.3 Dati catastali, confini e descrizione del bene pignorato

Il bene pignorato oggetto della presente relazione è un fabbricato, di due piani fuori terra, costruito nel 2004, ubicato in località Caria del comune di Filadelfia (VV) e censito al C.U. del medesimo comune (Cfr. all. n. 2) con gli identificativi catastali indicati nella sottostante tabella:

| Foglio | Particella | Sub | Classe | Categoria | Consistenza (Vani) | Rendita (€) |
|--------|------------|-----|---------------------------|-----------|--------------------|-------------|
| 33 | 675 | 2 | | F/3 | | |
| 33 | 675 | 3 | 2 | A/3 | 6,5 vani | 241,70 |
| 33 | 675 | 1 | Bene comune non censibile | | | |

Dall'analisi della documentazione catastale, reperita presso l'ufficio del territorio della provincia di Vibo Valentia, è emerso che il fabbricato pignorato ha assunto i precedenti identificativi catastali dal 14/11/2005 data



in cui è stato costituito a seguito della presentazione della pratica n. VV0064994.

Successivamente al 14/11/2005 il sub 2 non ha subito variazioni mentre il sub 3 è stato oggetto delle seguenti variazioni catastali:

- Variazione nel classamento n. 34939 del 13/11/2006 pratica n. VV 0070863;
- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Il sub 1 rappresenta il vano scala di accesso al piano primo ed è accatastato come bene comune non censibile.

Il mappale 675 deriva dall'ente urbano censito al C.T. con lo stesso identificativo catastale (particella 675) costituito con la presentazione del tipo mappale n. 64445 del 10/11/2005, pratica n. VV0064445.

In epoca precedente al 10/11/2005 il terreno identificato con la particella 675 rappresentava una parte della particella 555 che attualmente risulta soppressa.

Il fabbricato confina **a nord** con la corte esterna identificata con la particella 672 (non pignorata) a **est, ovest e sud** con il terreno identificato con la particella 674.

Le coordinate GPS identificanti il fabbricato sono le seguenti: latitudine 38.776079° e longitudine 16.286087°.

Il predetto cespite ha una pianta regolare, una struttura in cemento armato composta da telai di travi e pilastri e una tamponatura composta da mattoni.



Al momento del sopralluogo è emerso che la maggior parte della superficie esterna del fabbricato, per come evincibili dalle sottostanti foto, è priva di intonaco e di tinteggiatura (*Cfr. foto dalla n.1 alla n.4*).



Foto. n. 1 – Prospetto sud



Foto. n. 2 – Prospetto est



Foto. n. 3 – Prospetto nord e ovest



Foto. n. 4 – Prospetto nord ed est

Ciascun piano del fabbricato ha un ingresso indipendente ma entrambi i piani sono accessibili dal sub 1, che è un bene comune non censibile, attraverso cui si accede, per come evincibile dall'elaborato planimetrico rinvenuto presso l'agenzia del Territorio della provincia di Vibo Valentia, (*Cfr. fig. 4*), sia ad una parte di piano terra che al piano primo per mezzo di una scala in c.a.



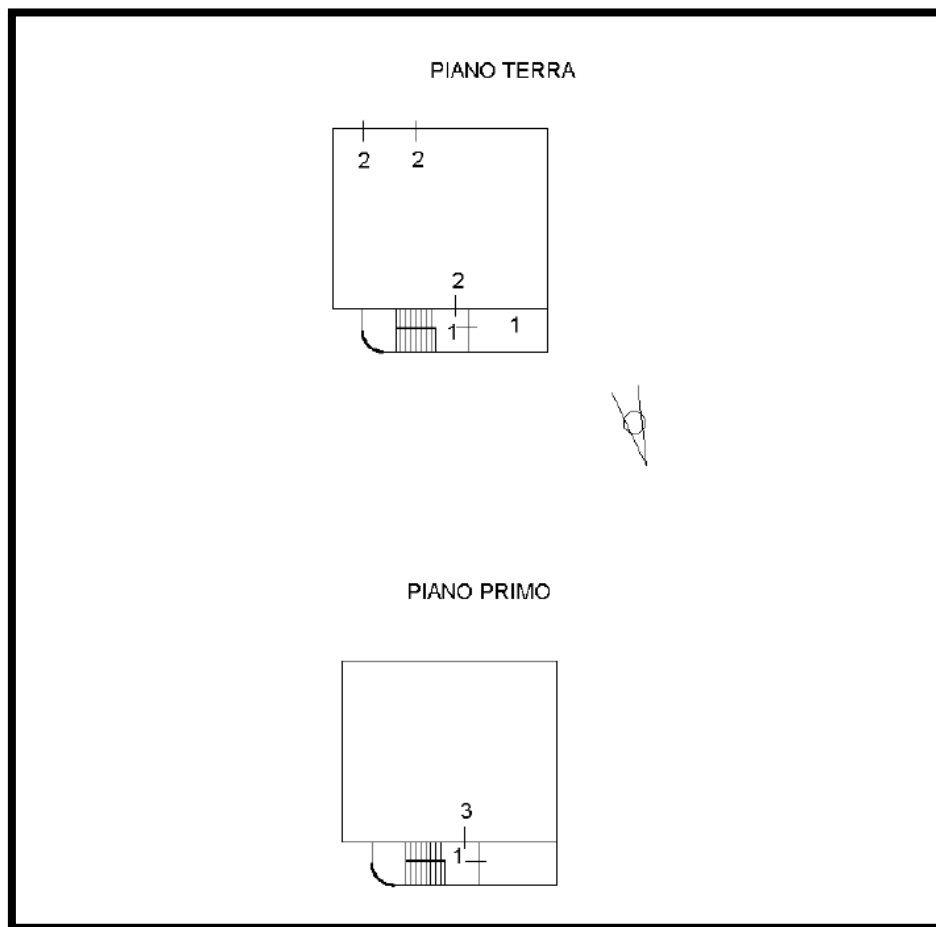


Fig. n. 4 – Stralcio elaborato planimetrico particella 675

In occasione del sopralluogo eseguito si è appurato che il piano terra, identificato con il sub 2, è stato completato ed è dotato sia degli impianti (elettrico, idrico e fognario) che delle finiture (pavimenti, rivestimenti, intonaci, infissi e tinteggiatura).

Il predetto piano ha un'altezza di 2,80 m e una superficie utile totale di 119,05 mq ripartita in due unità immobiliari aventi ingressi autonomi che sono rispettivamente ubicati sui prospetti nord e sud del fabbricato (Cfr. fig. n.5).



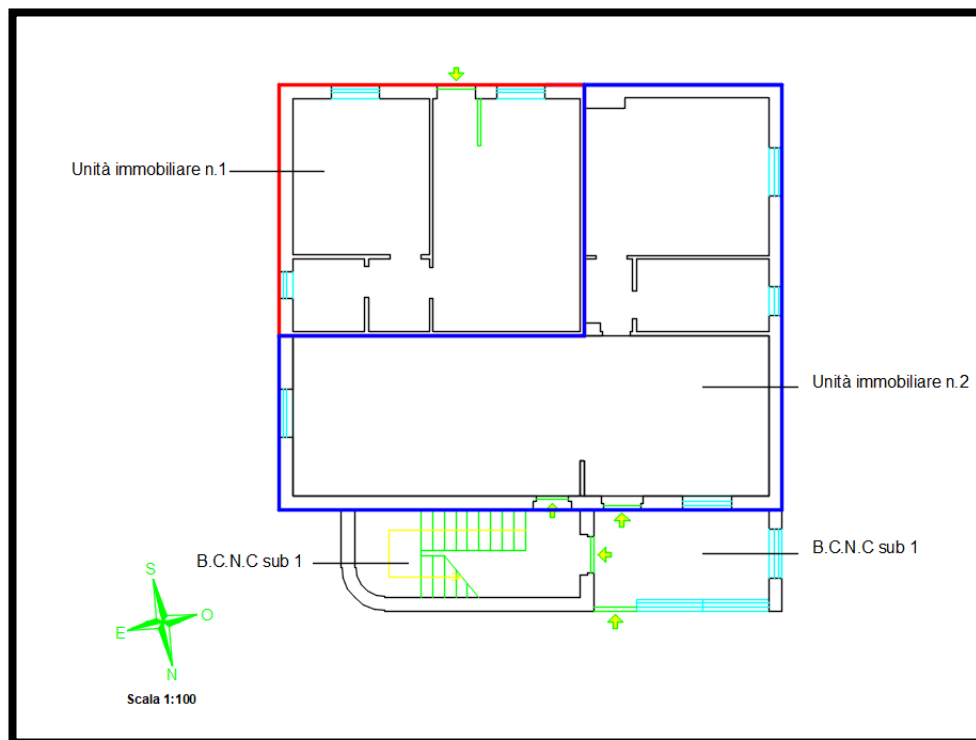


Fig. n. 5 – Rilievo piano terra

Si precisa che l'unità immobiliare con ingresso dal lato sud è accessibile dalla corte esterna identificata con la particella 674, di proprietà degli stessi esecutati, che non è oggetto di pignoramento (Cfr. fig. 6), mentre l'unità immobiliare con ingresso dal lato nord è accessibile attraverso il sub 1 (bene comune non censibile) che a sua volta è raggiungibile dalla corte esterna identificata con la particella 672, di proprietà degli stessi esecutati, che non è oggetto di pignoramento (Cfr. fig. 7).





*Fig. n. 6 – Stralcio aereo foto con sovrapposizione mappa catastale –
Rappresentazione dell'ingresso lato sud*



*Fig. n. 7 – Stralcio aereo foto con sovrapposizione mappa catastale –
Rappresentazione dell'ingresso lato nord*



La porzione di piano terra con ingresso dal lato sud, accessibile dall'area esterna identificata dalla particella 674 (Cfr. succ. foto nn.20, 21 e 23), rappresenta un appartamento di altezza pari a 2,80 mq e superficie utile di circa 43,36 mq ripartita in ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: una cucina - pranzo (sup. utile pari a circa 22,72 mq), un disimpegno (sup. utile pari a circa 2,95 mq), un bagno (sup. utile pari a circa 3,51 mq) e una camera da letto (sup. utile pari a circa 14,18 mq).

Si evidenzia che nella camera da letto non è rispettato il rapporto di aerilluminazione prescritto dalle norme igienico sanitarie (che prevedono che la superficie finestrata sia maggiore di 1/8 della superficie utile della stanza) e, pertanto, si dovrà provvedere all'ampliamento della superficie finestrata, con costi a carico dei potenziali acquirenti.

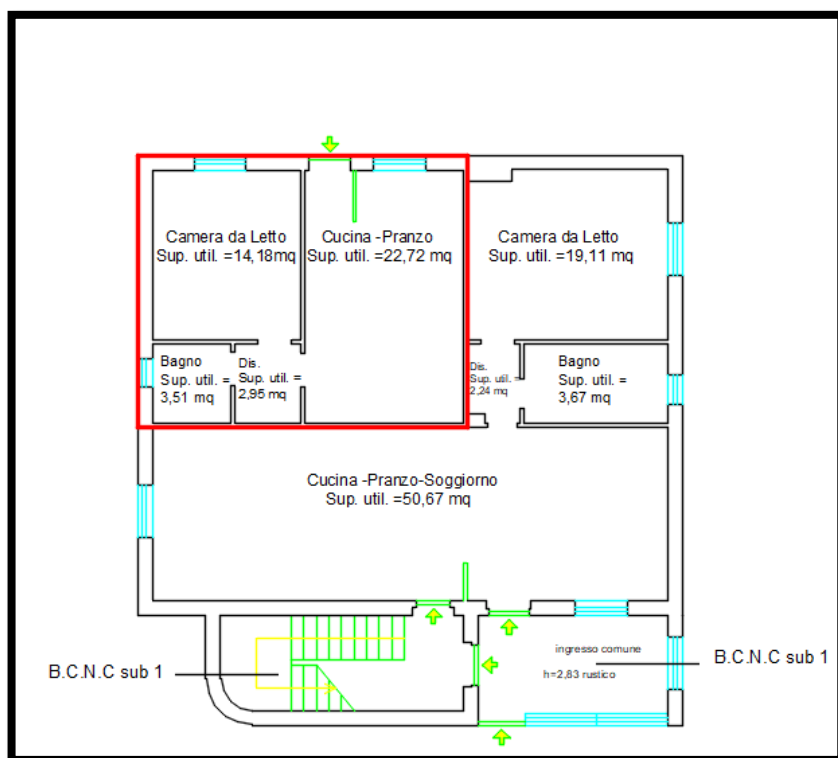


Fig. n. 8 – Rilievo piano terra dell'immobile identificato con la particella 675 sub 2



Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare presenta le seguenti rifiniture: intonaci per civile abitazione, pavimenti degli ambienti in gres, porte interne in legno, infissi interni in alluminio, impianto elettrico, idrico e fognario, presenti di cui, però, va verificata la conformità alla normativa vigente (Cfr. all. n. 1 e succ. foto dalla n. 5 alla n. 10). Si rileva che nella camera da letto sono evidenti macchie di umidità in parte dovute a risalita capillare e in parte a condensa (Cfr. foto nn. 11 e 12).



Foto n. 5 – Ingresso

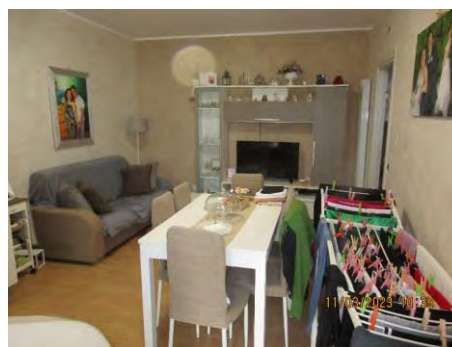


Foto n. 6 – Cucina-soggiorno



Foto n. 7 – Cucina-soggiorno



Foto n. 8 – Camera da letto

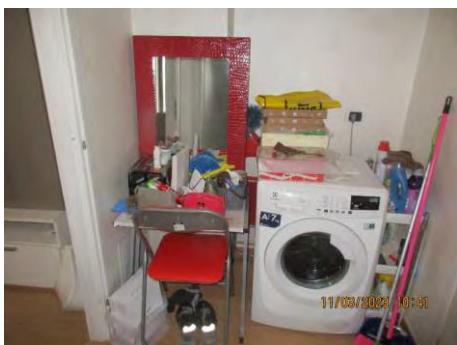


Foto n. 9 – Disimpegno



Foto n. 10 – Bagno





Foto n. 11 – Camera da letto- Presenza di umidità



Foto n. 12 – Camera da letto- Presenza di umidità

La porzione di piano terra con ingresso dal lato nord, accessibile dal sub 1 (Cfr. foto n. 13), è un appartamento di altezza pari a 2,80 mq e superficie utile di circa 75,69 mq (Cfr. fig. n. 9) ripartita in ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: una cucina-pranzo-soggiorno (sup. utile pari a circa 50,67 mq), un disimpegno (sup. utile pari a circa 2,24 mq), un bagno (sup. utile pari a circa 3,67 mq) e una camera da letto (sup. utile pari a circa 19,11 mq).

Si evidenzia che sia nella camera da letto che nella cucina-soggiorno non è rispettato il rapporto di aero-illuminazione prescritto dalle norme igienico sanitarie (che prevedono che la superficie finestrata sia maggiore di 1/8 della superficie utile della stanza) e, pertanto, si dovrà provvedere all'ampliamento della superficie finestrata con costi a carico dei potenziali acquirenti.



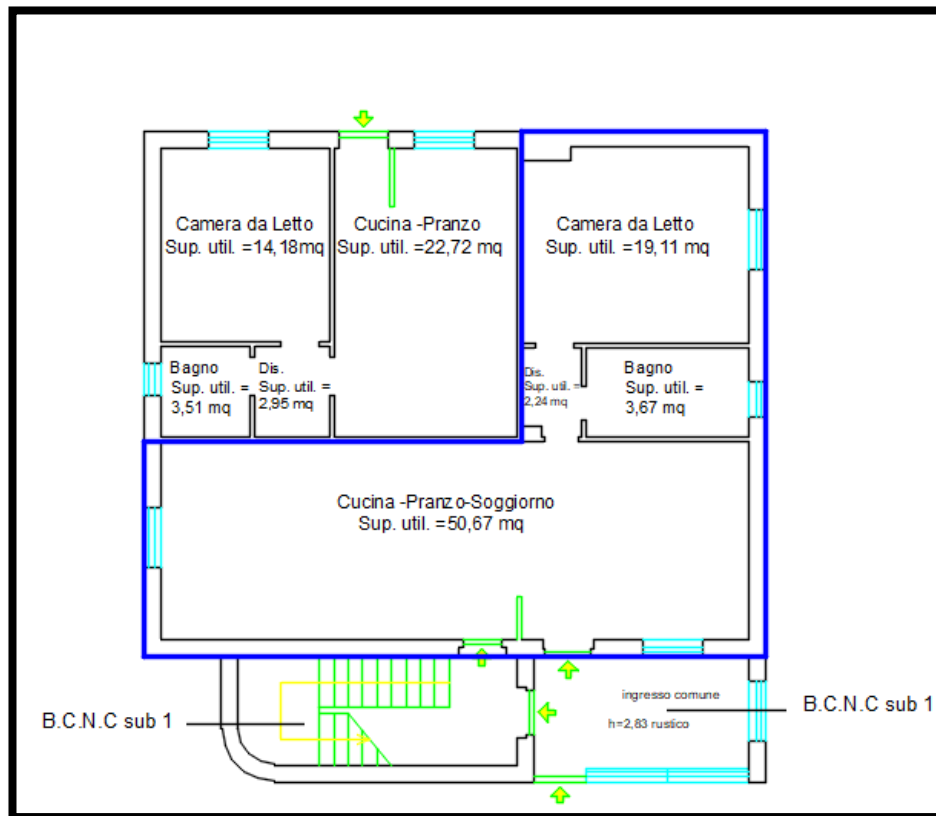


Fig. n. 9 – Rilievo piano terra dell'immobile identificato con la particella 675 sub 2

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare presenta le seguenti rifiniture: intonaci per civile abitazione, pavimenti degli ambienti in gres, porte interne in legno, infissi interni in alluminio, impianto elettrico, idrico e fognario, presenti di cui, però, va verificata la conformità alla normativa vigente (Cfr. all. n. 1 e succ. foto dalla n. 13 alla n. 17).



Foto n. 13 – Ingresso



Foto n. 14 – Ingresso sub 1





Foto n. 14 – Cucina -Soggiorno



Foto n. 15 – Disimpegno



Foto n. 16 – Camera da letto

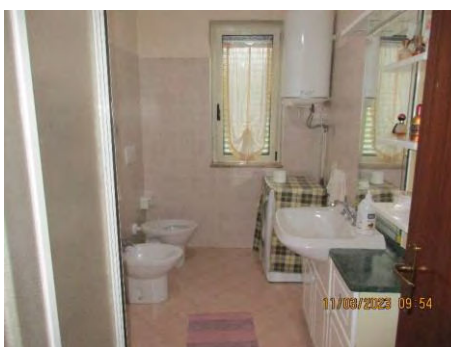


Foto n. 17 – Bagno

Il piano primo, accessibile dal piano terra attraverso una scala in c.a. rivestita in gres (sub 1), è un appartamento di altezza pari a 2,80 mq e superficie utile di circa 120,77 mq (Cfr. fig. n.10) ripartita in ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: una cucina (sup. utile pari a circa 16,02 mq), un soggiorno (sup. utile pari a circa 37,55 mq), un disimpegno (sup. utile pari a circa 6,41 mq), due bagni (sup. utile rispettivamente pari a circa 6,10 mq e 6,70 mq), un ripostiglio (sup. utile pari a circa 3,23 mq), una cabina armadio (sup. utile pari a circa 2,45 mq) e tre camera da letto (sup. utile rispettivamente pari a circa 12,63 mq, 12,66 e 17,02). A servizio del predetto piano ci sono tre balconi della superficie totale di circa 19,36 mq (ubicati sui lati sud, est e ovest del fabbricato) nonché un terrazzino della



superficie di circa 12,05 mq (ubicato sul lato nord) che è accessibile dal soggiorno (Cfr. fig. n.10)

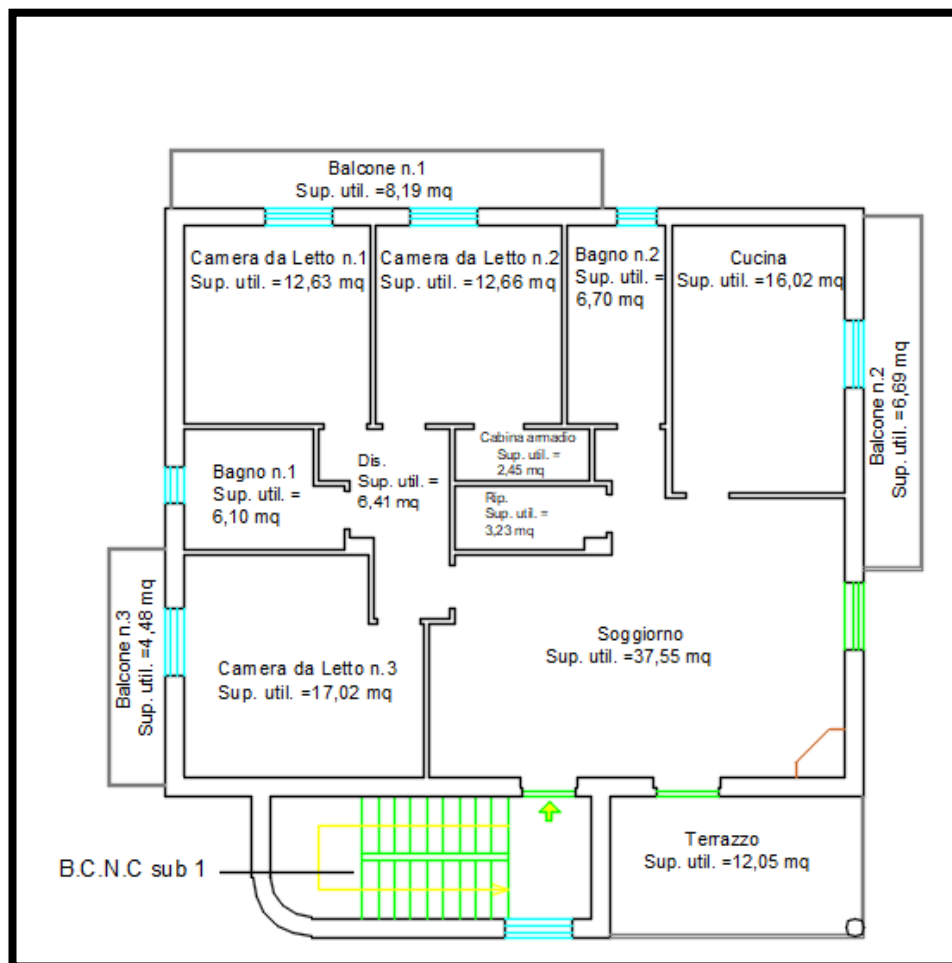


Fig. n. 10 – Rilievo piano terra dell’immobile identificato con la particella 675 sub 2

Al momento del sopralluogo l’unità immobiliare presenta le seguenti rifiniture: intonaci per civile abitazione, pavimenti degli ambienti in gres, porte interne in legno, infissi interni in alluminio, impianto elettrico, idrico e fognario, presenti di cui, però, va verificata la conformità alla normativa vigente (Cfr. all. n. 1 e succ. foto dalla n. 18 alla n. 33).



Si evidenzia che i balconi e il terrazzo sono privi di pavimentazione e che sia nelle camere da letto che nel vano scala si evidenziano macchie di umidità in parte dovute a risalita capillare e in parte a condensa (Cfr. foto nn. 27,28 e 29).

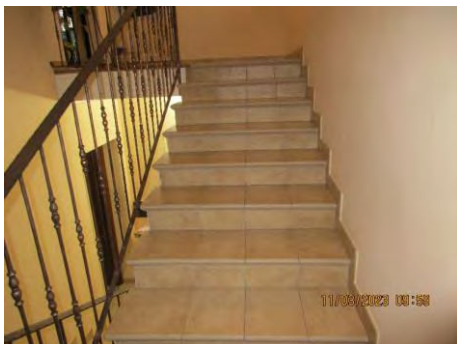


Foto n. 18 – Scala- Sub 1



Foto n. 19 – Cucina abitabile

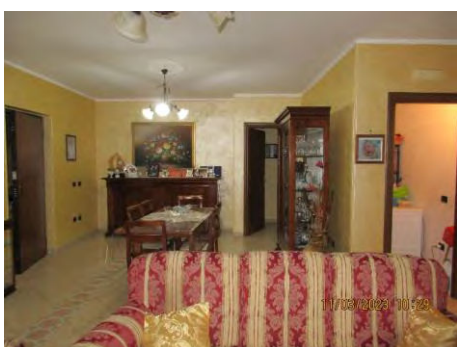


Foto n. 20 – Soggiorno



Foto n. 21 – Soggiorno

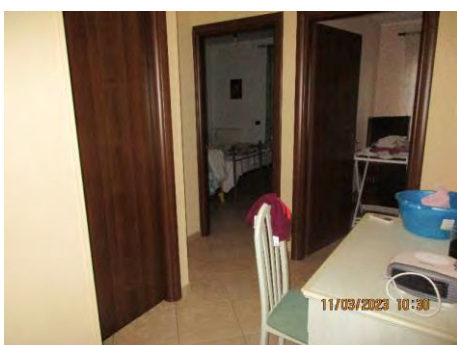


Foto n. 22 – Disimpegno



Foto n. 23 – Camera da letto n.1



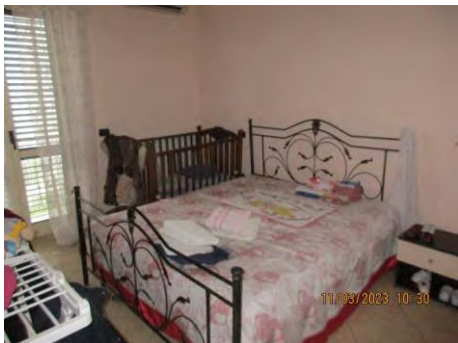


Foto n. 24 – Camera da letto n.2



Foto n. 25 – Camera da letto n.3



Foto n. 26 – Bagno n.1

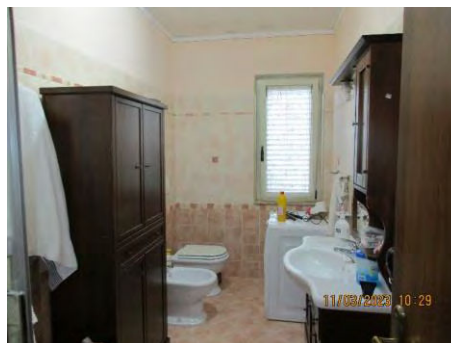


Foto n. 25 – Bagno n.2

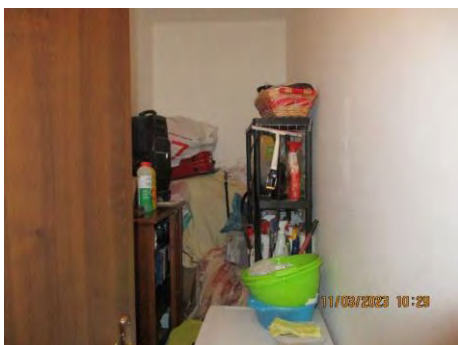


Foto n. 26 – Ripostiglio



Foto n. 27 – Terrazzo non pavimentato

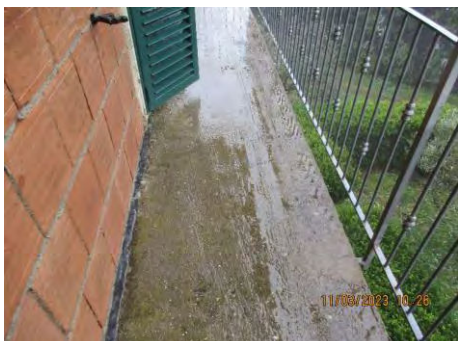


Foto n. 28 – Balcone non pavimentato



Foto n. 29 – Balcone non pavimentato



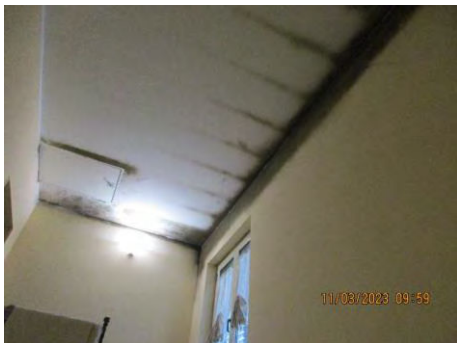


Foto n. 30 – Umidità presente nel vano scala



Foto n. 31 – Umidità presente nel vano scala



Foto n. 32 – Umidità presente camera da Letto n.1



Foto n. 33 – Umidità presente camera da Letto n.3

5.4 Esistenza di altre procedure esecutive e fallimentari

Dalle ricerche condotte dallo scrivente presso il Tribunale Civile di Lamezia Terme - cancelleria esecuzioni immobiliari e fallimentari - è emerso che, i beni pignorati non sono interessati da altre procedure esecutive e/o fallimentari oltre alla presente.

6. Quesito n. 5

“Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatesi 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 acquisi mortis causa non trascritti”.

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato oggetto di pignoramento, identificato al C.T. del comune di Filadelfia sul foglio di mappa 33 particelle 522, 555, 524 e 528 è pervenuto, in parti uguali, ai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] (esecutati) dal sig. Serrao Vincenzo in virtù dell'atto di compravendita rep. n. 21170 del 02/10/1989 a rogito del notaio Antonio Ruscio, registrato a Vibo Valentia in data 12/10/1999 al n. 2161, trascritto a Catanzaro in data 16/10/1999 ai nn. 21225 del RG e 16165 del RP.

Si precisa che nel ventennio esiste la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 del c.c.

Si evidenzia che il fabbricato pignorato ricade sulla particella 675 che rappresenta una porzione della soppressa particella 555.

7. 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”

I beni periziati sono in comproprietà, per la quota di 1/2 ciascuno, tra i sig.ri [REDACTED]



Dall'analisi della trascrizione del pignoramento si evince che questi comprende entrambe le quote e, pertanto, non sussistono i presupposti per una divisione in natura dei beni pignorati.

8. 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”.

I beni pignorati sono occupati dagli esecutati e dal nucleo familiare delle figlie.

Dalle ricerche eseguite dal sottoscritto presso l’Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme e di Vibo Valentia è emerso che a nome degli esecutati non sussistono contratti di locazione e/o di comodato registrati per come attestato sia dall’Agenzia delle Entrate di Vibo Valentia in data 18/04/2023 che dall’Agenzia delle entrate di Lamezia Terme in data 19/04/2023 (Cfr. all. n.15).



9. 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”

Dalle ricerche eseguite dal sottoscritto presso l’Ufficio Anagrafe e di stato civile del comune di Filadelfia è emerso che gli esecutati, [REDACTED], [REDACTED], hanno contratto matrimonio in [REDACTED] nell’estratto dell’atto di matrimonio non è emersa alcuna annotazione (Cfr. all n. 12). Si precisa, pertanto, che nel caso di specie il regime patrimoniale degli esecutati è quello della comunione dei beni.

10. Quesito n. 9

“Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli, o 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 i vincoli 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 i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)”

I beni immobili pignorati non sono sottoposti alla verifica d'interesse culturale e storico di cui al D. Lg n. 42/2004 e s.m.i. (c.d. Codice dei beni culturali e del paesaggio) da parte della Soprintendenza e non ricadono in una zona sottoposta a vincolo di natura paesaggistica (ai sensi del D. Lgs n. 42/2004 e s.m.i.) tuttavia sono ubicati in una zona soggetta a vincolo sismico e, pertanto, ogni intervento strutturale dovrà essere denunciato e autorizzato dall'ufficio dell'ex Genio Civile.

Il fabbricato ricade poi nella perimetrazione delle aree a rischio idrogeologico e, pertanto, ogni intervento edilizio dovrà essere sottoposto al parere preventivo della Regione Calabria, Dipartimento della Montagna, Foreste, Forestazione e Difesa del suolo ai sensi della L.R. n.30/2022.

Si sottolinea che il fabbricato è assoggettato alle prescrizioni e alle limitazioni individuate per la zona E1 (agricola), contenute all'art. 40 delle norme tecniche di attuazione conformate all'art. 73 della legge regionale urbanistica n.19/02 e approvate con determina n. 67 del 3/4/2003, nonché alle limitazioni previste dalla stessa legge urbanistica regionale (L. 19/2002 e s.m.i.).

Si segnala, infine, che il fabbricato pignorato è costituito da un numero di unità immobiliari inferiori ad 8 e, pertanto, non è stata ravvisata la necessità della costituzione di un condominio.



Dalle ricerche eseguite presso il Tribunale Civile di Lamezia Terme è emerso che a carico degli esecutati, alla data della perizia, non risultano pendenti procedimenti civili (*Cfr. all. n. 13*).

Da tutto quanto sopra esposto discende che sui potenziali acquirenti dei beni pignorati ricadono:

- Gli oneri derivanti dalla sanatoria e/o demolizione delle opere realizzate in assenza o in difformità del permesso a costruire (esplicitati nel paragrafo 13);
- Gli oneri derivanti dalle prescrizioni scaturenti dalle NTA conformate all'art. 73 della legge regionale urbanistica n.19/02 e approvate con determina n. 67 del 3/4/2003;
- Gli oneri concernenti l'aggiornamento e/o la presentazione delle planimetrie catastali;
- Gli eventuali oneri, determinati da una ditta specializzata, per il controllo degli impianti;
- Gli oneri per la costituzione della servitù di passaggio e della relativa trascrizione. Si ricorda, infatti, che il fabbricato è intercluso e che l'accesso allo stesso è attualmente garantito mediante una stradina sterrata realizzata sui fondi limitrofi e poi attraverso un piccolo terreno di proprietà degli esecutati che non è stato pignorato;
- Gli oneri per il rilascio del certificato di agibilità;



- I costi per l'adeguamento igienico sanitario di alcuni vani del piano terra e del piano primo in cui non è rispettato il rapporto di aereo-illuminazione tra superficie pavimentata e superficie finestrata;
- Gli oneri per la realizzazione dell'intonaco esterno e della tinteggiatura;
- I costi di € 1.995,87 oltre interessi, relativi al pagamento della III e IV rata degli oneri dovuti al comune per la costruzione del fabbricato;
- Le spese per il trasferimento dell'immobile;
- I costi per la registrazione del decreto di trasferimento;
- I costi di cancellazione delle formalità.

11. Quesito n. 10

“Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (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 relativi per le cancellazioni”

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia del Territorio di Catanzaro (Cfr. all.ti n. 3, 4 e 5) con riferimento alle proprietà nel ventennio di:

- 
;



• [REDACTED]

è emerso che i beni pignorati, oggetto della presente relazione, sono gravati dalle formalità, che saranno cancellate o che comunque non saranno opponibile all'acquirente, di seguito indicate:

- **Iscrizione contro** del 28 dicembre 2004 reg. part. n. 1024 reg. gen. 7412, scaturente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario (Capitale € 130.000,00 –Tasso interesse annuo 2,21% - Totale € 260.000,00), per atto rogato dal notaio Bartolomucci Franco del 20/12/2004 rep. n. 317504 a favore di Banca di Credito Cooperativa– Società a Responsabilità limitata con sede in Roma e contro i coniugi [REDACTED] per i beni inseriti nell'unità Negoziale 2 (Terreno censito nel Comune di Filadelfia sul foglio 33 particelle 522 e 555) e contro [REDACTED] per i beni inseriti nell'unità negoziale 1 (Fabbricato censito nel Comune di Filadelfia sul foglio 26 particella 1579 sub 2) nonché [REDACTED] debitrice non datore di ipoteca.

L'ipoteca ha per oggetto i terreni censiti al C.T. del comune di Filadelfia sul foglio di mappa 33 particelle 522 e 555 su cui è stato costruito il fabbricato pignorato e il fabbricato censito al C.U. del comune di Filadelfia sul foglio 26 particella 1579 sub 2 non oggetto della presente relazione.

- **Iscrizione contro** del 28 agosto 2006 reg. part. n. 849 reg. gen. 6499, scaturente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario (Capitale € 130.000,00 –Tasso interesse annuo 2,21% - Totale € 260.000,00), per atto



rogato dal notaio Bartolomucci Franco del 24/08/2006 rep. n. 337257/55576 a favore di Banca di Credito Cooperativa– Società a Responsabilità limitata con sede in Roma e contro i [REDACTED]

L'ipoteca ha per oggetto il fabbricato censito al C.U. del comune di Filadelfia sul foglio 33 particella 675 sub 2 e sub 3.

- **Trascrizione contro** del 18 gennaio 2023 reg. part. n. 340 reg. gen. 373, verbale pignoramento immobili del 30/12/2022 rep n. 1160 a favore di Banca di Credito Cooperativa– Società a Responsabilità limitata con sede in Roma e contro i coniugi [REDACTED] Il pignoramento ha per oggetto i beni censiti al C.U. al C.U. del comune di Filadelfia sul foglio 33 particella 675 sub 2 e sub 3.

Si precisa, infine, che negli allegati nn. 3, 4 e 5 sono riportate le formalità dei beni oggetto di relazione, effettuate a carico dell'esecutato e dei proprietari, del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, comprensive delle annotazioni di cancellazione, e che dall'esame dei fascicoli in atti, al momento del conferimento dell'incarico, **il creditore procedente** è la Banca di Credito Cooperativo di Roma, il cui procuratore è **l'avv. Giuseppe Mattei**.

In merito ai costi da sostenersi per la cancellazione e/o restrizione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati, considerato che:

- La cancellazione di **ogni singola trascrizione pregiudizievole (pignoramenti, sequestri, domande giudiziarie, sentenza**



- dichiarativa di fallimento**) comporta un costo per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo di € 294,00 (di cui € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo e € 35,00 per tassa ipotecaria);
- La cancellazione e/o restrizione **di ogni ipoteca volontaria**, eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, comporta un costo di € 35,00 per tasse ipotecarie;
 - La cancellazione e/o restrizione **dell'ipoteca giudiziale** comporta un costo per tasse ipotecarie e bollo di € 94,00 (di cui € 59,00 per imposta di bollo e € 35,00 per tassa ipotecaria) oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo di € 294,00;

avremo che il costo totale per le cancellazioni e le dovute trascrizioni, se effettuate nell'arco di un mese dall'emissione del decreto di trasferimento, è pari a € 750,00.

Si sottolinea, poi, che i predetti costi sono comprensivi dell'onorario di un tecnico abilitato nonché delle marche da bollo necessarie per il rilascio delle copie conformi dei decreti di trasferimento e che gli stessi potrebbero subire delle variazioni.

12. Quesito n. 11

“Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di



conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato"

Le visure catastali e ipotecarie, acquisite in forma aggiornata, relative agli immobili oggetto di perizia sono riportate rispettivamente negli allegati recanti i nn. 2, 3, 4 e 5 della presente relazione.

Con riferimento ai beni descritti nella presente relazione si mette in evidenza che diversamente da quanto contenuto nell'atto di pignoramento il piano terra identificato al C.U. del comune di Filadelfia sul foglio di mappa 33 particella 675 sub 2 risulta ultimato e abitato dagli esecutati e dai nuclei familiari delle figlie. Si evidenzia, altresì, che la planimetria catastale del predetto piano, che è ancora censito come in corso di costruzione, non è mai stata presentata e pertanto dovrà essere presentata presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Vibo Valentia.

Si specifica, poi, che il pignoramento, sebbene non espressamente indicato né nell'atto di pignoramento né nella relativa trascrizione, a parere dello scrivente dovrà estendersi, ai sensi dell'art. 2912 del c.c., anche al sub 1 (bene comune non censibile) che rappresenta il vano scala attraverso cui si può accedere sia al piano terra che al piano primo.

Si mette in evidenza, infine, che il terreno identificato con le particelle 672 e 674 (di proprietà degli esecutati), attraverso cui è consentito l'accesso al fabbricato, non è stato oggetto di pignoramento e sullo stesso si dovrà istituire una servitù di passaggio con costi a carico del potenziale acquirente.



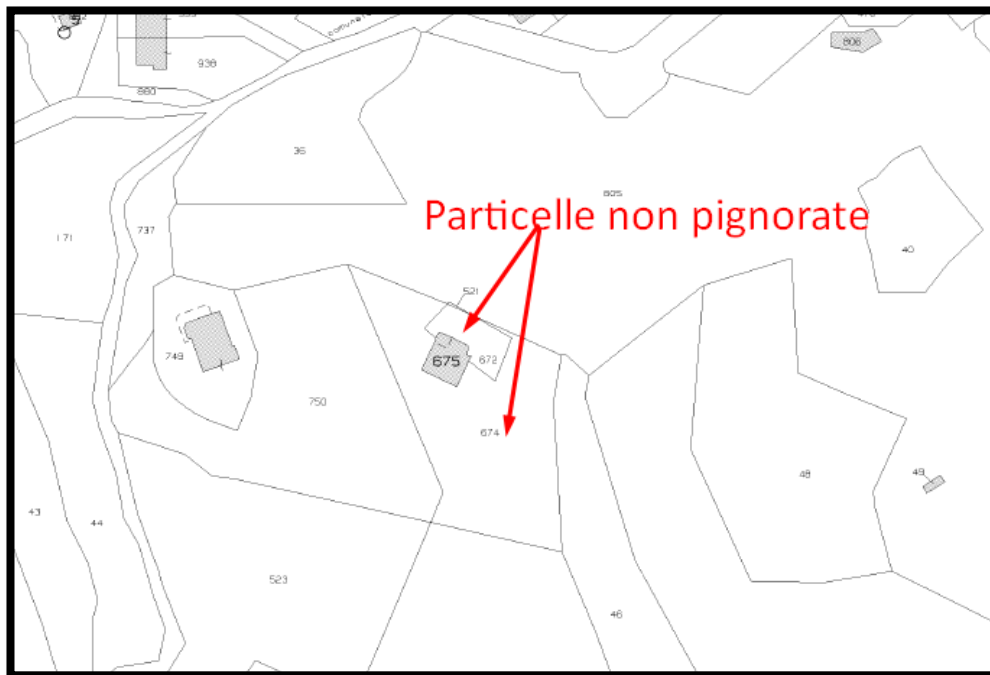


Fig. n. 11 – Stralcio mappa catastale foglio 33

13. 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 del T.U. e di cui all’art. 40 della L. 28.02.85 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 art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l’esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art.



46 comma 5, del citato T.U. e di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85"

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Filadelfia (VV), è emerso che il fabbricato pignorato, censito al C.U. del comune di Filadelfia sul foglio 33 la particella 675 sub 1, 2 e 3, è stato costruito in forza del Permesso a costruire n. 49/04 rilasciato ai coniugi [REDACTED]

Dall'analisi del fascicolo presente presso l'Ufficio Tecnico del comune di Filadelfia è emerso che il predetto permesso a costruire riguarda la costruzione di un fabbricato da adibire a civile abitazione (Piano primo) e magazzino agricolo (piano terra).

Al predetto permesso a costruire risultano allegati i seguenti documenti (*Cfr. all. n.11*):

- Attestato di deposito dei calcoli strutturali prat. n. 040556, prot. n. 2334 del 01/07/2004 ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 7/98;
- Nulla osta idrogeologico rilasciato dal Corpo Forestale dello Stato Coordinamento provinciale di Vibo Valentia prot. n. 3778 del 21/06/2004;
- Nulla osta igienico sanitario ai sensi dell'art. 220 del T.U..LL.SS. n. 1265/34, rilasciato dall'azienda Sanitaria locale di Vibo Valentia, dipartimento prevenzione prot. n. 4/04 del 4/5/2004;
- Relazione tecnica sui materiali;
- Planimetrie;



- Elaborati grafici;
- Prospetto per la determinazione dei contributi per rilascio del Permesso a Costruire;
- Comunicazione del 05/05/2004 prot. n. 2945 relativa al calcolo degli oneri concessori;
- Copia versamento I e II rata degli oneri di urbanizzazione complessivamente pari ad € 1.995,84;
- Comunicazione del 11/12/2007 prot. n. 8198 relativa alla richiesta del comune di Filadelfia della somma di € 1995,87 oltre interessi legali per gli oneri dovuti e non pagati;
- Copia polizza Fideiussoria a garanzia degli obblighi ed oneri rilasciata, ai sensi della L. n.10/77 dalla SAI S.P.A.;
- Comunicazione di inizio dei lavori prot. n. 6142 del 15/10/2004.

Si evidenzia che le rate III e IV degli oneri di urbanizzazione non sono state ancora versate al comune di Filadelfia e che dal confronto tra il rilievo dei beni pignorati eseguito dal sottoscritto, gli elaborati grafici allegati alla predetta concessione edilizia e le planimetrie catastali rinvenute sono emerse le difformità descritte nel successivo paragrafo 14.

Dalle predette ricerche è, inoltre, emerso che il fabbricato pignorato è privo del **certificato di agibilità**.

Si precisa in merito che trattasi di un documento fondamentale per i proprietari di abitazioni atteso che attesta la vivibilità dell'immobile e contiene indicazioni su:



- Condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico dell'edificio ospitante l'immobile;
- Condizioni di sicurezza di tutti gli impianti installati nell'immobile;
- Conformità dell'immobile al progetto di costruzione.

Si evidenzia, infine, che dal novembre 2016 i Comuni non rilasciano più il certificato di agibilità e che i soggetti titolari del permesso di costruire sono tenuti a presentare, per mezzo di un tecnico abilitato, una segnalazione certificata di agibilità al Comune di riferimento corredata dalla seguente documentazione:

- Attestazione di asseverazione delle condizioni di sicurezza, redatta da un professionista abilitato;
- Certificato di collaudo statico, oppure certificato di idoneità statica, o una relazione tecnica sul comportamento strutturale dell'edificio;
- Documentazione attestante il rispetto delle norme sulle barriere architettoniche;
- Documentazione catastale;
- Documentazione sulla sicurezza degli impianti;
- Attestazione di prestazione energetica (APE).

I costi per ottenere il certificato di agibilità sono pari a circa € **2.500,00** e si specifica che i predetti costi sono riferiti solo agli onorari di un tecnico abilitato e in essi non sono compresi i costi relativi all'effettuazione delle sanatorie e/o messa in pristino dello stato dei luoghi di cui al paragrafo 14, gli



aggiornamenti catastali, l'eventuale adeguamento degli impianti, redazione del collaudo statico, eventuali prove sui materiali, APE etc.

Si evidenzia, infine, che i potenziali aggiudicatari del fabbricato pignorato non potranno avvalersi delle disposizioni di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85 atteso che il credito generante la presente procedura esecutiva (**Iscrizione del 28/12/2004 RP 1024 e RG 7412**) è successivo al 02/10/2003, data di entrata in vigore della ultima legge in materia di condono (D.L. n. 269/2003 convertito con la L. n. 326/2003).

14. Quesito n. 13

“In caso di opere abusive controlli la 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 del 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 dell’art. 46, comma quinto del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.”



Dalle indagini eseguite dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Filadelfia (VV), relativamente al fabbricato pignorato censito al C.U. del comune di Filadelfia sul foglio 33 con la particella 675 sub 1, 2 e 3, è emerso che **è stato costruito in difformità rispetto agli elaborati grafici allegati al Permesso a costruire 49/04** (Cfr. all. n.11).

Dal confronto tra il rilievo eseguito dal sottoscritto e gli elaborati grafici allegati al suddetto permesso a costruire si sono riscontrate delle variazioni essenziali che hanno portato ad un organismo edilizio diverso, per caratteristiche plano volumetriche e di utilizzazione, rispetto a quelle oggetto del permesso assentito. Nello specifico al piano terra si è riscontrato (Cfr. confronto tra fig. n.12 e fig. n.13):

- Diversa conformazione della pianta e distribuzione degli ambienti;
- Diversa destinazione d'uso.

In occasione del sopralluogo si è, infatti, evinto che il piano è stato suddiviso in due distinte unità immobiliari utilizzate per scopi residenziali e con ingressi autonomi laddove nel progetto assentito il piano aveva destinazione magazzino agricolo.

- Diversa struttura in c.a. consistente in un diverso numero e ubicazione dei pilastri;
- Chiusura porticato lato nord;
- Riduzione della superficie lorda del piano (da 150 mq a 139,75 mq);
- Variazione dei prospetti e dell'ubicazione e delle dimensioni delle aperture;



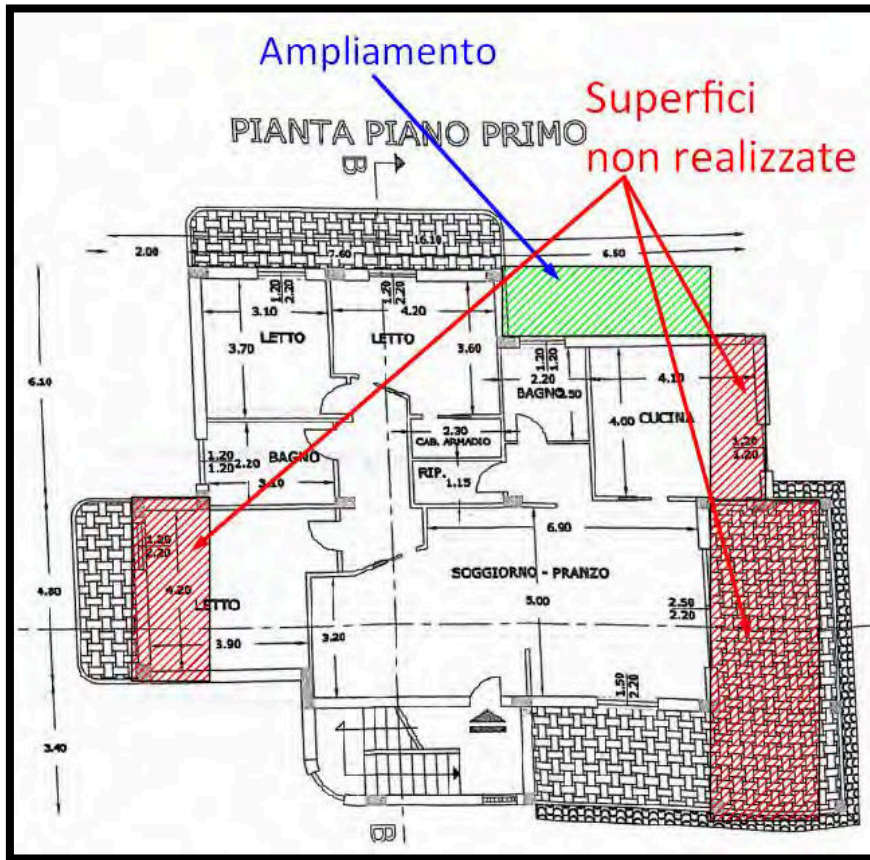


Fig. 12– Stralcio elaborati di progetto allegati al Permesso a Costruire 49/04- Piano terra part. 675 sub 2

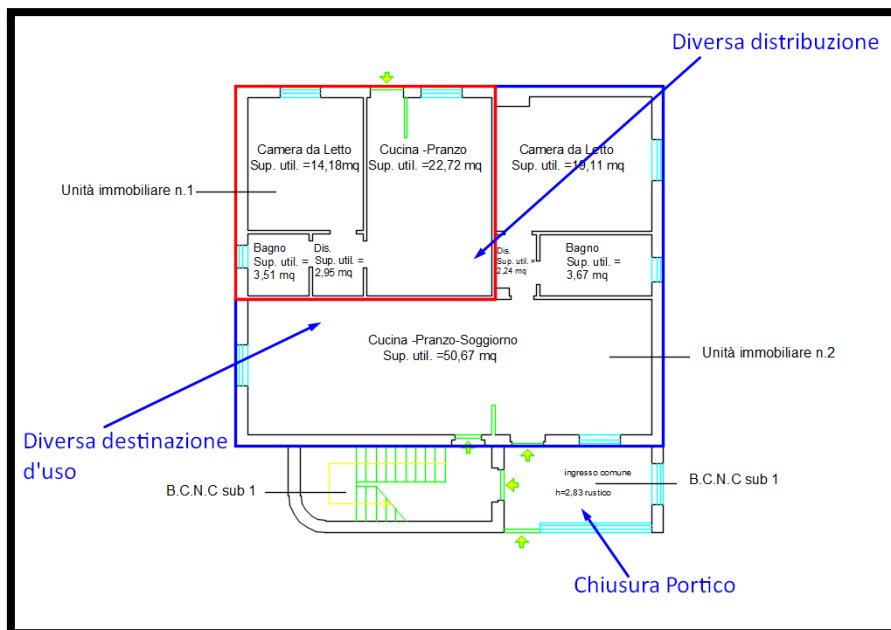


Fig. 13– Rilievo piano terra

Al piano primo (Cfr. confronto tra fig. n.14 e fig. n. 15) si è riscontrato:

- Diversa conformazione della pianta e distribuzione degli ambienti;
- Riduzione della larghezza dei balconi;
- Realizzazione di un nuovo balcone sul lato ovest;
- Variazione dei prospetti;
- Variazione dell'ubicazione e della dimensione dei balconi e delle finestre;
- Riduzione della superficie lorda del piano (da 150 mq a 139,75).

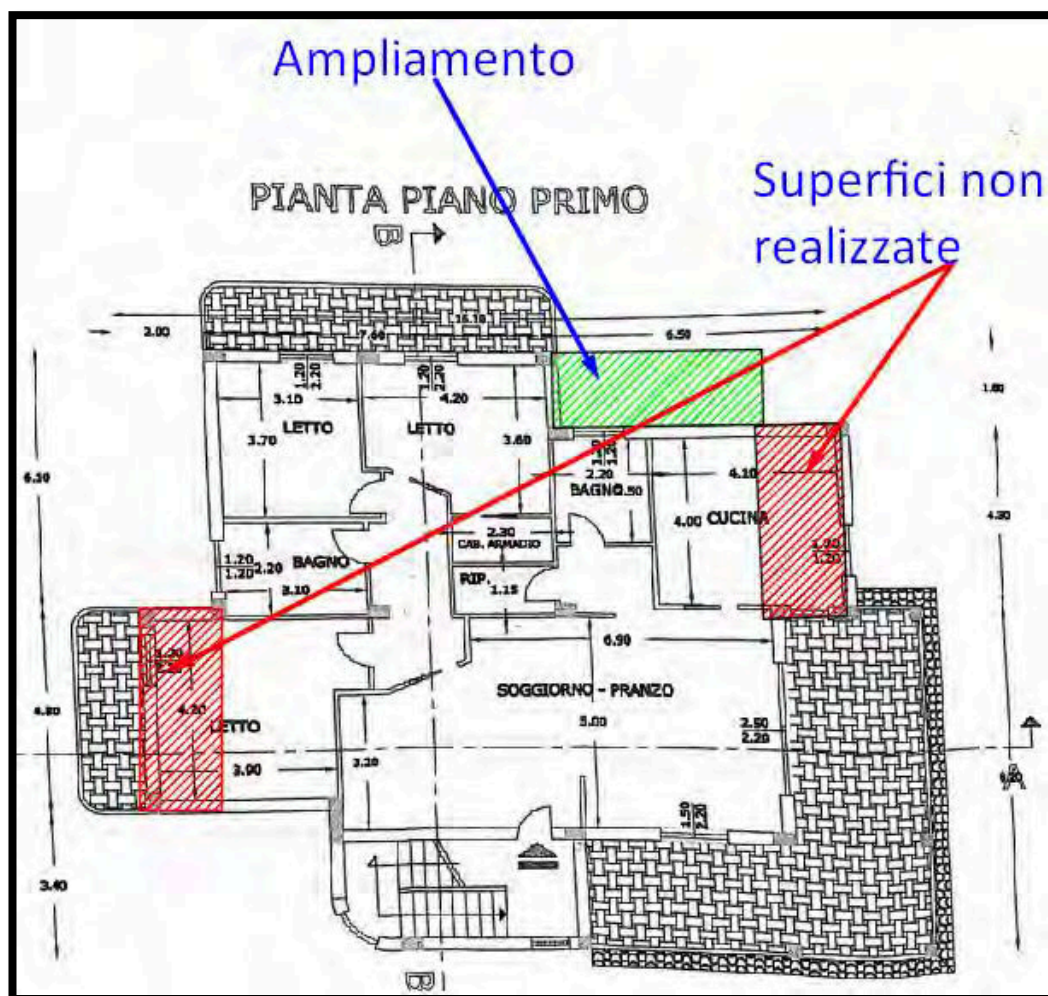


Fig. 14– Stralcio elaborati di progetto allegati al Permesso a Costruire
49/04- piano terra part. 675 sub 3



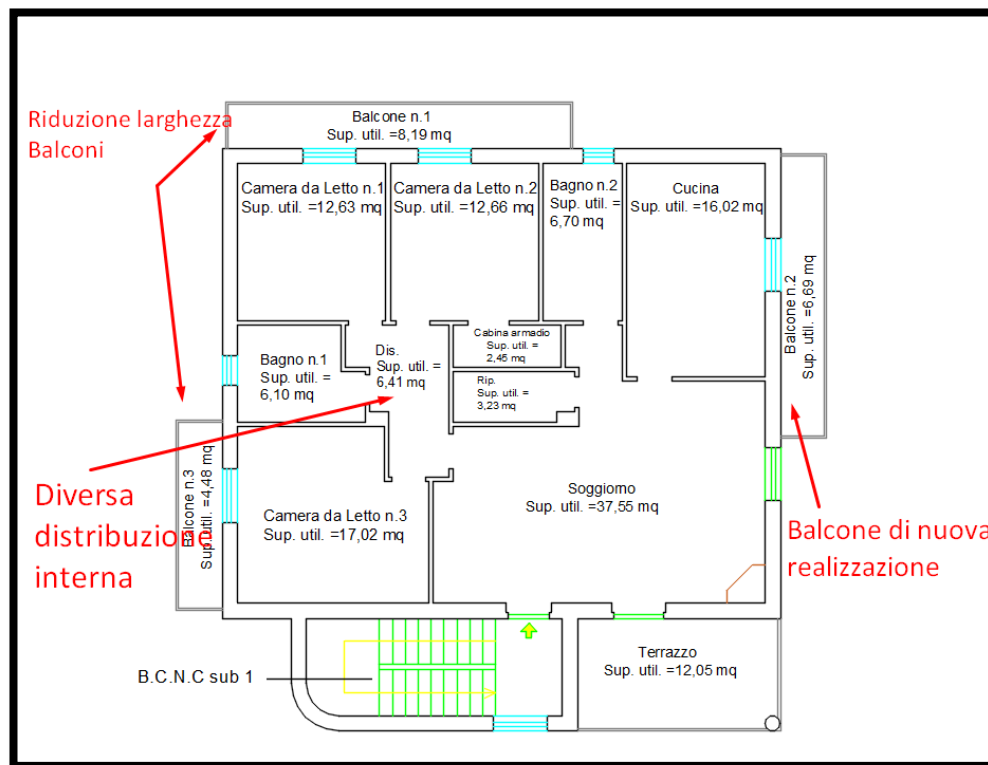


Fig. 15– Rilievo piano primo

In merito alla possibilità di sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e s.m.i., delle difformità riscontrate essa, a parere dello scrivente, è di difficile realizzazione. La detta sanatoria, infatti, potrà avvenire, previo parere favorevole dell'ufficio tecnico comunale, esclusivamente se:

- il dirigente o il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune, accertata l'esecuzione di interventi con variazioni essenziali rispetto al permesso rilasciato, ingiunga al proprietario o al responsabile dell'abuso la rimozione (ex art 31 D.P.R.380/2001 e s.m.i);
- sia ripristinata la destinazione d'uso del piano terra indicata nel permesso a costruire (magazzino deposito);



- il richiedente la sanatoria (potenziale acquirente) soddisfa le prescrizioni indicate nell'art. 40 delle NTA conformate alla legge urbanistica;
- venga eseguito un nuovo deposito del calcolo statico del fabbricato, presso l'ex ufficio del genio civile di Vibo Valentia, previa verifica sismica della struttura eseguita ai sensi delle NTC 2018 e s.m.i..

In tale situazione si consiglia il potenziale acquirente di eseguire preventivamente, attraverso un tecnico di fiducia, lo studio di fattibilità da presentare all'ufficio tecnico del predetto comune, valutando anche le sanzioni penali in cui potrebbe incorrere per l'attivazione della procedura di sanatoria.

Si evidenzia, poi, che il potenziale acquirente potrà eseguire anche eseguire il cambio di destinazione d'uso del piano terra, da magazzino agricolo ad abitazione, solo se dispone della proprietà di un terreno della superficie minimo di 15.000 mq ed effettua il pagamento in misura doppia degli oneri dovuti (pari a € 1.713,61 (*Cfr. all. n.17*)) e quindi corrispondendo l'importo di € 3.427,22 e se la struttura del fabbricato soddisfa le prescrizioni dettate dalle NTC 2018 e s.m.i..

Si sottolinea, poi, che l'esecutato è in debito nei confronti del comune di € 1.995,87 oltre agli interessi per il mancato pagamento degli oneri dovuti.

Si rileva, infine, che la planimetria catastale del piano terra non è stata mai presentata e, pertanto, dovrà essere redatta e presentata all'Agenzia



del Territorio di Vibo Valentia, prima dell'emissione del decreto di trasferimento, sostenendo un costo di circa € 1.000,00 oltre Iva e C.I.

Dal confronto, poi, tra la planimetria del piano primo presentata all'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia in data 14/01/2005 e il rilievo eseguito dal sottoscritto (Cfr. confronto fig. nn.16 e 17) si è evinto un ampliamento dei balconi nord ed est e pertanto si rende necessario l'aggiornamento della suddetta planimetria catastale sostenendo un costo di circa € 450,00.

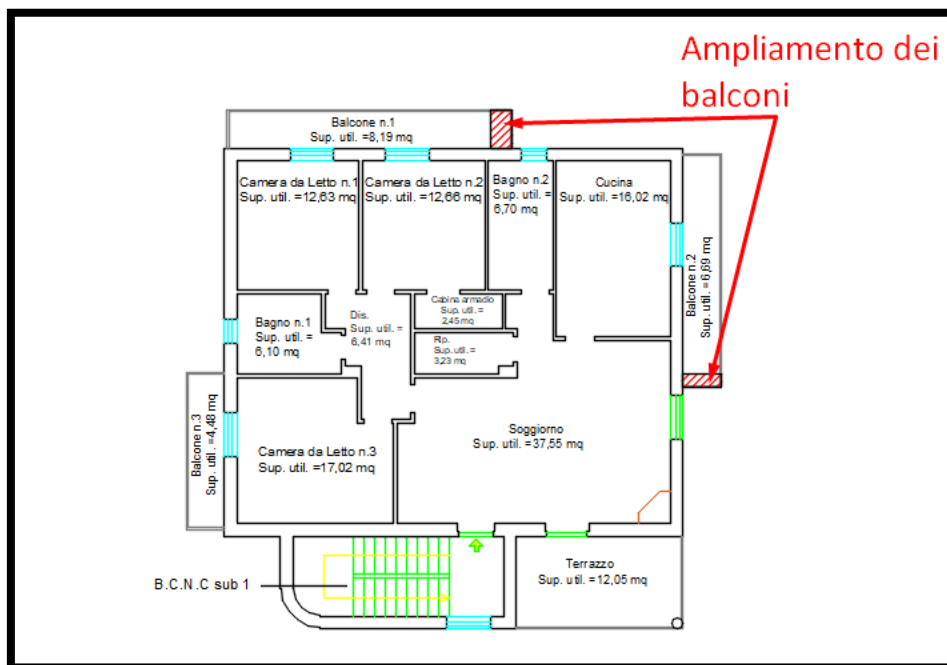


Fig. 16– Rilievo piano primo



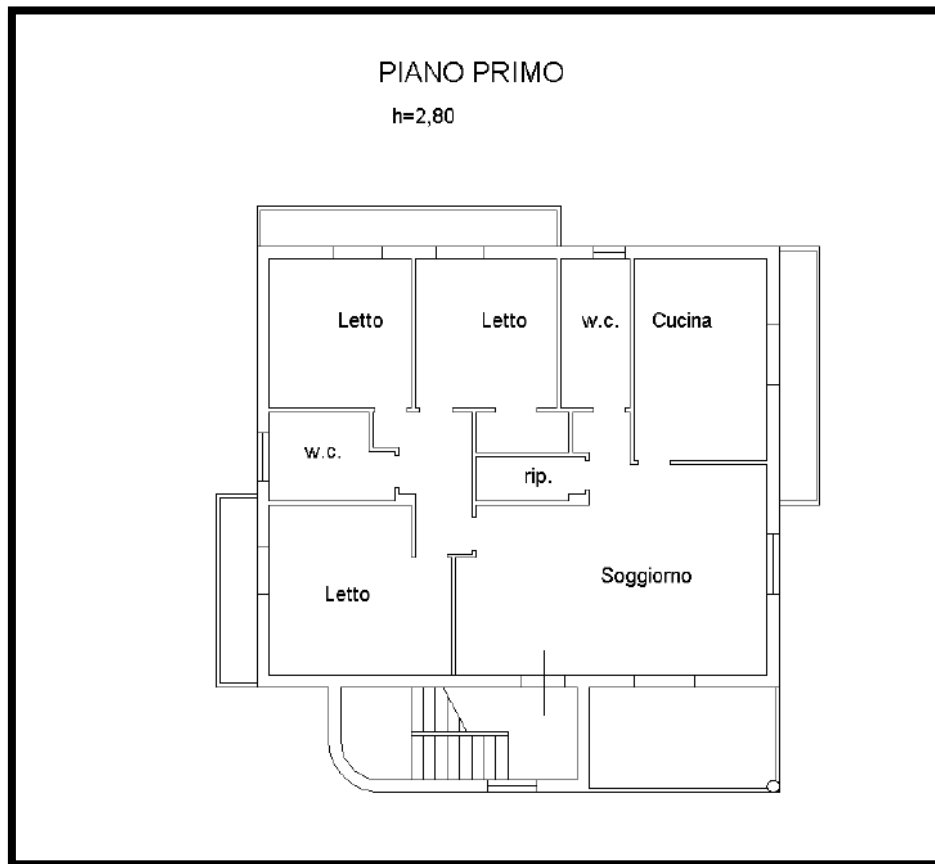


Fig. 17– Planimetria catastale piano primo

I potenziali aggiudicatari del fabbricato pignorato non potranno avvalersi delle disposizioni di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85 atteso che il credito generante la presente procedura esecutiva (**Iscrizione del 28/12/2004 RP 1024 e RG 7412**) è successivo al 02/10/2003, data di entrata in vigore della ultima legge in materia di condono (D.L. n. 269/2003 convertito con la L. n. 326/2003).



15. Quesito n. 14

“Verifichi se i beni pignorati sono 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 “.

Premesso che in materia di usi civici la normativa statale fa una netta distinzione fra gli usi civici insistenti sulle terre private e usi civici insistenti sulle terre civiche o demani civici si specifica che il fondo privato gravato dagli usi civici è normalmente commerciabile e che l’omessa menzione degli stessi non ha conseguenza sul trasferimento immobiliare, sebbene il potenziale acquirente potrebbe essere onerato del pagamento di una somma per la futura liquidazione del vincolo, la trascrizione del decreto di trasferimento, poi, non comporta per il potenziale acquirente alcuna conseguenza sull’imprescrittibilità degli usi civici non indicati atteso che essi seguono il fondo.

Le terre civiche (demani civici), invece, sono inalienabili, inespropriabili per pubblica utilità, inusucapibili e comportano un divieto d’esecuzione forzata. Tanto premesso si evidenzia che attualmente in Calabria non esistono archivi documentali in grado di offrire una prova assoluta dell’esistenza di usi civici gravanti sui terreni e l’unico ente deputato a certificare l’esistenza di usi civici (art. 29 del R.D. n. 332/1928 e dell’art. 29 della legge 1766/27) è la Regione Calabria - Ufficio Usi Civici.

Si sottolinea poi, che il Commissario usi civici della Regione Calabria con la nota prot. n. 620 del 25/09/2013 era già intervenuto sulla questione per un



caso analogo precisando che la sussistenza del vincolo dell'uso civico non può essere attestata né da perizie di parte né dal certificato di destinazione urbanistica se prima non sia stato avviato e portato a compimento, con l'emissione della relativa certificazione, il procedimento amministrativo relativo alla ricognizione e/o mappatura demaniale del vincolo dell'uso civico.

Ad ogni modo nel caso di specie, dalle ricerche eseguite presso il comune di Filadelfia, è emerso che il terreno su cui è stato costruito il fabbricato è privo del vincolo da uso civico tant'è che per il fabbricato pignorato è stato rilasciato il Permesso a costruire n. 49 del 5/7/2004 da parte del comune di Filadelfia senza nessun rilievo sulla presenza di un eventuale vincolo derivante da uso civico.

16. 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 forfetario 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”.

16.1 Definizione di valore di mercato

Il valore di mercato è esplicitato dall'art. 4, par.1 lett.76, Regolamento UE n.° 575/2013 che lo definisce testualmente come **“l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.**

16.2 Calcolo della superficie commerciale dei beni pignorati

Per il calcolo della superficie commerciale si sono utilizzati gli indici mercantili e i criteri esplicitati nell'allegato C del D.P.R. 138/98.

Nello specifico si osserva che nella determinazione della superficie commerciale dei beni pignorati i muri interni e quelli perimetrali esterni



vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%.

La superficie commerciale è così data dalla somma della superficie lorda dei seguenti elementi:

- Vani principali e vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- Vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili computata nella misura: del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a) e del 25% qualora non comunicanti;
- Balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30%, fino a 25 metri quadrati e del 10% per la quota eccedente;
- Area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino alla superficie lorda dell'unità immobiliare, e del 2% per superfici eccedenti detto limite.

Per quanto sopra esposto le superfici commerciali dei cespiti pignorati sono sintetizzati nella successiva tabella:

| Descrizione Ambiente | Superficie lorda (mq) A | Coefficiente moltiplicatore (%) B | Superficie commerciale (mq) C |
|------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|
| Piano terra | 139,75 | 100 | 25,99 |
| Piano primo | 139,75 | 100 | 25,99 |
| Balconi e Terrazze | 31,41 | 30 | 9,42 |
| Superficie commerciale (mq) | | | 288,92 |

Tabella n.1 – Superficie commerciale del bene pignorato



16.3 Calcolo dell'abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e per la presenza di un contratto di locazione (β)

Premesso che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non può essere revocata per alcun motivo avremo che l'esistenza di eventuali vizi, anche occulti, la mancanza di qualità o la difformità della cosa venduta, la mancata e/o errata indicazione in perizia degli oneri (ivi compresi, ad esempio, quelli di sanatoria, maggiorazione della spesa per lo smaltimento di rifiuti tossici eventualmente rinvenuti e/o necessità di sostituire le parti con presenza di eternit, quelli urbanistici o quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, etc.) non potranno dar luogo ad alcun risarcimento danni, indennità o riduzione del prezzo.

Tali circostanze, congiuntamente a quelle relative alla conformità urbanistica e catastale degli immobili (*Cfr. paragrafi 13 e 14*), alla mancanza di autonomo accesso, al mancato rispetto delle norme igienico sanitarie sono stati tenuti in debito conto nella stima dei beni in modo forfettario attraverso l'introduzione di un idoneo coefficiente di deprezzamento percentuale che, per i beni pignorati, è indicato nella sottostante tabella:

| Lotto | β (%) |
|--------------|-------------------------------|
| Unico | 15 |

16.4 Scelta del metodo di stima del bene pignorato

Premesso che la scelta del metodo da applicare per la stima di un immobile non è mai lasciata al libero arbitrio dello stimatore ma dipende dal segmento



di mercato immobiliare riscontrabile nella zona di ubicazione dell'immobile come evincibile dal diagramma che di seguito viene rappresentato (Cfr. succ. fig. n.18).

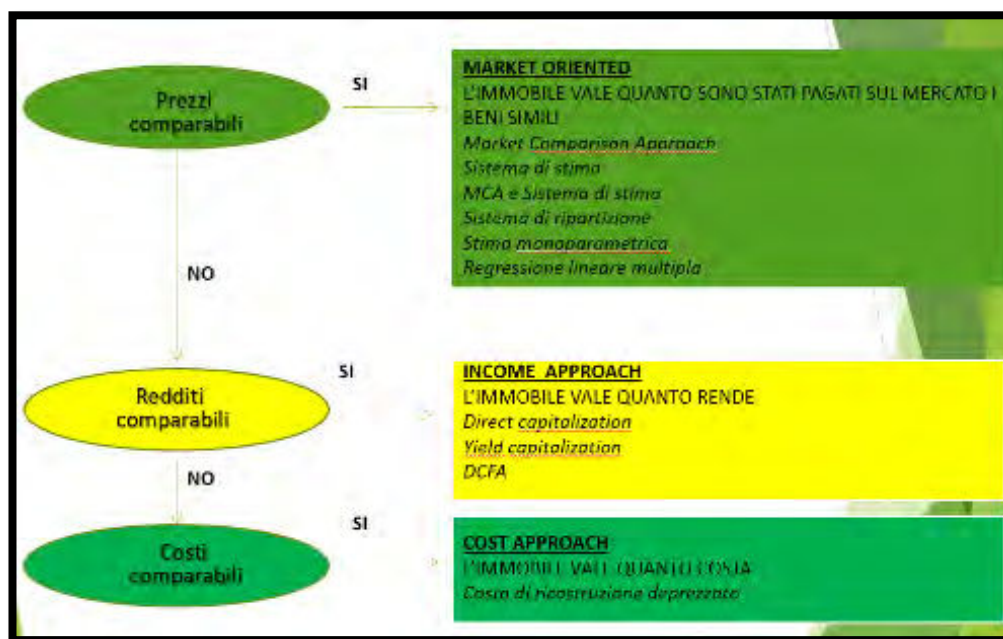


Fig. n. 18 – Diagramma di scelta

Si evidenzia che i metodi del *Market Oriented*, fondati sul principio che un immobile vale quanto sono stati pagati sul mercato beni simili a quello oggetto di stima, si applicano quando nel segmento di mercato considerato siano rinvenute recenti compravendite di prezzo noto mentre i metodi dell'*Income Approach*, fondati sul principio che un bene vale quanto rende, si applicano nei casi di assenza di compravendite nel segmento di mercato considerato e conoscenza dei redditi (canoni di locazione) e il metodo del *Cost Approach*, basato sul principio che un immobile vale quanto costa, trova invece applicazione qualora nel segmento di mercato di ubicazione dell'immobile da stimare non siano riscontrabili redditi comparabili.



Ora considerato che dalle ricerche eseguite nella zona di ubicazione dei beni pignorati, sebbene siano state individuate delle compravendite dall'analisi delle stesse si è evinto che avevano a oggetto beni non simili a quelli pignorati (*Cfr. all. n.10*) e pertanto nella stima dei beni pignorati si è utilizzato il metodo dei costi deprezzati (**COST APPROCH**).

Stima dei beni pignorati

La stima del compendio pignorato è stata eseguita utilizzando **il metodo dei costi deprezzati** atteso che dall'indagine di mercato eseguita si è riscontrata l'assenza di compravendite e di rendite di fabbricati simili a quelli oggetto di stima.

Il metodo dei costi deprezzati si basa sul principio di sostituzione in base al quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore di mercato di un'area e del costo di costruzione a nuovo di un immobile con la stessa utilità tecnico-funzionale dell'immobile esistente. Il predetto metodo è in pratica basato sulle stime del valore di mercato del terreno edificato (nel caso di specie trascurabile) e del costo di ricostruzione dell'edificio, tenuto conto del livello di deprezzamento maturato da quest'ultimo, specificando che il costo di ricostruzione è rappresentato dalla somma delle spese che un'impresa edilizia dovrebbe sostenere, alla data di stima, per la realizzazione di un fabbricato eguale o equivalente a quello di stima attraverso un ipotetico processo edilizio.



In altri termini il costo di ricostruzione deprezzato è il costo di costruzione a nuovo di un fabbricato preesistente diminuito del deprezzamento maturato dallo stesso per effetto del deperimento fisico, dell'obsolescenza funzionale e dell'obsolescenza esterna presente alla data di stima.

Si precisa che il valore del terreno edificato è dato dal valore del terreno edificabile sottratto dei costi di demolizione teorici del fabbricato.

Nel caso di specie i costi di ricostruzione a nuovo, specificati nella sottostante tabella, sono stati calcolati utilizzando l'applicativo CNAPPC-CRESME, riservato ai professionisti iscritti agli Albi professionali italiani, secondo cui il costo di costruzione è definito con un modello di stima parametrico riassumibile nel seguente schema di calcolo:

$$C_c = C_{MT} * X_1 * X_2 * \dots * X_n * Y_1 * Y_2 * \dots * Y_n$$

Dove

C_c = costo di costruzione

C_{MT} = costo di costruzione base del modello teorico

$X_{1,n}$ = fattore correttivo endogeno

$Y_{1,n}$ = fattore correttivo esogeno

Il costo di costruzione base è definito analizzando progetti costruttivi in diverse tipologie edilizie (modelli teorici).

Il calcolo del costo finale dell'opera è definito applicando al costo base specifici coefficienti correttivi destinati ad adattare il risultato del modello teorico al caso specifico.



I fattori correttivi si differenziano in due tipologie: fattori correttivi endogeni e fattori correttivi esogeni.

I Fattori correttivi endogeni riguardano le caratteristiche intrinseche dell'opera, sia in termini tipologici (es. tecnologia costruttiva, numero di piani, esistenza di volumi interrati, esistenza ed abitabilità del sottotetto), che in termini qualitativi (livello delle finiture e delle dotazioni tecnologiche, rendimento energetico, ecc.)

I Fattori correttivi esogeni, invece, riguardano i fattori di contesto in grado di condizionare i costi realizzativi con riferimento sia alla localizzazione geografica (discriminanti territoriali elaborati in base al livello di ricchezza delle province e ai costi della manodopera in edilizia; zona climatica del comune; livello di sismicità dell'area), che alla facilità di accesso al cantiere e alla disponibilità di spazi per lo stoccaggio e per la movimentazione dei materiali da costruzione.

I criteri per valutare il deprezzamento dipendono dall'età della struttura e della sua vita attesa.

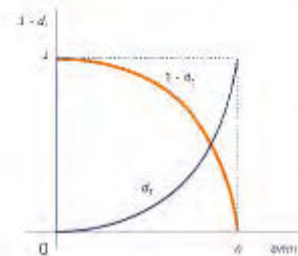
Il concetto del deprezzamento basato su questa relazione si può riferire all'intera struttura edilizia e alle sue parti componenti e nel caso di specie, per ciascuna parte del fabbricato, i valori di vita utile e di vetustà considerati sono quelli specificati nella successiva tabella:

| Parti Fabbricato | Vita Utile (n.) | Vetustà (t) |
|---------------------------|----------------------------|------------------------|
| <i>Edilizia</i> | 70 | 19 |
| <i>Strutture</i> | 70 | 19 |
| <i>Impianti elettrici</i> | 25 | 19 |
| <i>Altri impianti</i> | 20 | 19 |

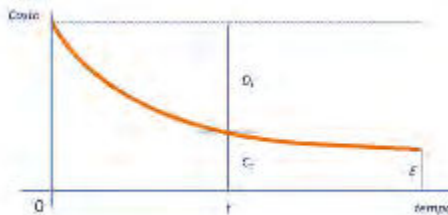


Il deprezzamento delle parti edili e strutturali è stato calcolato con il modello dell'Union Européenne des Experts Comptables Economiques et Financiers (UEC) che ha proposto una formula che calcola il deprezzamento percentuale annuo d_t %, in modo che per $t=0$ il deprezzamento percentuale è nullo e per $t=n$ il deprezzamento percentuale è il 100%, come segue:

$$d_t = \frac{\left(\frac{t}{n} \cdot 100 + 20\right)^2}{14.000} - 0,0286$$



Il deprezzamento D_t , invece, degli impianti è stato calcolato con il modello “Somma degli anni” in cui la funzione valore-tempo ha l’andamento rappresentato nella successiva figura:



Che analiticamente si esprime con la successiva relazione

$$\sum_{s=1}^t \frac{2 \cdot (n - s + 1)}{n \cdot (n + 1)}$$



Dove

n= vita utile

t=vetustà

Il valore, pertanto, del fabbricato nello stato riscontrato in fase di sopralluogo è esplicitato nella successiva tabella, si evidenzia che nel calcolo sono stati esclusi i costi per la realizzazione dell'intonaco esterno, della tinteggiatura e della pavimentazione di balconi e terrazzi in quanto non sono stati eseguiti.

| COSTI COSTRUZIONE DEPREZZATI | | | | | | |
|---|------------------|-----------------------|--------------------|--------------------------|--|----------------------|
| Parti Fabbricato | Incidenze | Vita Utile (n) | Vetustà (t) | Costo a Nuovo (€) | Dep (€) | CRD fabbr (€) |
| <i>Edilizia</i> | 30,11% | 70 | 19 | € 118.633,40 | € 15.439,70 | € 103.193,70 |
| <i>Strutture</i> | 40,36% | 70 | 19 | € 159.018,40 | € 20.695,67 | € 138.322,73 |
| <i>Impianti elettrici</i> | 4,06% | 25 | 19 | € 15.996,40 | € 14.962,79 | € 1.033,61 |
| <i>Altri impianti</i> | 9,47% | 20 | 19 | € 37.311,80 | € 37.134,12 | € 177,68 |
| Costo di ricostruzione privo di intonaco esterno e tinteggiatura (€) | | | | € 330.960,00 | Costo di ricostruzione deprezzato (€) | € 242.727,72 |

Il predetto valore è comprensivo degli oneri relativi ai costi di costruzione pari a circa 6% del costo di costruzione.

Considerato, poi, che il fabbricato è privo del collaudo statico, del certificato di agibilità e presenta delle difformità sostanziali rispetto al permesso a costruire n.49/04 che sono state esplicitate nei paragrafi 13 e 14 della presente relazione e che potrebbe essere oggetto di provvedimento sanzionatorio da parte del comune di Filadelfia con conseguente incertezza del godimento futuro dei beni pignorati da parte del potenziale acquirente, si è reputato opportuno calcolare il valore d'uso.



Il valore d'uso esprime il valore di un immobile rispetto a un dato uso per uno specifico utilizzatore e in un determinato arco temporale. Nel caso di specie, si è assunto che il fabbricato possa essere utilizzato come abitazione per un arco temporale pari ad anni 8 (due cicli di locazione residenziale).

Per calcolare il valore d'uso si è utilizzata la stima per capitalizzazione del reddito, che fonda il valore di un immobile sulla sua capacità di generare benefici monetari, e nel caso di specie, come in precedenza evidenziato, si è ipotizzato che i beni pignorati possono generare al massimo reddito per 8 anni e tale reddito è stato capitalizzato utilizzando il saggio di capitalizzazione.

Il valore del bene (A), quindi, è stato calcolato con la seguente formula:

$$A = R \cdot \frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i} \quad (1)$$

Dove:

A= Valore d'uso del bene

R = canone di locazione annuale del bene

n= tempo di generazione del reddito assunto pari a 8 anni

i= saggio di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione, dopo un'attenta analisi del segmento di mercato a cui appartengono gli immobili da stimare, è stato calcolato utilizzando la tecnica del **Band of Investment** e facendo riferimento a quanto indicato nel punto ***N.2.3.6 i) delle linee guida ABI edizione 2022¹*** e applicando la successiva formula:



$$i = M \cdot r^* + (1 - M) \cdot e$$

(2)

Dove

M=rapporto tra la somma mutuata e il valore di mercato dell'immobile

r*= saggio di capitalizzazione del mutuo calcolato utilizzando la seguente formula:

$$r^* = \frac{Q}{M \cdot V} = \frac{r}{1 - (1+r)^{-m}}$$

(3)

e= saggio di redditività diretta della parte autofinanziata

Nel calcolo del saggio di capitalizzazione del mutuo (**r***), poi, si è simulato un investimento immobiliare finanziato attraverso un mutuo della durata di 20 anni (**m**) e con saggio medio pari rispettivamente al 3,90% (il valore del tasso è stato determinato attraverso una simulazione eseguita sul sito www.mutuonline.it).

Nel caso di specie, quindi, sostituendo nella formula 3) i dati precedentemente esplicitati si ottiene il saggio di capitalizzazione del mutuo (**r***) che è pari a 7,29%.

Il canone di locazione utilizzato è quello ordinario che è così definito:

“L’ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere locata, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari,

¹ N.2.3.6 i) Il saggio di capitalizzazione può essere calcolato, in mancanza di dati di mercato e/o per verifica, in modo indiretto attraverso: i) la media ponderata tra il saggio di capitalizzazione del mutuo immobiliare e il saggio di rendimento dell'investimento immobiliare rappresentato dall'immobile da valutare



entrambi interessati alla transizione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni" e che è stato ottenuto moltiplicando il costo di costruzione deprezzato del bene (€ 242.727,72) per il tasso di capitalizzazione (7,29%) e pertanto il canone di locazione annuo è pari a € 17.702,54 (pari a € 1.475,21 al mese – Canone di locazione complessivo riferito a tre unità immobiliari)

Il più probabile valore d'uso del fabbricato pignorato applicando la formula 1) è quello specificato nella sottostante tabella:

| Canone di locazione (R) (€/anno) | i (%) | n (anni) | Valore (A) (€) |
|---|--------------|-----------------|---------------------------|
| € 17.702,54 | 7,29% | 8 | € 104.516,64 |

e, infine, il valore suddetto per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi occulti e dell'interclusione del bene è stato moltiplicato per il coefficiente β determinato nel paragrafo 16.3

| Valore (€) | (%) | Valore (€) |
|-------------------|------------|-------------------|
| € 104.516,64 | 15% | € 88.839,14 |



16.5 Individuazione lotti

Lotto unico

Piena proprietà di un fabbricato cielo terra, di due piani fuori terra e di un sottotetto non abitabile, ubicato in località Caria del comune di Decollatura (CZ) e censito al C.U. del medesimo comune sul foglio n. 33 part. 675 sub 1, 2 e 3.

Si specifica che il sub 1 è un bene comune non censibile che rappresenta il vano scala di accesso al piano primo, il sub 2 rappresenta due unità immobiliari abusivamente utilizzate a scopi residenziali e il sub 3 è un'unità immobiliare destinata a civile abitazione.

Esso confina a **nord** con la corte esterna identificata con la particella 672 (non oggetto di pignoramento) a **est, ovest e sud** con il terreno identificato con la particella 674.

Il fabbricato ha, al momento del sopralluogo, una superficie lorda complessiva pari a circa 279,50 mq e una superficie utile totale di circa 239,82 mq ripartita su due piani fuori terra. Il piano terra ha una superficie utile totale di circa 119,05 mq, ripartita in due unità immobiliari aventi ingressi autonomi e impianti comuni, il piano primo, con destinazione residenziale, ha una superficie utile totale di circa 120,77 mq ed ha a suo servizio tre balconi di superficie totale di circa 19,36 mq posti sui lati est, sud ed ovest e un terrazzo della superficie utile di circa 12,05 mq posto sul lato sud.



Il fabbricato è stato costruito in forza del permesso a costruire 49/04 ed è privo di certificato di agibilità.

Si evidenzia che lo stato dei luoghi è difforme rispetto agli elaborati allegati al predetto permesso a costruire, dal momento che sono state riscontrate delle variazioni essenziali che hanno portato ad un organismo edilizio diverso, per caratteristiche plano volumetriche e di utilizzazione, rispetto a quello oggetto del permesso assentito.

Si precisa che il fabbricato è venduto nello stato di fatto in cui si trova, insieme a tutti i diritti, azioni, regioni, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, eventuali servitù attive e passive esistenti.

Valore lotto € 88.839,14

17. Quesito n. 16

“Corredi la relazione da presentare anche in formato e su supporti 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 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, alla partita, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed 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”

Per la visualizzazione cartacea delle planimetrie si vedano gli allegati n. 8 e n. 9 della presente relazione.

Lotto unico

DESCRIZIONE: Piena proprietà di un fabbricato cielo terra, di due piani fuori terra e di un sottotetto non abitabile, ubicato in località Caria del comune di Decollatura (CZ) e censito al C.U. del medesimo comune sul foglio n. 33 part. 675 sub 1, 2 e 3.

Si specifica che il sub 1 è un bene comune non censibile che rappresenta il vano scala di accesso al piano primo, il sub 2 rappresenta due unità immobiliari abusivamente utilizzate a scopi residenziali e il sub 3 è un'unità immobiliare destinata a civile abitazione.

Esso confina **a nord** con la corte esterna identificata con la particella 672 (non oggetto di pignoramento) **a est, ovest e sud** con il terreno identificato con la particella 674.

Il fabbricato ha, al momento del sopralluogo, una superficie lorda complessiva pari a circa 279,50 mq e una superficie utile totale di circa 239,82 mq ripartita su due piani fuori terra. Il piano terra ha una superficie



utile totale di circa 119,05 mq, ripartita in due unità immobiliari aventi ingressi autonomi e impianti comuni, il piano primo, con destinazione residenziale, ha una superficie utile totale di circa 120,77 mq ed ha a suo servizio tre balconi di superficie totale di circa 19,36 mq posti sui lati est, sud ed ovest e un terrazzo della superficie utile di circa 12,05 mq posto sul lato sud.

Il fabbricato è stato costruito in forza del permesso a costruire 49/04 ed è privo di certificato di agibilità.

Si evidenzia che lo stato dei luoghi è difforme rispetto agli elaborati allegati al predetto permesso a costruire, dal momento che sono state riscontrate delle variazioni essenziali che hanno portato ad un organismo edilizio diverso, per caratteristiche plano volumetriche e di utilizzazione, rispetto a quello oggetto del permesso assentito.

Si precisa che il fabbricato è venduto nello stato di fatto in cui si trova, insieme a tutti i diritti, azioni, regioni, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, eventuali servitù attive e passive esistenti.

COMUNE DI UBICAZIONE: Filadelfia (CZ).

VIA: Località. Caria

CONFINI: Esso confina **a nord** con la corte esterna identificata con la particella 672 (non pignorata) e **a est, ovest e sud** con il terreno identificato con la particella 674.

ESTENSIONE: Superficie utile p.t. 119,05 mq – Superficie lorda 139,75 mq
Superficie utile P.I. 120,77 mq – Superficie lorda 139,75 mq – Superficie



balconi: 19,36 mq – Superficie terrazzo 12,05 mq -Superficie commerciale
lorda totale = 288,92 mq

DATI CATASTALI: I dati catastali attuali sono riassunti nella seguente
tabella:

| Foglio | Particella | Sub | Classe | Categoria | Consistenza (Vani) | Rendita (€) | |
|--------|------------|-----|---------------------------|-----------|-----------------------|----------------|--|
| 33 | 675 | 2 | | F/3 | | | |
| 33 | 675 | 3 | 2 | A/3 | 6,5 vani | 241,70 | |
| 33 | 675 | 1 | Bene comune non censibile | | | | |

ATTUALE PROPRIETARIO: [REDACTED]

[REDACTED] N. [REDACTED]
[REDACTED]

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: Il terreno su cui è stato costruito
il fabbricato oggetto di pignoramento, identificato al C.T. del comune di
Filadelfia sul foglio di mappa 33 particelle 522,555,524 e 528 è pervenuto in
parti uguali ai sig. [REDACTED]

[REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita rep. n. 21170 del
02/10/1989 a rogito del notaio Antonio Ruscio, registrato a Vibo Valentia in
data 12/10/1999 al n. 2161, trascritto a Catanzaro in data 16/10/1999 ai nn.
21225 del RG e 16165 del RP.

STATO DI COMPROPRIETÀ: Sì, 1/2 ciascuno tra gli esecutati [REDACTED]
[REDACTED]

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI: Iscrizione contro del 28 dicembre 2004
reg. part. n. 1024 reg. gen. 7412, scaturente da ipoteca volontaria a garanzia
di mutuo fondiario (Capitale € 130.000,00 –Tasso interesse annuo 2,21% -



Totale € 260.000,00), per atto rogato dal notaio Bartolomucci Franco del 20/12/2004 rep. n. 317504 a favore di Banca di Credito Cooperativa– Società a Responsabilità limitata con sede in Roma e contro i coniugi [REDACTED]

Iscrizione contro del 28 agosto 2006 reg. part. n. 849 reg. gen. 6499, scaturente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario (Capitale € 130.000,00 –Tasso interesse annuo 2,21% - Totale € 260.000,00), per atto rogato dal notaio Bartolomucci Franco del 24/08/2006 rep. n. 337257/55576 a favore di Banca di Credito Cooperativa– Società a Responsabilità limitata con sede in Roma e contro i coniugi [REDACTED]

Trascrizione contro del 18 gennaio 2023 reg. part. n. 340 reg. gen. 373, verbale pignoramento immobili del 30/12/2022 rep n. 1160 a favore di Banca di Credito Cooperativa– Società a Responsabilità limitata con sede in Roma e contro i coniugi [REDACTED]

STATO DI OCCUPAZIONE: Il bene pignorato è occupato dagli esecutati e dal nucleo familiare delle loro figlie.

REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE: Il fabbricato pignorato è stato costruito in difformità rispetto al Permesso a costruire n. 49/04.

La sanatoria delle difformità mantenendo lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo eseguito è di difficile attuazione ma è possibile solo se il potenziale acquirente abbia la disponibilità di un terreno di 15.000 mq, soddisfa le prescrizioni indicate nell'art. 40 delle NTA conformate alla legge urbanistica, esito positivo della verifica sismica della struttura del fabbricato



ai sensi del NCT 2018, pagamento degli oneri dovuti in misura doppia e previo parere positivo dell'Ufficio Tecnico del comune di Filadelfia e previo avvio del procedimento di contestazione dell'abuso da parte dell'ufficio Tecnico del comunale ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ: Non presente.

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 88.839,14

18. Quesito 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”

Il repertorio fotografico dello stato interno ed esterno dell'immobile oggetto della presente perizia costituisce l'allegato n. 1 della presente relazione.

19. Conclusioni

In conclusione il più probabile valore di mercato da attribuire ai cespiti immobiliari pignorati è quello scaturente dal calcolo del valore d'uso che è di **€ 88.839,14.**

Il valore del fabbricato si è fatto coincidere con il suo valore d'uso poiché l'immobile è privo del collaudo statico, del certificato di agibilità e presenta delle difformità sostanziali, esplicitate nei paragrafi 13 e 14 della presente relazione, rispetto al permesso a costruire n. 49/04, e quindi potrebbe essere



oggetto di futuro provvedimento di demolizione e/o acquisizione al patrimonio dello stato da parte del comune di Filadelfia.

Si precisa che gli allegati sono parte integrante della presente relazione, il valore sopra espresso è da intendersi escluso d'iva e i costi indicati nei paragrafi 13 e 14, che restano a carico del potenziale acquirente, non possono essere considerati esaustivi atteso che hanno una dipendenza temporale e sono soggetti all'approvazione dell'ente comunale e di quelli sovracomunali.

Si chiarisce che i costi relativi al rilascio del certificato di agibilità sono riferiti solo agli onorari di un tecnico abilitato e non sono comprensivi di quelli relativi all'eventuale adeguamento degli impianti, alla redazione del collaudo statico, delle prove sui materiali e dell'APE etc.

Si specifica poi, che il fabbricato è intercluso e, pertanto, i costi relativi all'eventuale ottenimento del diritto di passaggio per raggiungere lo stesso nonché la trascrizione di eventuali servitù a favore del potenziale acquirente resterà a carico dello stesso.

Si rende noto al potenziale acquirente che per utilizzazioni diverse dei beni rispetto a quelle indicate nel permesso a costruire è necessario richiedere ai preordinati uffici comunale e sovracomunali un parere di fattibilità per verificare la possibilità di eseguire il cambio di destinazione d'uso.

Si specifica, altresì, che i costi per la cancellazione delle formalità trascritte e quelli per la registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, indicati nel paragrafo 12, che sono a carico dei potenziali acquirenti, non sono



esaustivi poiché la loro dipendenza è temporale e sono soggetti all'approvazione da parte della conservatoria dei registri immobiliari.

Si osserva, infine, che la vendita del bene sarà a corpo e non a misura e che le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcuna domanda di risarcimento, indennità o riduzione del prezzo e che nella vendita sono compresi tutti i diritti, azioni, regioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, nonché le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio.

Con l'auspicio che la presente relazione sia stata di ausilio all'esimio Giudice delle esecuzioni, al fine di desumere i dati e gli elementi preordinati alla definizione della procedura, lo scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per eventuali richieste di chiarimenti e/o integrazioni peritali.

Lamezia Terme 21.04.2023

L'Esperto

ing. Giovambattista Chirillo

