



TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

Espropriazione Immobiliare – N. Ruolo G.E. 48/2021

Giudice Dott.ssa Alessia Iavazzo

Creditore Procedente:

Maior SPV S.R.L.

Avv. Giuseppe Lucibello

Debitore:



Avv. Simona Barberio



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – RELAZIONE DI STIMA

CA Alfonso
Carotenuto
ingegneria ambientale

ORDINE PROVINCIALE INGEGNERI
CATANZARO
Dott. Ing. Alfonso CAROTENUTO
A
19/02/2021
Carotenuto

Premessa

In data 11 febbraio 2022, il Giudice per le Esecuzioni del procedimento in epigrafe, dr.ssa Alessia Iavazzo, ha incaricato lo scrivente Ing. Alfonso Carotenuto (nato a Lamezia Terme (CZ) il 10 giugno 1991, con partita iva 03834440798) quale Consulente Tecnico per il Procedimento Esecutivo **R.E- n° 48/2021**, creditore procedente **Prelios Credit Solutions S.p.A.**, delegata da **Prelios Credit Servicing S.p.A.**, procuratrice speciale di **Maior SPV S.r.l.**, rappresentata e difesa dall'avv. Giuseppe Lucibello, debitore [REDACTED] [REDACTED] rappresentata e difesa dall'avv. Simona Barberio.

Il Giudice, in merito ai beni immobili oggetto di pignoramento, conferisce il seguente mandato:

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

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

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

per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

4. identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi), confini e coordinate GPS e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di

pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al g.e;

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

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

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

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

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



provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);

10. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;

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

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

13. in caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma



quinto del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

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



17. estrarra reperto fotografico – in formato pdf e formato j.peg – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni;

In assolvimento al mandato assegnato, il sottoscritto CTU produce la presente relazione strutturata come visibile nel sommario alla pagina seguente.

La relazione è corredata, da un fascicolo di allegati contenente copie della documentazione prodotta e di quella rilasciata dagli uffici competenti. L'indice del fascicolo allegati si trova all'ultima pagina della presente relazione e nella prima pagina del fascicolo stesso.

Sommario

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	6
2. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI E DEI LUOGHI.....	8
3. RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE	10
3.1. QUESITO 1.....	10
3.2. QUESITO 2.....	11
3.3. QUESITO 3.....	11
3.4. QUESITO 4.....	12
3.5. QUESITO 5.....	16
3.6. QUESITO 6.....	17
3.7. QUESITO 7.....	17
3.8. QUESITO 8.....	18
3.9. QUESITO 9.....	18
3.10. QUESITO 10.....	19
3.11. QUESITO 11.....	21
3.12. QUESITO 12.....	22
3.13. QUESITO 13.....	23
3.14. QUESITO 14.....	26
3.15. QUESITO 15.....	26
3.16. QUESITO 16.....	33
3.17. QUESITO 17.....	38
4. CONCLUSIONI	60
5. INDICE FASCICOLO ALLEGATI.....	61



1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'attività di consulenza ha avuto inizio il giorno successivo l'udienza per il conferimento di incarico, estraendo copia digitale attraverso il portale **Giustizia Servizi Online Uffici Giudiziari del Ministero della Giustizia**. Nei giorni successivi, il sottoscritto CTU ha accuratamente letto, studiato e preso nota degli estremi fondamentali della copia digitale dei fascicoli delle parti, al fine di poterne trarre elementi suscettibili di analisi e poter avviare la fase preliminare di indagine peritale. Passaggio successivo alla seguente assimilazione critica dei quesiti posti dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Alessia Iavazzo.

Le operazioni di successivo accertamento, le richieste d'informazioni e reperimento documenti necessari per il corretto e completo espletamento dell'incarico, sono state condotte in diverse date nel periodo di marzo-aprile-maggio 2022. Per l'espletamento del mandato il sottoscritto ha effettuato i sopralluoghi ritenuti necessari, presso l'immobile oggetto di valutazione e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cicala per l'acquisizione della documentazione tecnico-amministrativa necessaria. Inoltre si sono effettuati gli accertamenti presso le banche dati catastale ed ipotecarie tramite accesso telematico con piattaforma Sister predisposto dall'Agenzia delle Entrate.

Nei giorni successivi allo studio dei fascicoli, il CTU ha compiuto le ricerche necessarie alla localizzazione della zona in cui insiste l'immobile oggetto di procedimento, attraverso l'ispezione sovrapposta di mappe catastali, geografiche stradali e ortofoto. Si è pertanto individuata l'esatta ubicazione dei beni immobili sottoposti a pignoramento, consistenti in: civile abitazione di medio-ampia consistenza posto al secondo piano e 3 locali esterni, posti al piano terra, al servizio del primo. Tutti i beni immobili sono individuati al catasto dei fabbricati nel **subalterno 7, particella 751, foglio 11 nel Comune di Cicala** e ricadono nella zona residenziale (via Marconi vico II n°1) del Comune.

In una prima fase preliminare, si è presa visione di mappe estrapolate da internet per una sintetica e immediata conoscenza dei luoghi, in seguito, il sottoscritto CTU a norma dell'Art.90 delle disposizioni di attuazione del Codice della Procedura Civile in data 4 aprile 2022 è stata inviata comunicazione una comunicazione ufficiale (e-mail certificata) alle parti al fine di comunicare l'accesso ai luoghi, da eseguire giorno 27 aprile 2022 alle ore 11.



In tale data, alla presenza della signora [REDACTED] [REDACTED], si constatava l'uso esclusivamente abitativo quale residenza personale e del proprio nucleo familiare e si è proceduto sia all'accurato riscontro metrico con debita indagine nei singoli vani e sia alla redazione del relativo apparato fotografico di supporto.

Verbale di sopralluogo nel fascicolo allegati come **1_Verbale di Sopralluogo**.



2. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI E DEI LUOGHI

Cicala è un piccolo comune italiano di 914 abitanti della provincia di Catanzaro in Calabria, situato ai piedi della Sila Piccola, il territorio è caratterizzato da una pressoché uniforme ascensione di quota che passa da un minimo di 550 m s.l.m. della punta più a valle (presso la congiunzione dei fiumi Pomo e Corace in località "Due Fiumi") ad un massimo di 1088 m s.l.m. della parte più alta, il monte "Monticello".

La perizia interessa dei beni immobili che si collocano lungo la variazione altimetrica che interessa il Comune, in area non pianeggiante, siti in via Guglielmo Marconi Vico II in area urbana leggermente decentrati rispetto alla strada principale che taglia il paese (via Umberto I).

I beni sono composti da una civile abitazione posta al secondo piano di un fabbricato e 3 locali di servizio allo stesso, tutti costituenti il sub. 7 della particella 751 del foglio 11 del Catasto dei Fabbricati nel Comune di Cicala (CZ).

I beni sono provvisti di area coltivabile individuata come corte comune alla sub 5 della stessa particella.

Per una maggiore chiarezza l'abitazione principale e i 3 locali di servizio saranno descritti e individuati separatamente come di seguito:

Immobile 1: civile abitazione posta al secondo piano di un fabbricato nel Comune di Cicala a cui si accede da via Marconi vico II n°1. L'ingresso è posizionato in cima ad una scala di accesso esterna, sempre dall'esterno senza varcare l'ingresso è possibile accedere al terrazzo esterno collegato al balcone della cucina. Il rivestimento delle mura esterne è in intonaco con basso livello di manutenzione. L'interno è caratterizzato da finiture interne di tipo medio-alto: pavimenti in gres con elementi di decoro su diversi vani, tinteggiatura in ottimo stato, piastrelle per il locale bagno, infissi singoli in legno con persiane avvolgibili in PVC, porte interne in legno tamburato. L'appartamento è dotato di utenza luce e acqua, non è allacciato alla linea del metano ma sfrutta le bombole a gas posizionate sul balcone esterno a fianco del locale lavanderia, è provvisto di impianto di riscaldamento e impianto citofonico.



All'interno, l'altezza dei vani interni è di circa 2,75 m, un altro balcone (oltre a quello della cucina collegato al terrazzo) corre lungo i lati sud e ovest dell'immobile. L'unità abitativa si affaccia con balconi o finestre su tutti i lati, gli infissi sul lato ovest sono sia interni che esterni, tutti gli altri sono singoli.

Immobilabile 2: Locale di servizio posto al piano terra del medesimo edificio dell'immobile 1, all'interno è presente una cucina rustica, un piccolo bagno di servizio e il locale caldaia che serve l'immobile sopra citato. Altezza interni 2,87 m, rifiniture interne e finestre in legno in discreto stato di manutenzione.

Immobilabile 3: Locale magazzino, parzialmente seminterrato, in edificio adiacente al precedente ma facente parte dello stesso sub. Altezza interna variabile tra 3,35 e 3,18 m, diviso in 2 piani con un soppalco in legno accessibile tramite scala rimovibile. Presenza di un lavabo e scarse rifiniture interne.

Immobilabile 4: Locale magazzino, parzialmente seminterrato, in edificio adiacente ai precedenti sempre facente parte dello stesso sub. Una parte coperta solo su 3 lati, accessibile dal quarto completamente spalancato e con altezza interna 2,20 metri, l'altra parte, chiusa normalmente ed accessibile da 2 porte opposte di altezza interna pari a 2,05 metri. Rifiniture interne scarse o assenti.



3. RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

3.1. QUESITO 1

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

RISPOSTA AL QUESITO:

In ordine ai beni oggetto di valutazione, (staggiti in virtù del pignoramento notificato dall'UNEP Tribunale di Lamezia Terme il 27 ottobre 2021, Repertorio 888), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18 novembre 2021 ai NN.15861/03195 di formalità in favore di Maior SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) – C.F. 04951650268 e contro la signora [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, è presente (agli atti della procedura esecutiva iscritta al numero 48/2021 R.E.) la documentazione necessaria (depositata presso la Cancelleria Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile e Penale di Lamezia Terme) ovvero quella sostitutiva: la Certificazione notarile sostitutiva della documentazione ipocatastale a firma dell'Avv. Sergio Cappelli, Notaio di Bisignano (CS) relativo ai beni pignorati.

Pertanto lo scrivente ha dato risposta ai quesiti, dal n. 4 al n. 12, posti dal G.E. Dott.ssa Alessia Iavazzo con il decreto di nomina e di conferimento dell'incarico del 11/02/2022.



3.2. QUESITO 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;

RISPOSTA AL QUESITO:

Come sopra indicato, essendo la documentazione completa (di cui all'ex art. 567 C.P.C.) attestante le desunte visure catastali e dei registri immobiliari, lo scrivente ritiene di poter rispondere ai quesiti dal n. 4 al n. 17.

3.3. QUESITO 3

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

RISPOSTA AL QUESITO:

Non ricadendo nel caso in argomento (secondo quanto precisato nella risposta ai due quesiti precedenti) si procede alla stesura della relazione peritale secondo i quesiti da 4 a 17.



3.4. QUESITO 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;

RISPOSTA AL QUESITO:

- DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE

I beni sono composti da una civile abitazione posta al secondo piano di un fabbricato e 3 locali di servizio allo stesso, tutti costituenti il sub. 7 della particella 751 del foglio 11 del Catasto dei Fabbricati nel Comune di Cicala (CZ).

I beni sono provvisti di area coltivabile individuata come corte comune alla sub 5 della stessa particella.

Per una maggiore chiarezza l'abitazione principale e i 3 locali di servizio sono stati descritti e individuati separatamente come di seguito:

Immobilie 1: civile abitazione posta al secondo piano di un fabbricato nel Comune di Cicala a cui si accede da via Marconi vico II n°1. L'ingresso è posizionato in cima ad una scala di accesso esterna, sempre dall'esterno senza varcare l'ingresso è possibile accedere al terrazzo esterno collegato al balcone della cucina. Il rivestimento delle mura esterne è in intonaco con basso livello di manutenzione. L'interno è caratterizzato da finiture interne di tipo medio-alto: pavimenti in gres con elementi di decoro su diversi vani, tinteggiatura in ottimo stato, piastrelle per il locale bagno, infissi singoli in legno con persiane avvolgibili in PVC, porte interne in legno tamburato. L'appartamento è dotato di utenza luce e acqua, non è allacciato alla linea del metano ma sfrutta le bombole a gas posizionate sul balcone esterno a fianco del locale lavanderia, è provvisto di impianto di riscaldamento e impianto citofonico.

All'interno, l'altezza dei vani interni è di circa 2,75 m, un altro balcone (oltre a quello della cucina collegato al terrazzo) corre lungo i lati sud e ovest dell'immobile. L'unità



abitativa si affaccia con balconi o finestre su tutti i lati, gli infissi sul lato ovest sono sia interni che esterni, tutti gli altri sono singoli.

Immobile 2: Locale di servizio posto al piano terra del medesimo edificio dell'immobile 1, all'interno è presente una cucina rustica, un piccolo bagno di servizio e il locale caldaia che serve l'immobile sopra citato. Altezza interni 2,87 m, rifiniture interne e finestre in legno in discreto stato di manutenzione.

Immobile 3: Locale magazzino, parzialmente seminterrato, in edificio adiacente al precedente ma facente parte dello stesso sub. Altezza interna variabile tra 3,35 e 3,18 m, diviso in 2 piani con un soppalco in legno accessibile tramite scala rimovibile. Presenza di un lavabo e scarse rifiniture interne.

Immobile 4: Locale magazzino, parzialmente seminterrato, in edificio adiacente ai precedenti sempre facente parte dello stesso sub. Una parte coperta solo su 3 lati, accessibile dal quarto completamente spalancato e con altezza interna 2,20 metri, l'altra parte, chiusa normalmente ed accessibile da 2 porte opposte di altezza interna pari a 2,05 metri. Rifiniture interne scarse o assenti.

• **DATI CATASTALI:**

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Cicala (C674) al Foglio 11, Particella 751, Subalterno 7; Categoria A/2, classe 2, consistenza 11 vani; con rendita 624,91€; indirizzo Vico Il Guglielmo Marconi n. 1 Piano T-2; proprietà per 1/1 bene personale della signora [REDACTED].

• **VARIAZIONI CATASTALI:**

- Dal 08/06/2005 al 26/09/2005 Pratica n. CZ0081304 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.6157.1/2005);
 - ✓ Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
- dal 26/09/2005 al 01/06/2006 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/09/2005 Pratica n. CZ0116012 in atti dal 26/09/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8984.1/2005) Notifica effettuata con protocollo n. CZ0010811/2006 del 01/02/2006
 - ✓ Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)



- dal 01/06/2006 VARIAZIONE del 01/06/2006 Pratica n. CZ0063542 in atti dal 01/06/2006 RETT.CATEGOR. E CLASSEIST. 54294/06 (n. 5795.1/2006)
Notifica effettuata con protocollo n. CZ0066563/2006 del 09/06/2006
 - ✓ Annotazione di immobile: rettifica della categoria e della classe in regime di autotutela-istanza n.54294/06-exart.38 d.p.r. 917/86
- dal 01/10/2011 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/10/2011 Pratica n. CZ0240168 in atti dal 01/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 49435.1/2011)
 - ✓ Annotazione di immobile: rettifica della categoria e della classe in regime di autotutela-istanza n.54294/06-ex art.38 d.p.r. 917/86
- dal 09/11/2015 Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 08/06/2005, prot. n. CZ0081304

• **ALTRI DATI CATASTALI:**

Il bene risulta regolarmente accatastato (si può estrarre cioè una visura catastale, ricavare un estratto di mappa catastale e planimetria). Si precisa comunque che l'elaborato planimetrico seppur disponibile non è coincidente pertanto non allineato. Attraverso una verifica effettuata sulla planimetria catastale si rileva che la distribuzione funzionale dei vani dell'immobile è quasi coincidente alla reale divisione spaziale come riscontrato dai dati ricavati durante il sopralluogo. Le discrasie rilevate consistono in:

- Errato orientamento della planimetria catastale, nella planimetria depositata l'indicatore del nord è sfalsato di 180°, l'ingresso non si affaccia al sud ma a nord;
- Diversa disposizione dello spazio interno dell'**Immobilabile 1**, (vedi planimetria con le variazioni nel fascicolo allegati: **2_Planimetria Stato di Fatto**);
- Creazione di un altro bagno nello stesso **Immobilabile 1**;
- Apertura di una ulteriore finestra nel bagno summenzionato;
- Inserimento di un muro divisorio nel locale di sgombero (**Immobilabile 2**) posto al piano terra del medesimo edificio;
- Inserimento di un locale bagno nel locale di sgombero summenzionato;
- Apertura di un'ulteriore finestra nel locale bagno suaccennato;
- Congiungimento del terrazzo esterno con il balcone della cucina;
- Porta Immobilabile 2 spostata;



Quanto rilevato e dedotto è stato opportunamente riportato e reso nella restituzione grafica del rilievo metrico a cura dello scrivente. Si procede di seguito alla descrizione dello stato attuale del bene staggito in riferimento alle indagini esperite.

- CONFINI

In merito alla descrizione del confine del bene immobile si considera l'intero fabbricato di cui cespiti sono subalterni al piano terra e piano secondo. Gli immobili in oggetto riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Cicala, Provincia di Catanzaro, al foglio di mappa n. 11, particella n. 751, subalterni 7 sono adiacenti sui lati Nord ed Ovest a strada di accesso (via G.Marconi vico II), sul lato Est da cancello di accesso per mezzi su Via Piana Vico II, e a Sud con altre particelle di terreno e un fabbricato, individuati con le particelle 220, 221, 222, 230, 231.

- COORDINATE

Latitudine: 39° 01' 19.53" N

Longitudine: 16° 29' 07.70" E

Sistema di riferimento geografico basato sull'ellissoide WGS84 (Google Earth)

- DATI DELL'IMMOBILE RIPORTATI SULL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Comune di Cicala (CZ), catasto dei fabbricati, Foglio 11, mappale 751, sub. 7, cat. A/2, consistenza vani 11, p. T-2, indirizzo Vico II Guglielmo Marconi n.1.



3.5. QUESITO 5

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

RISPOSTA AL QUESITO:

I beni immobili ricadenti nella procedura esecutiva in oggetto (individuati al sub. 7 della particella 751 del foglio 11 del Catasto dei Fabbricati), sono parte di un fabbricato di 3 piani fuori terra, per civile abitazione in via Marconi vico II nel Comune di Cicala (CZ).

Nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento è presente agli atti un solo passaggio di proprietà individuato come "**Atto del 28/09/2005 Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 140100, COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12223.1/2005 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 03/10/2005**" con cui si trasferisce la proprietà dai precedenti possessori:

- [REDACTED] (CF [REDACTED]) [REDACTED]
[REDACTED] dal 08/06/2005 al 28/09/2005 Diritto di: Proprietà per 1/2;
- [REDACTED] (CF [REDACTED]) [REDACTED]
[REDACTED] dal 08/06/2005 al 28/09/2005 Diritto di: Proprietà per 1/2;

all'attuale possessore:

- [REDACTED] (CF [REDACTED]) [REDACTED]
[REDACTED] dal 28/09/2005 Diritto di: Proprietà per 1/1 bene personale.

Il debitore risulta essere l'unico proprietario del bene in oggetto.



3.6. QUESITO 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;

RISPOSTA AL QUESITO:

Ti beni tutti beni oggetto di procedimento sono di piena proprietà della signora [REDACTED] [REDACTED] per 1/1. Non esistendo il presupposto di comproprietà si omette in questo paragrafo la proposta di una possibile divisione dei medesimi che sarà meglio valutata come più vantaggiosa occasione di vendita al paragrafo relativo al quesito n° 15.

3.7. QUESITO 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;

RISPOSTA AL QUESITO:

Lo stato di possesso del bene è in capo per 1/1 alla parte pignorata, la signora [REDACTED] [REDACTED], ivi residente con il proprio nucleo familiare.

Non vi sono terzi che hanno titolo di occupare l'immobile in quanto non è stata rilevata la presenza di contratti di affitto presso l'Ufficio dell'Entrate di Lamezia Terme in data antecedente all'atto di pignoramento documento nel fascicolo allegati: **4_Verbale Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme.**



3.8. QUESITO 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;

RISPOSTA AL QUESITO:

La parte esecutata, la signora [REDACTED] [REDACTED], **ha contratto matrimonio** (in riferimento ad Atto d'Ufficio – Estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio dell'Ufficio Stato Civile del Comune di Cicala) il giorno [REDACTED] del mese di [REDACTED] dell'anno [REDACTED] con il signor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] (CZ) il [REDACTED], allegato **5.1_Estratto per riassunto Atto di Matrimonio**.

Sul predetto certificato risulta, a margine ed in calce, "**NESSUNA ANNOTAZIONE**" tale indicazione indica che **i coniugi si trovano in regime di comunione legale dei beni**.

3.9. QUESITO 9

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



RISPOSTA AL QUESITO:

Dalle indagini Peritali esperite dallo scrivente, tutti i beni stagisti sono autonomi e sgravati da ogni legame di formalità, vincolo o onere di tipo condominiale. Dopo un'accurata indagine nei pubblici uffici competenti (Agenzia delle Entrate, ex Agenzia di Pubblicità Immobiliare) il sottoscritto CTU **non ha riscontrato la registrazione di regolamento di condominio alcuno.**

Non esistono altresì formalità, vincoli o oneri concernenti alcuna responsabilità derivante da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o vincoli connessi con i propri caratteri storico artistici ovvero di natura paesaggistica come da Certificato di destinazione Urbanistica richiesto presso l'Ufficio Tecnico Comunale per la corte comune al sub 5, allegato **5.2_Certificato di Destinazione Urbanistica.**

3.10. QUESITO 10

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificatisi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;

RISPOSTA AL QUESITO:

L'unica formalità riscontrata (Allegato **3.1.2.4_Trascrizione del 18-11-2021.**) nell'accurata e debita indagine esperita presso gli Uffici Provinciali dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro - servizio di Pubblicità Immobiliare, nella determinazione del complessivo quadro ventennale attraverso un'analisi incrociata (per soggetti e per immobile) compiuta sugli archivi informatizzati dall'01/01/1989 al 25/04/2022, **gravante sui beni pignorati** oggetto di ricerca, e **che sarà cancellata in virtù del emanato decreto di trasferimento immobili subastanti da parte del G.E. risulta:**



Nota di trascrizione

Registro generale n. 15861

Registro particolare n. 13195 Presentazione n. 16 del 18/11/2021

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 27/10/2021 Numero di repertorio 888

Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

Codice fiscale 820 068 80791

Sede LAMEZIA TERME (CZ)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Richiedente ARC REAL ESTATE PER C/O

PRELIOS CREDIT SERVICING

Indirizzo VIA OLMETTO N. 17 - MILANO

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune C674 - CICALA (CZ)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 11 Particella 751 Subalterno 7

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO

CIVILE

Consistenza 11 vani

Indirizzo VICO II GUGLIELMO MARCONI N. civico 1

Piano T-2

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale MAIOR SPV S.R.L.

Sede CONEGLIANO (TV)

Codice fiscale 04951650268

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome ██████████ Nome ██████████

Nata il ██████████ a ██████████ (CZ)

Sesso ██████████ Codice fiscale ██████████

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE DI CUI AL QUADRO 'B' SI PRECISA CHE IL PRESENTE PIGNORAMENTO SI INTENDE ESTESO A TUTTI I FRUTTI CIVILI, LE ACCESSIONI, LE PERTINENZE.

Atti da menzionare nelle visure ipotecarie in allegato:

Atto di compravendita dell'immobile a favore della parte eseguita del 28/09/2005 (Allegato **3.1.2.1_ Trascrizione del 30-09-2005**).

Atto di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 28/09/2005, estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/05/2007, cancellazione totale eseguita in data 12/02/2008 (**3.1.2.2_ Iscrizione del 30-09-2005**);

Atto di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 24/04/2007 da cui deriva l'atto giudiziario riportato in precedenza (Allegato **3.1.2.3_ Iscrizione del 04-05-2007**);

3.11. QUESITO 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;

RISPOSTA AL QUESITO:

Le visure ipotecarie e quelle catastali sono state esaminate attraverso un accurato controllo incrociato con ispezioni storiche per soggetti e per immobili: Non si è rilevata alcuna discrasia rilevante, i beni pignorati, pertanto, risultano facilmente identificabili. Copia di questi atti acquisiti estratti dall'agenzia delle entrate catasto fabbricati terreni e servizi pubblicità immobiliare di Catanzaro sono stati inclusi nel fascicolo allegati che completa e accompagna questa relazione.

Tale reperimento, necessario per completezza all'espletamento dell'incarico e relativo studio è stato effettuato sul soggetto del procedimento esecutivo, la signora [REDACTED], e per gli immobili pignorati individuati al foglio 11 – particella 751 – sub. 7 del Comune di Cicala (CZ).

3.12. QUESITO 12

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

RISPOSTA AL QUESITO:

Regolarità Edilizia:

Dai dati acquisiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Cicala è emerso che gli immobili atto di procedimento esecutivo (foglio 11 – particella 751 – sub. 7) sono situati al piano secondo e al piano terra di un fabbricato costruito prima del 1967 (probabilmente nel 1966 come da Autorizzazione di inizio lavori richiamata nella perizia giurata presente in coda all'allegato **5.3_Certificato Abitabilità con allegati** nel fascicolo degli allegati).

La struttura del fabbricato è costituita da muratura portante per la parte relativa al progetto principale.

L'**immobile 1**, ubicato al secondo piano del dello stesso fabbricato, è stato realizzato successivamente, con sopraelevazione autorizzata con progetto di variante con ampliamento della struttura portante in c.a.

La sopraelevazione e l'ampliamento sono stati autorizzati con Concessione Edilizia n. 92/77 sempre come richiamato in coda all'allegato **5.3_Certificato Abitabilità con allegati**.

Certificazione di agibilità/abitabilità

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Cicala è emerso che gli immobili atto di procedimento esecutivo (foglio 11 – particella 751 – sub. 7)

esiste la certificazione di abitabilità rilasciata dallo stesso Ufficio Tecnico Comunale il 01/06/2011 con prot. Nr. 1429/R (**5.3_Certificato Abitabilità con allegati**).

Si fa presente che, nel certificato di abitabilità rilasciato si fa riferimento a tutti gli immobili individuati al foglio 11 – particella 751 – sub. 7, ma la Perizia Tecnica Giurata di Certificazione di Idoneità Statica facente parte della documentazione per l'ottenimento del suddetto certificato di abitabilità, a firma dell'Ing. Tommaso Talarico, fa riferimento alla sola unità abitativa posta al secondo piano (**immobile 1**).

3.13. QUESITO 13

In caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

RISPOSTA AL QUESITO:

Come già evidenziato al paragrafo di risposta del Quesito N°4, ci sono alcune discrasie abbastanza gravi tra lo stato di fatto riscontrato e la planimetria catastale dell'immobile. ***All'Ufficio Tecnico Comunale di Cicala è stata richiesta copia di tutta la documentazione riguardante l'immobile oggetto del procedimento esecutivo individuato al foglio 11 – particella 751 – sub. 7 del catasto dei fabbricati, ma non è stato possibile ottenere una copia delle planimetrie di progetto presentate e approvate.***

Gli unici documenti relativi alle pratiche dell'immobile oggetto della presente perizia sono quelli presenti nel fascicolo allegati come affermato via Posta Elettronica Certificata dal competente Ufficio Tecnico Comunale (**5.4 PEC del 30-05-2022**).



Nei documenti riportati, **5.3 Certificato Abitabilità con allegati**, sono richiamati gli estremi di pratiche edilizie ma di cui purtroppo non vi è presenza in archivio anche se le relative concessioni risultano regolarmente registrate.

In mancanza di un progetto depositato al Comune, si farà riferimento alle differenze tra lo stato di fatto, riscontrato in fase di sopralluogo, e la planimetria presente tra i dati catastali.

Nonostante le discrasie rilevate, **riportate al quesito N°4**, non possono essere utilizzati i dati presenti al catasto per stabilire la regolarità edilizia, per maggiore chiarezza viene riportata la differenza tra regolarità catastale e urbanistica:

Regolarità Catastale: è la corrispondenza tra lo stato di fatto ed i dati catastali. Il catasto (Agenzia del Territorio) è un ufficio statale che ha una funzione prettamente fiscale. Non è "probatorio" e non dimostra alcunché rispetto alla regolarità edilizia dell'immobile. Paradossalmente possono esistere immobile abusivi ma accatastati.

Regolarità Urbanistica: è la corrispondenza tra lo stato di fatto ed il titolo abilitativo con cui il comune (ente competente in materia edilizia) ha autorizzato la realizzazione dell'immobile. Questa è la regolarità "più importante" che va verificata in sede di rogito o prima di interventi di "ristrutturazione".

Ciò che permette di verificare la presenza o meno di un abuso edilizio non è mai il catasto ma solo il titolo abilitativo al comune.

La disciplina sanzionatoria degli abusi nelle costruzioni contempla tre fattispecie, ordinate secondo la gravità dell'abuso:

1. l'ipotesi di interventi in assenza di permesso o di totale difformità;
2. l'ipotesi intermedia di variazioni essenziali dal titolo edilizio;
3. l'ipotesi residuale della parziale difformità da esso.

Per verificare se un immobile (appartamento, villa, negozio o qualsiasi altro manufatto) è dotato della conformità urbanistica bisogna confrontare lo stato di fatto con il progetto depositato negli archivi comunali. L'edificio potrebbe essere stato modificato o realizzato in maniera difforme al progetto presentato al Comune. In questo caso non è possibile rilasciare la conformità urbanistica.

Esistono diversi tipi di difformità che non permettono il rilascio della conformità:



- ❖ Edificio abusivo: quando non esiste alcun titolo abilitativo. (l'immobile è stato realizzato senza nessun provvedimento amministrativo). in questo caso un nuovo condono edilizio o un Permesso di Costruire in Sanatoria possono sanare la situazione. L'immobile in alcuni casi si può comunque vendere ed il nuovo proprietario diventerà il responsabile dell'abuso.
- ❖ Piccole modifiche interne: in questo caso è possibile sanare la situazione con una CIL per lavori già eseguiti (se i lavori sono stati effettuati dopo il 26 maggio 2010) o con una DIA in Sanatoria. Esempio: spostamento di alcune stanze, demolizione di tramezzi, unione del soggiorno e della cucina.
- ❖ Modifiche esterne e aumento di volumetria: è possibile sanare con una DIA o Permesso di Costruire in Sanatoria. Esempio: chiusura del balcone con una veranda, apertura di una finestra o porta. cambio di destinazione d'uso, fusione o frazionamento di unità immobiliari.

Nella pratica, alle condizioni attuali, **le difformità non possono essere valutate in quanto manca il riscontro negli archivi comunali del progetto**, ogni fattispecie meriterebbe una valutazione ed una risoluzione specifica. Non tutte le difformità si possono sanare, quindi bisogna prestare la massima attenzione prima di un acquisto.

In conclusione l'immobile è autorizzato da un titolo abilitativo, come meglio descritto nel paragrafo relativo al Quesito N° 12, e nel caso di abusi minori (*non verificabili dallo scrivente in mancanza del progetto depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale*) l'immobile può essere venduto ed il nuovo acquirente erediterà la responsabilità dell'abuso (con possibili sanzioni penali e rischio di demolizione).

È opportuno, a parere dello scrivente, che la questione sia demandata alla valutazione del competente Ufficio dell'Area Tecnica Comunale, in sede d'istruttoria dell'eventuale richiesta di "accertamento di conformità in sanatoria" da parte dell'acquirente sub-asta.



3.14. QUESITO 14

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

RISPOSTA AL QUESITO:

Dalle indagini esperite presso il Catasto degli Immobili e l'Ufficio Tecnico Comunale, **gli immobili** individuati al foglio 11 – particella 751 – sub. 7 del catasto dei fabbricati del Comune di Cicala, di piena proprietà della parte esecutata la signora ██████████ ██████████, **NON risultano essere gravati da censo, livello o uso civico.**

Certificato di destinazione urbanistica prodotto dall'Ufficio Tecnico Comunale
5.2_Certificato di Destinazione Urbanistica.

3.15. QUESITO 15

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



RISPOSTA AL QUESITO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile è stato usato un criterio di stima sintetico, per confronto, ovvero assimilazione economica comparativa, al prezzo medio corrente zonale e con riferimento al diritto di piena proprietà; tale metodo risulta essere il più idoneo per il caso in questione.

Nel criterio si è tenuto in debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme dei parametri formativi di una statisticamente accettabile definizione concreta del "più probabile valore" del bene, seguendo le seguenti fasi operative:

- definizione preliminare, sulla scorta di una sufficiente ed estesa indagine di mercato, di un valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, definibile statisticamente "medio ideale";
- definizione dei vari parametri, di tipo intrinseco ed estrinseco, costituenti nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile di causa a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche, e conseguentemente, assumere coefficienti, incrementali o decrementali, tali da costituire, globalmente, un preciso dato di riferimento, in senso positivo o negativo;
- trasposizione di tali differenze, a mezzo di un coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del più probabile valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

È stata presa in considerazione l'ipotesi di formare lotti di vendita separati al fine di conseguire una migliore occasione di vendita:

- L'immobile 2 è adibito a locale caldaia al servizio dell'immobile 1, non si ritiene quindi vantaggioso separare questi 2 beni in lotti separati.
- I beni immobili 3 e 4 potrebbero essere considerati indipendenti dai primi due, ma viste le dimensioni ridotte (26 e 40 mq) lo stato attuale delle rifiniture, la suddivisione degli spazi e l'abitabilità degli stessi, si ritiene più vantaggioso considerarli locali accessori dell'immobile 1.



Non si ritiene quindi vantaggioso separare i beni in più lotti di vendita e nella successiva analisi verrà considerata la vendita in blocco dell'immobile 1, adibito a civile abitazione e dei tre locali accessori indiretti non comunicanti denominati immobili 2, 3 e 4.

Applicazione del metodo:

Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento:

È stata svolta accurata indagine sul mercato immobiliare relativamente a concrete operazioni di trattativa di compravendita di unità immobiliari assimilabili a quello di causa, ad appartamenti di similari dimensioni compravenduti negli ultimi anni, ed aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche similari e condizioni definibili assolutamente "medie".

Per la determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare pignorata, si è fatto riferimento ai valori elaborati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e reperiti presso il sito online dell'Agenzia delle entrate, sulla zona di riferimento, ovvero il Comune di Cicala.

Contestualmente si sono reperite le informazioni presso le agenzie immobiliari operanti nella zona dove sono ubicati i beni immobili pignorati. In particolare si sono consultati gli annunci di vendita di immobili usati e ubicati nel territorio comunale di Cicala. Gli annunci di vendita considerati vengono riportati nel fascicolo allegati.

La sintesi dei dati considerati viene riportata nella seguente tabella:

fonte	annuncio N°	Descrizione	Superficie [mq]	Prezzo [€]	Prezzo unitario [€/mq]
Homepal	1	Loft	132	70.000	530
	2	appartamento	200	88.000	440

È stata estesa la ricerca di immobili anche nelle zone limitrofe al Comune di Cicala, per un raggio di 4 km dagli immobili oggetto di stima senza tuttavia trovare altri annunci utili per effettuare una comparazione.

Vista una dinamicità del mercato molto bassa (rapporto numero abitazioni vendute negli ultimi 12 mesi sul numero totale di abitazioni presenti nel Comune, la dinamicità è il principale indicatore del grado di commerciabilità degli immobili presenti nel territorio comunale), si sono presi altri dati di riferimento per la comparazione, come gli ultimi atti di compravendita registrati nei dintorni, anche qui con un raggio di 4 km ma ottenendo sempre pochi dati utilizzabili. Le compravendite individuate sono riassunte nella seguente tabella:

fonte	Compravendita N°	Descrizione	Superficie [mq]	Prezzo [€]	Prezzo unitario [€/mq]
BorsinoPro	1	Abitazione Civile, Piazza Giuseppe Tallarico	110	18.999	172
	2	Abitazione Civile, via I maggio 56 (San Pietro Apostolo)	135	80.000	592

Di questi ultimi due dati, si ritiene opportuno non considerare il primo in quanto un prezzo unitario di 172 €/mq viene considerato fuori mercato e quindi escluso dal calcolo.

I dati di riferimento indicano un prezzo unitario medio pari a **521 €/mq** in linea con le quotazioni OMI dell'Agenza delle Entrate che indica un valore di mercato compreso tra 500 e 600 € a mq.

Definizione dei parametri formativi del concreto valore di mercato:

Per l'applicazione del metodo devono essere presi in esame i seguenti parametri:

Coefficienti di differenziazione	Criterio di applicazione	Motivo di applicazione	K
K ₁ : coefficiente di zona	Qualifica l'immobile in base alla posizione e alla zona rispetto al comparto urbano	L'immobile si trova nel centro urbano del Comune	1,00

K2: coefficiente di funzionalità	Valuta i criteri tecnici che definiscono una buona suddivisione degli ambienti	L'immobile ha una suddivisione sufficientemente razionale degli spazi per la specifica destinazione d'uso (residenziale)	0,95
K3: coefficiente di età di costruzione	Qualifica l'immobile valutando gli anni trascorsi dalla costruzione e il suo stato attuale	La costruzione è avvenuta nel 66 con successiva sopraelevazione nel 77.	0.80
K4: coefficiente di prospetto, di panoramicità e di orientamento prevalente.	Tiene conto del grado di amenità offerto dall'ambiente esterno su cui si affaccia l'immobile	Considerando solo gli affacci della civile abitazione: sud ed est libero affaccio su corte comune, ovest su strada e nord su immobile vicino	0.95
K5: coefficiente delle pertinenze	Considera la presenza e la dimensione di superfici aperte di diretto ed esclusivo uso dell'unità	L'unità abitativa è dotata di un balcone lungo i lati sud ed est e di una terrazza collegata ad ingresso e balcone della cucina	1,00
K6: coefficiente di qualità e manutenzione delle finiture	Evidenzia lo stato attuale di manutenzione e la qualità delle rifiniture	Allo stato attuale l'interno dell'unità abitativa è ad un ottimo livello di finitura e manutenzione, l'esterno discreto. I locali accessori scarso livello di rifiniture	1,10
K7: coefficiente di dotazione impianti	Valuta la presenza di impianti (riscaldamento, condizionamento, ecc)	L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto gas con bombola, impianto di riscaldamento con caldaia, impianto citofono.	1,00



K ₈ : coefficiente di dotazione dei servizi	Valuta la presenza di servizi (posti auto, giardini ecc)	L'unità abitativa gode di accesso alla corte comune, possibilità di parcheggio all'aperto, e locali magazzino.	1,00
--	--	--	------

L'analisi al caso di specie porta all'applicazione di un coefficiente correttivo totale pari a **1,01**.

Calcolo superficie commerciale:

Dal rilievo metrico effettuato e dalla planimetria prodotta è stata calcolata la superficie commerciale utile.

La superficie commerciale è quella convenzionale alla quale si fa riferimento per le quotazioni e le valutazioni al mq per gli immobili in vendita. È assimilata alla superficie catastale dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. I criteri di calcolo delle unità immobiliari riprendono il DPR n.138/98.

Il criterio seguito per questi beni immobili è stato:

Immobile 1 (superficie interna calpestabile, pareti divisorie e muri perimetrali):

$$196,46 \text{ mq} \times 100\% = 196,46 \text{ mq}$$

Balconi scoperti:

$$(35+6) \text{ mq} \times 25\% = 10,25 \text{ mq}$$

Terrazzo scoperto:

$$15 \text{ mq} \times 25\% = 3,75 \text{ mq}$$

Immobili 2, 3, 4 (locali accessori indiretti non comunicanti)

$$(58+26+40) \text{ mq} \times 25\% = 31 \text{ mq}$$

Sommando i vari contributi si ottiene una superficie commerciale di:

$$196,46 + 10,25 + 3,75 + 31 = 241,46 \text{ mq}$$



Approssimando per difetto a **241 mq** ci si ritrova con la superficie totale riportata nelle visure catastali.

Comparazione parametrica dell'immobile a quello di riferimento e determinazione dei coefficienti totali di comparazione:

Con l'applicazione di coefficienti incrementali o decrementali, a seconda dell'accertamento, in positivo o negativo, di situazioni migliorative o peggiorative, rispetto alla classificazione unitaria "media" di riferimento, si ha la seguente formazione del valore di mercato unitario dell'immobile in esame:

$$\text{€/mq } 521 \text{ (valore medio unitario)} \times 1,01 \text{ (coefficiente totale)} = \text{€/mq } 526$$

Tenuto conto che la superficie commerciale dell'unità immobiliare risulta pari a **241,00 mq**, si ha un **valore di stima** pari a:

$$\text{€/mq } 526 \times \text{mq } 241,00 \approx \text{€ } 126.766,00$$

In relazione a quanto descritto in risposta al quesito n°13, si sottrae al valore ottenuto una quota forfettaria del 5% per assenza di garanzia di vizi occulti.

$$\text{€ } 126.766,00 - 5\% = 120.427,7$$

Arrotondando in cifra tonda per difetto:

€ 120.400,00



3.16. QUESITO 16

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

RISPOSTA AL QUESITO:

Questa relazione sarà fornita su supporto digitale, i files sono in formato docx (per Microsoft Word) e pdf (per Adobe Acrobat Reader). In aggiunta, sono presenti i file relativi al reperto fotografico del sopralluogo (jpeg) e ai documenti allegati nel fascicolo che accompagna la relazione tecnica (in formato pdf).

La planimetria prodotta è presente nel fascicolo allegati ed individuata come allegato **2_Planimetria Stato di Fatto.**

La tabella riepilogativa e di sintesi contenente tutti i dati necessari da inserire nell’ordinanza di vendita per gli immobili oggetto di procedimento è di seguito riportata:

1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENI IMMOBILI (foglio 11 - part. 751 – sub 7)
Qualità dell’immobile	Abitazione di tipo civile, con 3 locali accessori indiretti non comunicanti
Pertinenza	Dotato di un terrazzo da 15,3 mq e due balconi (uno collegato al terrazzo), per 39.1 mq. Accesso a corte comune (420mq), in gran parte terreno coltivabile.
Ubicazione immobile	Comune di Cicala – Via G. Marconi, Vico II, n.1
Composizione	Abitazione di tipo civile situata al secondo piano – immobile 1.

1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENI IMMOBILI (foglio 11 - part. 751 – sub 7)
	Locale caldaia situato al piano terra – immobile 2. Locali magazzino situati al piano terra parzialmente seminterrati – immobili 3 e 4. La superficie interna netta totale (del solo immobile 1) è di mq 196. La superficie commerciale totale è di mq 241.
Descrizione dettagliata	L'unità immobiliare, nello specifico, è composta da: disimpegno/ingresso a corridoio di distribuzione, una cucina abitabile, ampio vano soggiorno-pranzo, un'area studio senza porta, una stanza da letto matrimoniale, una camera da letto singola, una camera da letto doppia, un ripostiglio, un locale lavanderia/stireria/guardaroba, due servizi igienici completi. L'altezza interna della residenza e dei singoli vani è in media pari a 2,75 m circa.
Descrizione catastale	L'immobile è riportato al catasto Fabbricati del Comune di Cicala (codice C674), al Foglio 11, particella 751, subalterno 7; categoria A/2; classe 2, consistenza 11 vani; con una rendita di € 624,91; indirizzo via G. Marconi, Vico II, n.1 - Cicala(CZ) piano T-2.
Variazioni catastali	<ul style="list-style-type: none">○ Dal 08/06/2005 al 26/09/2005 Pratica n. CZ0081304 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.6157.1/2005); ✓ Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)○ dal 26/09/2005 al 01/06/2006 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/09/2005 Pratica n. CZ0116012 in atti dal 26/09/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8984.1/2005) Notifica effettuata con protocollo n. CZ0010811/2006 del 01/02/2006 ✓ Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)○ dal 01/06/2006 VARIAZIONE del 01/06/2006 Pratica n. CZ0063542 in atti dal 01/06/2006 RETT.CATEGOR. E CLASSEIST. 54294/06 (n. 5795.1/2006) Notifica effettuata con protocollo n. CZ0066563/2006 del 09/06/2006



1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENI IMMOBILI (foglio 11 - part. 751 – sub 7)
	<ul style="list-style-type: none">✓ Annotazione di immobile: rettifica della categoria e della classe in regime di autotutela-istanza n.54294/06-exart.38 d.p.r. 917/86○ dal 01/10/2011 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/10/2011 Pratica n. CZ0240168 in atti dal 01/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 49435.1/2011)✓ Annotazione di immobile: rettifica della categoria e della classe in regime di autotutela-istanza n.54294/06-ex art.38 d.p.r. 917/86○ dal 09/11/2015 Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 08/06/2005, prot. n. CZ0081304
Confini	In merito alla descrizione del confine del bene immobile si considera l'intero fabbricato di cui cespiti sono subalterni al piano terra e piano secondo. Gli immobili in oggetto riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Cicala, Provincia di Catanzaro, al foglio di mappa n. 11, particella n. 751, subalterni 7 sono adiacenti sui lati Nord ed Ovest a strada di accesso (via G.Marconi vico II), sul lato Est da cancello di accesso per mezzi su Via Piana Vico II, e a Sud con altre particelle di terreno e un fabbricato, individuati con le particelle 220, 221, 222, 230, 231.
Provenienza del bene	I beni immobili ricadenti nella procedura esecutiva in oggetto (Catasto Fabbricati – Comune di Cicala (CZ), cod. C674 al foglio di mappa 11, particella n. 751, sub. 7), sono parte di un fabbricato di 3 piani fuori terra, per civile abitazione in via Marconi vico II nel Comune di Cicala (CZ). Gli immobili sopra citati, sono pervenuti allo stato di titolarità, per la piena proprietà (per la quota di 1/1), in ragione dell'intero alla parte esecutata, la signora ██████████ ██████████, (CF ██████████) nata a ██████████ (CZ) il ██████████, con atto di compravendita "Atto del 28/09/2005 Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 140100, COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12223.1/2005 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 03/10/2005".
Proprietà	██████████ nata a ██████████ (CZ) il ██████████ (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà)



1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENI IMMOBILI (foglio 11 - part. 751 – sub 7)
Occupazione	I beni immobili ricadenti nella procedura esecutiva in oggetto (Catasto Fabbricati – Comune di Cicala (CZ), cod. C674 al foglio di mappa 11, particella n. 751, sub. 7) in via Marconi vico II nel Comune di Cicala (CZ) risultano occupati dalla proprietaria del bene, la signora [REDACTED] e dal suo nucleo familiare.
Regolarità edilizia	Dai dati acquisiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Cicala è emerso che gli immobili atto di procedimento esecutivo (foglio 11 – particella 751 – sub. 7) sono situati al piano secondo e al piano terra di un fabbricato costruito prima del 1967. La struttura del fabbricato è costituita da muratura portante per la parte relativa al progetto principale. L'immobile 1, ubicato al secondo piano del dello stesso fabbricato, è stato realizzato successivamente, con sopraelevazione autorizzata con progetto di variante con ampliamento della struttura portante in c.a. La sopraelevazione e l'ampliamento sono stati autorizzati con Concessione Edilizia n. 92/77. <u>La corrispondenza tra stato di fatto e stato di progetto non è stato possibile verificarla in quanto non è stata ritrovata la planimetria depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.</u>
Abitabilità Agibilità	Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Cicala è emerso che gli immobili atto di procedimento esecutivo (foglio 11 – particella 751 – sub. 7) esiste la certificazione di abitabilità rilasciata dallo stesso Ufficio Tecnico Comunale il 01/06/2011 con prot. Nr. 1429/R.
Iscrizioni e trascrizioni	<i>L'unica formalità riscontrata</i> nell'accurata e debita indagine esperita presso gli Uffici Provinciali dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro - servizio di Pubblicità Immobiliare, nella determinazione del complessivo quadro ventennale attraverso un'analisi incrociata (per soggetti e per immobile) compiuta sugli archivi informatizzati dall'01/01/1989 al 25/04/2022, <i>gravante sui beni pignorati</i> oggetto di ricerca, e <i>che sarà cancellata in virtù del emanato decreto di trasferimento immobili subastanti da parte del G.E. risulta:</i> Nota di trascrizione Registro generale n. 15861 Registro particolare n. 13195 Presentazione n. 16 del 18/11/2021

1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENI IMMOBILI (foglio 11 - part. 751 - sub 7)
	<p>Sezione A - Generalità</p> <p><i>Dati relativi al titolo</i> Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 27/10/2021 Numero di repertorio 888 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME</p> <p>Comune C674 - CICALA (CZ) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 11 Particella 751 Subalterno 7 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 11 vani Indirizzo VICO II GUGLIELMO MARCONI N. civico 1 Piano T-2</p> <p><i>A favore</i> Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale MAIOR SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04951650268 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1</p> <p><i>Contro</i> Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED] Nata il [REDACTED] a [REDACTED] Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1</p> <p><i>Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare</i> CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE DI CUI AL QUADRO 'B' SI PRECISA CHE IL PRESENTE PIGNORAMENTO SI INTENDE ESTESO A TUTTI I FRUTTI CIVILI, LE ACCESSIONI, LE PERTINENZE.</p>
VALORE	€ 120.400,00 (centoventimilaquattrocento/00)



3.17. QUESITO 17

Estragga reperto fotografico – in formato pdf e formato j.peg – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni;

RISPOSTA AL QUESITO:

Per una migliore documentazione dello stato dei luoghi e dei beni in esame, in questo paragrafo, a supporto dell'indagine espletata, è presente un'immagine estratta da Google Earth, inserita per una corretta individuazione del bene e successivamente il reperto iconografico/fotografico prodotto.

REPERTO ICONOGRAFICO E FOTOGRAFICO

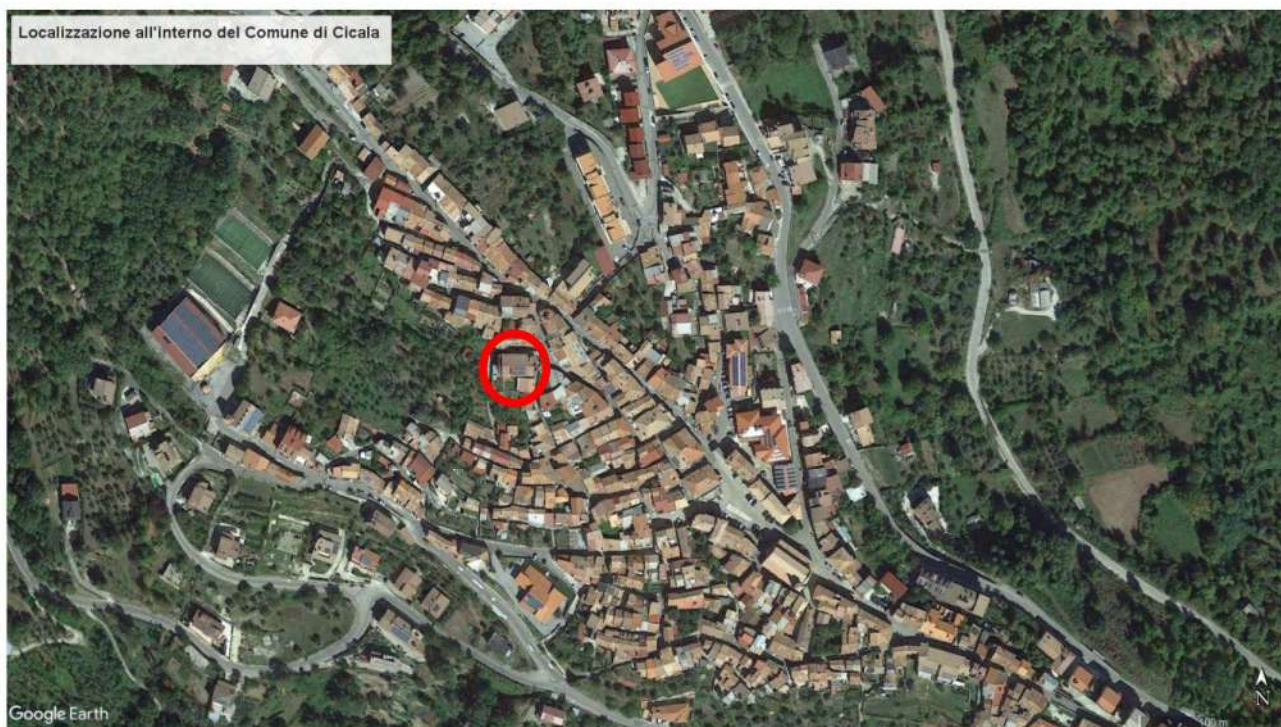


Figura 0: Individuazione su ortofoto dell'immobile nel Comune di Cicala (CZ) (fonte Google Earth)



Figura 1: Vista dalla strada di accesso (sulla destra), via G. Marconi, Vico II

Immobile 1



Figura 2: Vista delle scale di accesso all'immobile 1 e vista del terrazzo con portone di ingresso





Figura 3: Vista del terrazzo esterno collegato ad ingresso e balcone della cucina



Figura 4: Vista dai due lati corti del balcone della cucina





Figura 5: Viste in successione da sinistra a destra di: ingresso, disimpegno, inizio corridoio





Figura 6: vista della Cucina dai 4 angoli interni





Figura 7: Vista del corridoio dall'angolo della "L"





Figura 8: Vista (dalla destra della porta) del vano soggiorno-pranzo





Figura 9: Vista (dalla sinistra della porta) del vano soggiorno-pranzo





Figura 10: Vista area studio senza porta





Figura 11: Vista (a sinistra) della porta scorrevole dei servizi igienici (1), a destra dell'interno degli stessi



Figura 12: Vista Camera da letto singola





Figura 13: Vista ripostiglio





Figura 14: Vista locale lavanderia, stireria, guardaroba





Figura 15: Vista interna dei servizi igienici (2)





Figura 16: Vista camera da letto doppia





Figura 17: Vista interna camera da letto matrimoniale





Figura 18: Vista balcone esterno lati sud e ovest



Figura 19: vista dall'interno degli infissi singoli, da sinistra a destra, finestra, balcone e dettaglio





Figura 20: Vista degli unici infissi esterni presenti nell'immobile 1 (lato ovest)



Figura 21: Vista di Impianto elettrico e citofono (a sinistra) termostato (al centro) bombola del gas (a destra)



Immobile 2



Figura 22: Vista interna "cucina rustica"





Figura 23: Vista interna locale caldaia





Figura 24: Servizi igienici (a sinistra) e vista dall'esterno (a destra)



Figura 25: Vista infissi dall'esterno



Immobile 3



Figura 26: Porta di accesso 1 (a sinistra), porta di accesso 2 (al centro) e lavabo interno (a destra)



Figura 27: Vista interna del locale accessorio



Immobile 4



Figura 28: vista esterna



Figura 29: Vista interna



4. CONCLUSIONI

Nel ringraziare l'Ill.mo G.E. per la fiducia accordate, il sottoscritto C.T.U. impegnatosi fedelmente all'espletamento del suo incarico ai sensi dell'art. 193 del Cod. di Proc. Civ.le, auspica che la presente perizia tecnica redatta e strutturata con il massimo coinvolgimento professionale ed etico e con l'assunzione di ogni responsabilità morale e tecnica, possa mostrarsi di valido supporto al Giudice dell'Esecuzioni Immobiliare Dott.ssa Alessia Iavazzo, per la definizione compiuta dei dati indispensabili alla risoluzione del procedimento, e resta a disposizione del magistrato per ulteriori ed eventuali precisazioni in merito alla consulenza e per eventuali integrazioni della stessa.

Feroleto Antico, 05 giugno 2022

Il Consulente Tecnico di Ufficio

Ing. Alfonso Carotenuto



5. INDICE FASCICOLO ALLEGATI

1_Verbale di sopralluogo

2_Planimetria Stato di Fatto

3_Dati Catastali:

1_Per Immobile:

1_Catastali:

1_Visura Attuale per Immobile

2_Visura Storica per Immobile

2_Ipotecarie:

0_Elenco Sintetico Formalità

1_Trascrizione del 30-09-2005

2-Iscrizione del 30-09-2005

3-Iscrizione del 04-05-2007

4_Trascrizione del 18-11-2021

2_Per Persona:

1_Catastali:

1_Visura attuale per soggetto

2_Ipotecarie:

0_Elenco sintetico formalità

1_Trascrizione a Favore del 30-09-2005

2_Iscrizione Contro del 30-09-2005

3_Iscrizione Contro del 04-05-2007

4_Trascrizione a Favore del 15-05-2014

5_Rettifica Trasmissione a Favore del 16-06-2014

6_Trascrizione Contro del 01-10-2018

7_Trascrizione a Favore del 01-10-2018



8_Trascrizione Contro del 04-01-2019

9_Trascrizione Contro del 01-01-2019

10_Trascrizione Contro del 24-06-2021

11_Trascrizione Contro del 18-11-2021

3_Planimetria Catastale

4_Verbale Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme

5_Documenti dal Comune di Cicala:

1_Estratto per riassunto Atto di Matrimonio

2_Certificato di Destinazione Urbanistica

3_Certificato Abitabilità con allegati

4_PEC del 30-05-2022

6_Foto Sopralluogo

7_Comparativi di Stima:

1_Valori OMI Agenzia delle Entrate

2_Loft in Vendita Cicala

3_Appartamento in Vendita Cicala

4_Market Report

5_Popolazione e Urbanizzazione

6_Ricerca di Mercato

7_Compravendita Cicala

8_Compravendita San Pietro A

N.B. Il Fascicolo Allegati è diviso in Cartelle e Sottocartelle per macro-categorie per una più semplice individuazione dei documenti contenuti. Un Documento denominato **"3.1.2.4 Trascrizione del 18-11-2021"** potrà essere consultato aprendo:

Macro-Cartella N° **3 Dati Catastali**,

Cartella N° **1 Per Immobili**,

Sottocartella N° **2 Ipotecarie**,

Documento N° **4_Trascrizione del 18-11-2021**

