
TRIBUNALE DI CATANZARO
Prima Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n.86/2021 r.g.espr.

BANCA NAZIONALE del LAVORO S.P.A.

contro

Giudice dell'Esecuzione Dr. Luca MERCURI

Custode Giudiziario Avv. Fabio Iiritano

RELAZIONE DEFINITIVA

Lotto unico

Tecnico incaricato: Arch. Rosa Procopio
Iscritto all'Albo della Provincia di Catanzaro al N. 1559
Iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al N. 1969
C.F. PRCRSO75H57C352S
P. Iva 03101700791

Cellulare: 320.4009443
pec: rosa.procopio@archiworldpec.it



INDICE

Premessa.	pag.	5
Svolgimento delle operazioni di consulenza.	pag.	8
1. Risposta 1° quesito: identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art.1, commi 376 ss., della legge 30 dicembre 2020, n.178 (Edilizia convenzionata o agevolata – si vedano al riguardo le Circolari dei Giudici del Settore Esecuzioni Immobiliari).	pag.	10
1.1 Confini.	pag.	12
1.2 Descrizione del bene.	pag.	12
1.3 Determinazione della superficie commerciale.	pag.	18
2. Risposta 2° quesito: il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.	pag.	18
3. Risposta 3° quesito: lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.	pag.	19
4. Risposta 4° quesito: il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art 568 c.p.c. come modificato dalla Legge n.132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe).	pag.	20
5. Risposta 5° quesito: al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati.	pag.	23
6. Risposta 6° quesito: in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli.	pag.	23
7. Risposta 7° quesito: l'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 sulla attitudine edificatoria dello		



stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.	pag. 23
8. Risposta 8° quesito: la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.	pag. 25
9. Risposta 9° quesito: la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente.	pag. 26
10 Risposta 10° quesito: in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia 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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dell'art. 40, sesto comma, della Legge 28 febbraio 1985, n.47, ovvero dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.	pag. 28
10.1 Conformità catastale.	pag. 30
11. Risposta 11° quesito: La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00.	pag. 30
12. Conclusioni.	pag. 31



ELENCO DEI DOCUMENTI PRESENTI NEGLI ALLEGATI

- Allegato A	- Verbali di sopralluogo. - Accesso agli atti.
- Allegato B	- Stralcio estratto di mappa catastale. - Visura catastale storica. - Planimetria catastale attuale. - Planimetria catastale storica.
- Allegato C	- Risposta Agenzia delle Entrate in merito ai contratti. - Visura ai Registri Immobiliari. - Trascrizione Pignoramento.
- Allegato D	- Rilievo metrico. - Rilievo fotografico.
- Allegato E	- Risposta Comune di Sellia Marina. - Certificato di Destinazione Urbanistica. - OMI.

Giudice Dr. Luca MERCURI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



PREMESSA.

Con ordinanza del 20 febbraio 2022 (notificata in data 22 febbraio 2022) l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr. Luca MERCURI disponeva la nomina del sottoscritto Architetto Rosa PROCOPIO Consulente Tecnico di Ufficio nella Procedura Esecutiva Immobiliare n.86/2021 r.g.espr., promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. contro il _____, per la valutazione del compendio pignorato.

In data 23 febbraio 2022 la sottoscritta C.T.U. prestava il giuramento di rito e accettava l'incarico peritale demandato ed avente per oggetto i seguenti quesiti:

Nomina esperto per valutazione del compendio pignorato, affinché provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567, comma 2° c. p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n.132/2015:

- 1) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI);*
- 2) *il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;*
- 3) *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 4) *il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art 568 c.p.c. come modificato dalla legge n.132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie*

Giudice Dr. Luca MERCURI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



- immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);*
- 5) *al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;*
 - 6) *in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;*
 - 7) *l'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 sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
 - 8) *la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
 - 9) *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;*
 - 10) *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia 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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dell'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47, ovvero*



dall'articolo 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001,n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

11) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00.

Dispone che l'esperto stimatore, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento incarico), depositi breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica in ordine ai punti sub 1), 2), 3) (“una sommaria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali” e “lo stato di possesso del bene in particolare in relazione al fatto se sia abitazione principale dell'esecutato ovvero ricorrano le condizioni dell' edilizia convenzionata o agevolata, e con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento”), disponendo che a tal fine l'esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin d'ora l'esperto e il custode ad avvalersi della Forza Pubblica in caso di mancata collaborazione del debitore all'espletamento del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo.

Dispone, inoltre, che la relazione finale, così come previsto dall'art.173 bis commi 3° e 4° disp. att. c.p.c., sia depositata in Cancelleria entro il termine di giorni trenta prima dell'udienza fissata (16 giugno 2022) e che copia della stessa sia inviata al creditore procedente ed a quelli intervenuti nonché al debitore anche se non costituito almeno trenta giorni prima dell'udienza, autorizzando le parti a depositare alla medesima udienza note sulla relazione, purché le stesse siano trasmesse almeno quindici giorni prima al perito, il quale, in tal caso, interverrà all'udienza al fine di rendere chiarimenti necessari. Autorizza il perito e il custode ad accedere alla documentazione concernente il compendio pignorato e occorrente per l'espletamento dell'incarico, ivi compresi documenti relativi ed atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio, ed estrarne copia.

Giudice Dr. Luca MERCURI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



La sottoscritta, in ottemperanza, ha eseguito sopralluoghi presso l'immobile in data 4 marzo 2022 e 14 aprile 2022 (primo sopralluogo esperito entro il termine previsto – giuramento del 23 febbraio 2022) ed ha svolto l'attività di controllo del fascicolo telematico e avviato la richiesta di documentazione presente presso i Pubblici Uffici (accesso agli atti al Comune di Sellia Marina, esistenza contratti di locazione presso Agenzia delle Entrate, visura documentazione ipocatastale presso Ufficio Provinciale Territoriale, atti di provenienza presso Archivio Notarile).

In data 23 marzo 2022 ha depositato la relazione preliminare, con allegata documentazione fotografica, in ordine ai punti sub 1), 2), 3) in conformità a quanto stabilito dal Sig. Giudice.

Si rappresenta che il Comune di Sellia Marina ha concluso la consegna dei documenti solo in data 4 maggio 2022, richiesti con lettere a mezzo pec del 9 marzo 2022, prot.n. 4141 e 4139 e recandomi in più occasioni presso l'Ufficio Tecnico.

Pertanto, ha redatto la presente relazione definitiva, con allegata documentazione, come disposto nell'ordinanza dal Sig. Giudice.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.

Preliminarmente, è stato esaminato il fascicolo di causa il quale risulta completo dei documenti previsti dall'art. 567, comma 2° c.p.c..

In data 4 marzo 2022, alle ore 09.30, come stabilito e comunicato alle parti, la sottoscritta, unitamente al custode nominato, ha dato inizio alle operazioni di sopralluogo presso il bene oggetto di interesse. Il pignoramento riguarda un appartamento sito in Comune di Sellia Marina, composto da un piano terra, un piano primo ed un piano sottotetto non abitabile e rappresenta abitazione principale del debitore.

L'appartamento di fatto costituisce un piccolo fabbricato a due piani fuori terra con due accessi indipendenti; il piano terra, dotato di cucina/pranzo, servizio igienico, ripostiglio e scala a chiocciola di collegamento al piano primo, ha l'ingresso direttamente da via Pullano n. 71, mentre il piano primo, con due camere da letto, ripostiglio ed una zona adibita a soggiorno, risulta accessibile da via Pullano n.53.

Giudice Dr. Luca MERCURI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



Alla data del sopralluogo erano altresì presenti l'Avv. Fabio Iiritano, in qualità di custode giudiziario, ed _____, in qualità di debitore esecutato e comproprietario del bene.

Dopo aver dato lettura dei quesiti posti dal Sig. Giudice, si effettuava una prima visita dell'appartamento, svolgendo rilievo metrico e fotografico, accertando ogni elemento ritenuto utile, riportando misure e osservazioni su separati fogli.

Al fine di rispondere ai quesiti si indicava a verbale la necessità di acquisire la certificazione degli impianti esistenti. A tal proposito il _____ riferiva che l'appartamento non è dotato di alcuna certificazione segnalando l'assenza dell'impianto di riscaldamento in quanto sono presenti solo n.2 condizionatori posti rispettivamente nella zona soggiorno del piano primo e nella zona cucina del piano terra.

Sospese le operazioni di sopralluogo veniva redatto verbale di sopralluogo.

Successivamente, in data 14 aprile 2022 veniva eseguito ulteriore sopralluogo al fine di verificare alcuni aspetti relativi alla regolarità edilizia del bene. In tale occasione era presente il

_____ che acconsentiva l'accesso all'immobile e l'esecuzione di ulteriori rilievi metrici e fotografici.

Tutto quanto sopra, sono state avviate le ricerche finalizzate a reperire i documenti necessari alla redazione della relazione tecnica estimativa finale, con accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio, Uffici preposti del Comune di Sellia Marina.



Bene sito in Comune di Sellia Marina.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E DELLA RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL BENE, NONCHÉ L'EVENTUALE SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1, COMMI 376 SS. DELLA LEGGE 30 DICEMBRE 2020, N. 178 (EDILIZIA CONVENZIONATA O AGEVOLATA - SI VEDANO AL RIGUARDO LE CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI).

A. Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente ad un appartamento posto tra piano terra e piano primo di un fabbricato, sito in Sellia Marina, alla via Pullano n. 53 e 71.

L'immobile di cui alla lettera A è identificato al Catasto Urbano del Comune di Sellia Marina come di seguito specificato.

Identificato: foglio 11, particella 206, sub 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 148 mq, totale escluse aree scoperte 145 mq, rendita euro 206,58. Via Pullano n. 53, Piano terra e primo.

Intestato:

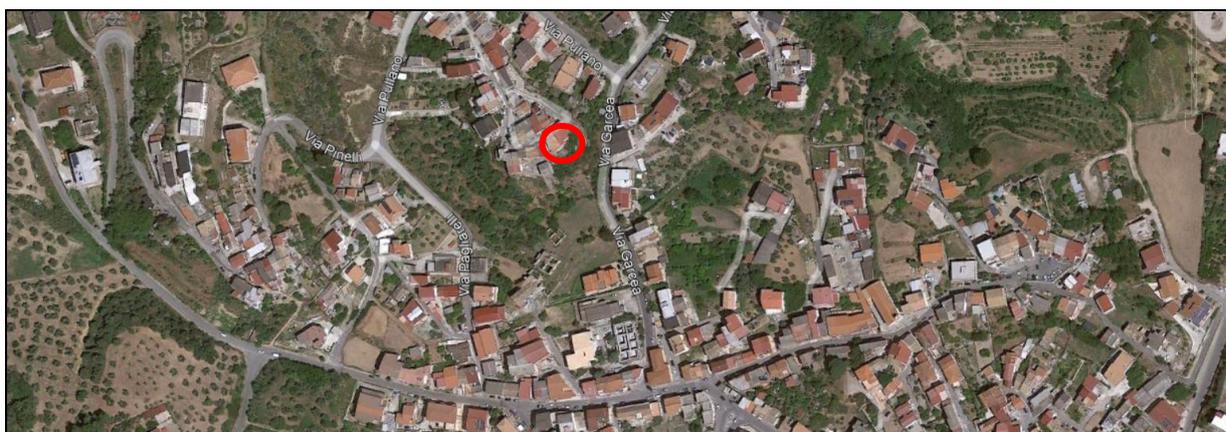


Fig. 1 – IMMOBILE DI CUI ALLA LETTERA A - STRALCIO ORTOFOTO (fonte Google Maps).

Giudice Dr. Luca MERCURI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



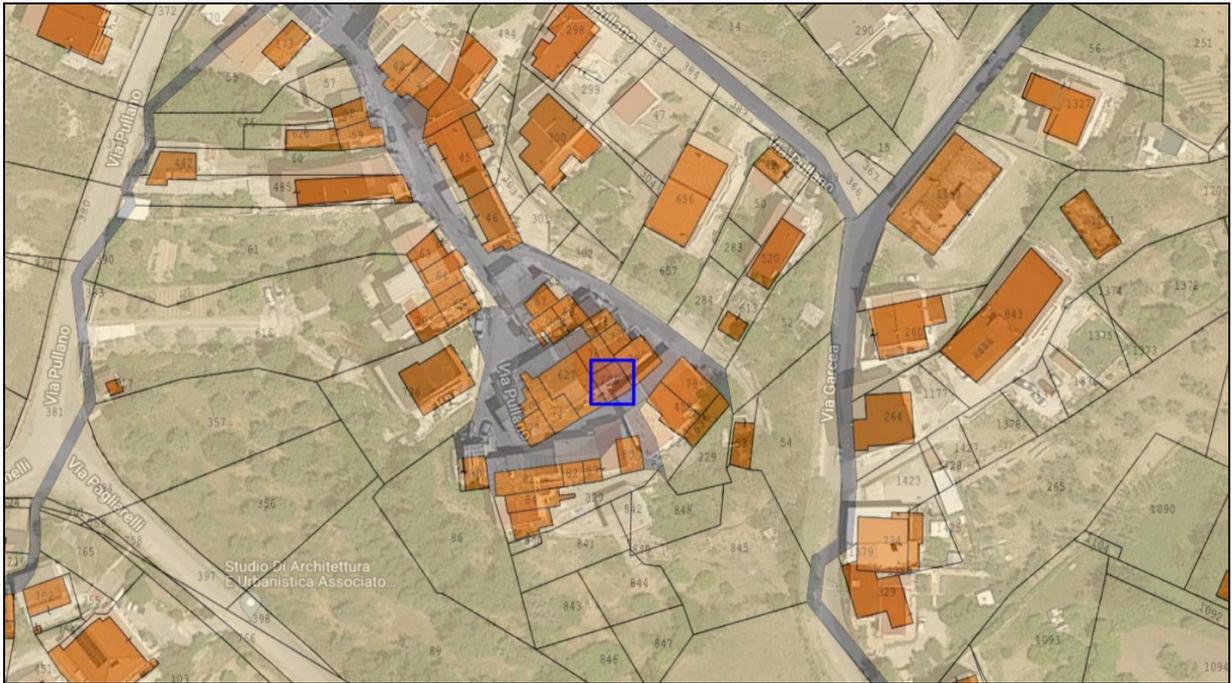


Fig. 2 – IMMOBILE DI CUI ALLA LETTERA A - SOVRAPPOSIZIONE TRA ORTOFOTO E CATASTALE.

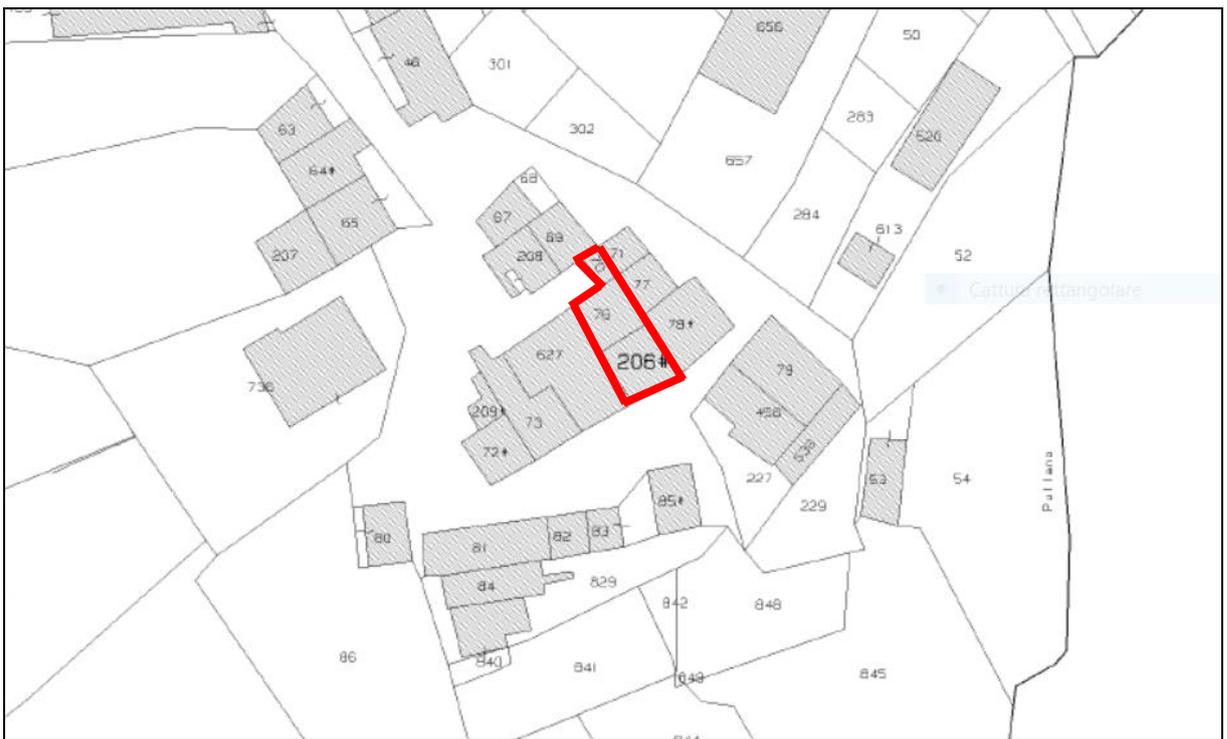


Fig. 3 – IMMOBILE DI CUI ALLA LETTERA A - STRALCIO DEL FOGLIO CATASTALE.

Giudice Dr. Luca MERCURI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



1.1 CONFINI.

L'immobile, costituito da un fabbricato a due piani fuori terra, confina a Nord e Sud con Via Pullano e per i rimanenti lati con altrui proprietà.

1.2 DESCRIZIONE DEL BENE.

L'appartamento oggetto di pignoramento è sostanzialmente dislocato tra il piano terra ed il piano primo di un fabbricato a due piani fuori terra con soffitta non praticabile ed è dotato di due accessi indipendenti.

Il piano terra é composto da cucina/pranzo con camino, servizio igienico, ripostiglio e scala a chiocciola di collegamento al piano primo, con ingresso da via Pullano n.71, mentre il piano primo, composto da due camere da letto, ripostiglio e da un vano adibito a soggiorno, risulta accessibile da via Pullano n.49, come si evince dal rilievo fotografico e dalla pianta catastale dell'appartamento di seguito riportati.



Fig. 4 – VISTA DAL LATO INGRESSO VIA PULLANO N. 71





Fig. 5 e 6 – VISTA DAL LATO INGRESSO VIA PULLANO N.49

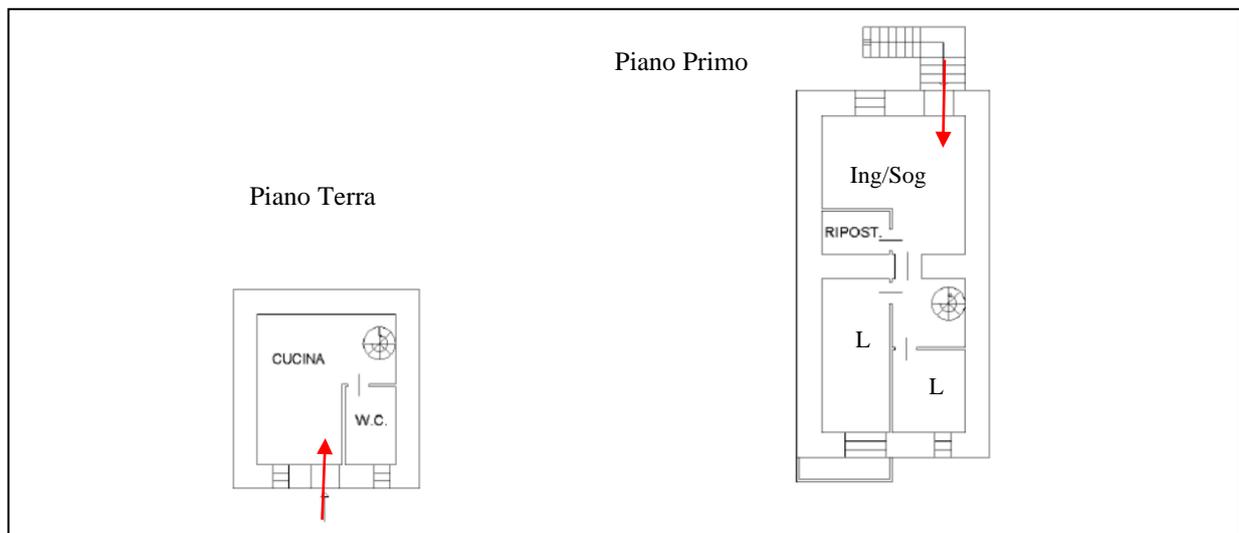


Fig. 7 – PLANIMETRIA CATASTALE

L'interno risulta in normale stato manutentivo mentre l'esterno presenta le facciate in evidente avanzato stato di degrado che richiederebbero interventi di risanamento. L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria viene prodotta da boiler elettrico. L'impianto elettrico risulta obsoleto e senza le dichiarazioni di conformità. Sono presenti due condizionatori caldo/freddo.

Giudice Dr. Luca MERCURI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO





Fig. 8 – CUCINA PRANZO PIANO TERRA



Fig. 9 – CUCINA PRANZO PIANO TERRA



Fig. 10 – SERVIZIO IGIENICO PIANO TERRA

Giudice Dr. Luca MERCURI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO





Fig. 11 – SCALA DI COLLEGAMENTO AL PIANO PRIMO



Fig. 12 - RIPOSTIGLIO



Fig. 13 – INGRESSO SOGGIORNO PIANO PRIMO

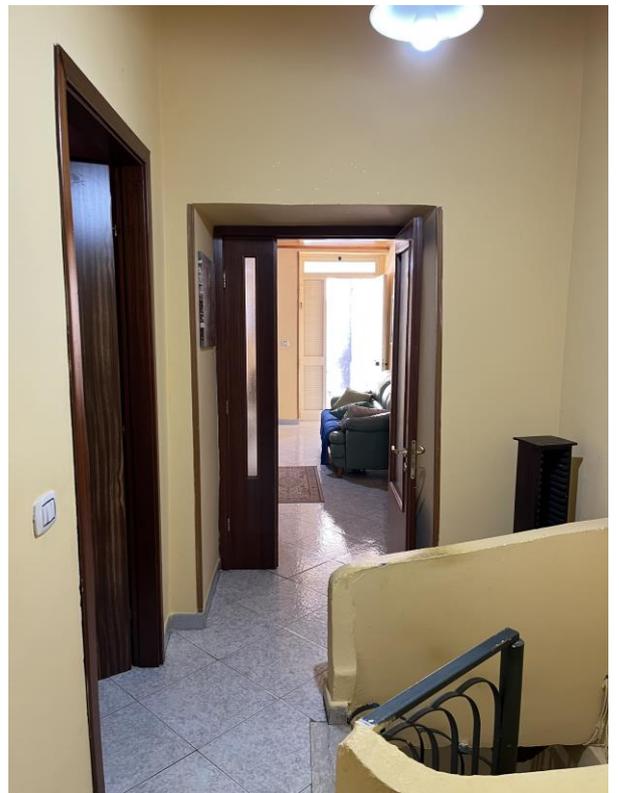


Fig. 14 – DISIMPEGNO

Giudice Dr. Luca MERCURI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



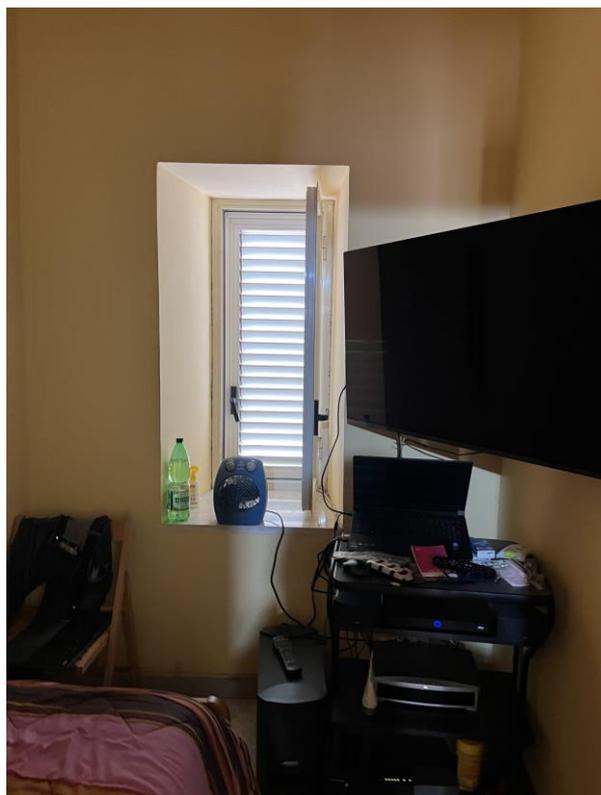


Fig. 15 e 16 CAMERA DA LETTO SINGOLA



Fig. 17 e 18 - CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE.

Giudice Dr. Luca MERCURI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



Inoltre, l'appartamento è dotato di un vano tecnico (piano sottotetto non praticabile e non abitabile e difficilmente accessibile) che la scrivente ha potuto ispezionare visivamente per il tramite di una botola posta in corrispondenza dal vano adibito a soggiorno del primo piano.



Fig. 19- 20 - SOFFITTA

Infine, l'appartamento è dotato di un piccolo locale deposito ricavato nel sottoscala esterno all'ingresso posto su via Pullano n.71.



Fig. 21 – 22 - SOTTOSCALA

Giudice Dr. Luca MERCURI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



Si rappresenta che la scrivente, al fine di rispondere in merito all'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178, ha richiesto presso l'Archivio Notarile di Catanzaro copia degli atti di compravendita del bene di interesse. Ebbene, dalla lettura degli atti, il bene oggetto di pignoramento non risulterebbe realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata; inoltre, è stato effettuato formale accesso agli atti presso l'Ufficio preposto del Comune di Sellia Marina e diversi accessi presso l'archivio storico per visionare gli atti autorizzativi; tali documenti non sono stati rintracciati e pertanto non è stato possibile esaminare eventuali atti specifici relativi al regime edificatorio del bene di stima; tuttavia, **dalle caratteristiche tipologiche e morfologiche del bene (desunte dalle planimetrie storiche catastali) a parere della scrivente non ricorrerebbe tale condizione.**

1.3 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.

La superficie commerciale della unità immobiliare è stata calcolata come prescritto dalla bibliografia di riferimento, quale ad esempio le linee guida dell'Agenzia delle Entrate - Settore Territorio. Pertanto, la superficie commerciale dell'appartamento misura circa 148 mq, pari alla somma della superficie coperta dei piani comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e la superficie ponderata del balcone.

Superficie commerciale unità abitativa = 148 mq.

2. TITOLO DI PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO NONCHE' L'ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI.

Attuali proprietari.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta **per la quota di 1/3 di piena proprietà del Sig. (debitore esecutato), per la quota di 1/3 di piena proprietà della Sig.ra (debitrice esecutata), per la quota di 1/3 di piena proprietà della (debitrice esecutata),** a loro pervenuto per successione in morte del loro padre Sig. _____, giusta denuncia n. 18 vol. 296, trascritta presso la Conservatoria

Giudice Dr. Luca MERCURI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



di Catanzaro il 22/11/1976 al n. 18593 regolata da testamento registrato il 07/03/1936 al n.1398 e relativo atto di accettazione tacita di eredità per Notaio Gianluca Perrella del 25/11/2021, rep.93205, trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro il 07/02/2022 ai nn.1533/1242 con il quale i suindicati . ricevono e accettano la quota di 1/3 di piena proprietà ciascuno dell'appartamento oggetto di stima.

Precedenti proprietari.

Al suindicato quanto sopra è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Le Pera del 22/04/1952, trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro il 24/05/1952 al numero part. 5121, con il quale acquista dai Sigg.

], un vano al piano terra in Via Pullano non censito al catasto e per atto di compravendita del Notaio Le Pera del 19/09/1949, trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro il 19/10/1949 al numero part.11554, lo stesso acquista da un appartamento composto da 2 vani al primo piano con annessa soffitta in Via Pullano non censito al catasto.

3. LO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE IN PARTICOLARE SE SI TRATTI DI ABITAZIONE PRINCIPALE DEL DEBITORE; SE INVECE IL BENE È OCCUPATO DA TERZI, CON L'INDICAZIONE DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO.

Il bene oggetto di stima, alla data del sopralluogo, risulta **occupato dal Sig.**

in quanto costituisce sua abitazione principale.

Il Sig. riferiva a verbale che la , debitrice esecutata e comproprietaria del bene per la quota di 1/3, era deceduta in data 4 febbraio 2022 mentre la Sig.ra , debitrice esecutata e comproprietaria per la quota di 1/3, risulta gravemente malata presso struttura sanitaria.

Giudice Dr. Luca MERCURI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



Ad ogni buon fine la scrivente ha effettuato richiesta presso l'Agenzia delle Entrate per verificare l'esistenza di eventuali contratti a carico dell'immobile e da quanto comunicato dalla stessa Agenzia con pec del 6 aprile 2022 per l'immobile oggetto di pignoramento non risultano registrati contratti di locazione.

Il pignoramento del 17/08/2021 risulta trascritto in data 15/09/2021 ai nn. R.G.12829 e R.P.10674.

4. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO AL FINE DELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA, ANCHE AI SENSI DELL'ART. 568 C.P.C. COME MODIFICATO DALLA LEGGE N.132/2015, FORNENDO ELEMENTI DOCUMENTALI DI RISCONTRO (AD ESEMPIO: BORSINI IMMOBILIARI; PUBBLICAZIONE DI AGENZIE IMMOBILIARI; COPIE DI ATTI PUBBLICI DI VENDITA DI BENI CON CARATTERISTICHE ANALOGHE).

Il criterio di stima adottato è quello sintetico – comparativo. Tale procedimento si basa sulla conoscenza del mercato immobiliare, tenendo conto delle caratteristiche del bene in esame, e pertanto fa pervenire a risultati estimativi compatibili e perfettamente validi. Per una corretta identificazione di tale valore si è svolta sia una indagine di mercato sulle più recenti trattative di compravendita di beni con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima e sia con riguardo alla banca dati delle quotazioni immobiliari per il secondo semestre dell'anno 2021 (elemento documentale trasmesso in allegato E). Il fabbricato è situato nel centro urbano del Comune di Sellia Marina, posto in zona caratterizzata dalla presenza di immobili ad uso residenziale con servizi e/o attività commerciali posti nelle immediate vicinanze. L'area in esame, in termini di quotazioni immobiliari, risulta compresa nella fascia OMI denominata zona B2, centrale/centro urbano (di colore rosso) come indicato nella Figura 23.

Giudice Dr. Luca MERCURI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



La stima è stata effettuata in considerazione della conoscenza delle caratteristiche specifiche del bene oggetto di valutazione quali: superficie, ubicazione, panoramicità, accessibilità, esposizione, impiantistica, stato di conservazione e vetustà, ecc.. La superficie commerciale è stata calcolata come prescritto dalla bibliografia di riferimento, quale ad esempio le linee guida dell' Agenzia delle Entrate Settore Territorio (come meglio evidenziato al paragrafo 1.3). Tutto quanto sopra, per la zona B2 risulta che le abitazioni di tipo civile hanno un valore compreso tra € 660/mq e € 770/mq.



agenzia entrate



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2
 Provincia: CATANZARO
 Comune: SELLIA MARINA
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
 Codice zona: B2
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	660	770	L	2,5	2,9	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	700	L	2,3	2,6	N
Ville e Villini	Normale	760	880	L	2,9	3,3	N

[Stampa](#) [Legenda](#)



Atteso quanto sopra descritto, la valutazione economica del bene di stima è stata determinata in linea con le quotazioni O.M.I. ed è stato considerato il valore di € 600/mq. La sottoscritta ha determinato il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame come segue.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è pari a 148 mq.

Valore di mercato = 148 mq x 600 €/mq = € 88.800

Si rappresenta che nel seguito di relazione sono trattate le spese di regolarizzazione edilizia al fine di determinare il valore di vendita, come sintetizzato al paragrafo 12.

Giudice Dr. Luca MERCURI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



5. AL FINE DI UNA MAGGIORE VANTAGGIOSITA' DELLA VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI, OVE POSSIBILE, LA FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI.

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento e, considerata la sua conformazione, costituisce di fatto un unico bene non comodamente divisibile e pertanto trattato quale lotto unico.

6. IN CASO DI COMPROPRIETA', LA VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI UNA DIVISIONE IN NATURA DEI BENI, PREDISPONENDO UN PROGETTO DI MASSIMA CON EVENTUALI CONGUAGLI.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta per la quota di 1/3 di piena proprietà del Sig.
, per la quota di 1/3 di piena proprietà della Sig.ra
(debitrice esecutata), per la quota di 1/3 di piena proprietà della
(debitrice esecutata).

A parere della scrivente, l'unità immobiliare di interesse, costituita da un appartamento, non può essere comodamente divisibile in quanto la conformazione e dimensione planimetrica dei vani, la particolare ubicazione e accesso, gli impianti, lo stato conservativo, lo rendono economicamente vantaggioso nella sua unitarietà, senza quindi spese rilevanti o limitazioni a carico di inverosimili quote tali da produrre un notevole deprezzamento dello stesso, in relazione alla normale utilizzazione del bene indiviso. Pertanto, poiché si ritiene che il bene non sia comodamente divisibile non è stato redatto il progetto di divisione.

7. L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO E, IN PARTICOLARE L'INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE

Giudice Dr. Luca MERCURI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO.

Si rappresenta che sono state effettuate visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Agenzia del Territorio e gli Uffici preposti del Comune di Sellia Marina. Da tale ricerca è emerso quanto segue.

Conformità edilizia, abusi edilizi

Si rileva che l'immobile risulta in parte oggetto di opere realizzate senza le necessarie autorizzazioni e pertanto da ritenersi abusive. Tali aspetti sono esposti ai paragrafi 9 e 10.

Usi civici.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Responsabile del Settore dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sellia Marina in data 26/04/2022, prot. n.7206 del 05/05/2022, si evince che il terreno su cui è stato realizzato l'immobile ricade interamente in zona "TU Territorio Urbanizzato - TUC rioni" e che, in attesa della ricognizione del Perito Demaniale, **non è possibile stabilire se la particella suddetta sia gravata o meno da usi civici.** Il certificato di Destinazione Urbanistica è in Allegato E.

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro sono state effettuate visure relativamente a trascrizioni e/o iscrizioni ed è risultato quanto segue.

Accettazione tacita di eredità: a firma del Notaio Gianluca Perrella del 25/11/2011, rep.n.93205, trascritta in data 07/02/2022, R.P. 1242, R.G. 1533.

Giudice Dr. Luca MERCURI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario: a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro i Sigg. _____,

_____ , a firma del Notaio Gianluca Perrella del 25/11/2011, rep. n. 93205/20363, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 28/11/2022, R.P.2210 e R.G.16198; gravante sul bene oggetto di stima.

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo: a favore di Banca IFIS S.p.A. contro _____ , emesso dal tribunale di Catanzaro in data 29/11/2016, rep. n. 933, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 29/07/2019, R.P. 970, R.G. 10049; gravante sul bene oggetto di stima.

Pignoramento Immobiliare: a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro i Sigg. _____ , del 06/07/2021, repertorio n.4174, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 11/08/2021 ai nn. R.G. 11417 e R.P. 9420; gravante sul bene oggetto di stima.

I documenti afferenti si trasmettono in Allegato C.

8. LA VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI.

Il fabbricato in cui è ricompreso il bene oggetto di stima, come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile del Settore dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sellia Marina in data 26/04/2022, prot. n.7206 del 05/05/2022, nell'attuale strumento urbanistico vigente, è ricompreso interamente in zona "TU Territorio Urbanizzato - TUC rioni"; inoltre, in attesa della ricognizione del Perito Demaniale, non è possibile stabilire se la particella suddetta sia gravata o meno da usi civici.

Il certificato è trasmesso in Allegato E.

Giudice Dr. Luca MERCURI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



9. LA VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE.

La scrivente C.T.U. ha eseguito ricerche presso gli archivi del Comune di Sellia Marina e l'Agenzia del Territorio.

Preliminarmente, si rappresenta che presso l'Ufficio preposto del Comune di Sellia Marina sono stati richiesti molteplici atti tra cui titoli autorizzativi, certificato di destinazione urbanistica con specificazione dei vincoli esistenti, agibilità, atti di demolizione, sia a nome dei debitori e sia a nome del precedente proprietario dell'immobile. A dette richieste, effettuate a mezzo pec, il Responsabile del Settore dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sellia Marina ha dato riscontro a mezzo nota del 04/05/2022, prot. n. 7178, specificando che:

- dai controlli presso l'archivio Comunale, per l'immobile di interesse, unità immobiliare identificato al foglio di mappa 11, part. 206, sub 3, via Pullano n. 53 e 71, del Comune di Sellia Marina, non risultano rilasciati atti autorizzativi in quanto realizzato in data antecedente al 1940, periodo in cui in tale zona era consentito edificare senza alcuna istanza autorizzativa;
- stante il lungo periodo di tempo trascorso, non è stato possibile rintracciare atti autorizzativi in considerazione anche della tipologia di archiviazione vetusta;
- per lo stesso non risultano atti di demolizione e/o acquisizione al patrimonio del Comune e non risulta rilasciato certificato di agibilità;
- non risulta alcuna pratica di Condonò rispetto ai nominativi citati nella richiesta pervenuta;
- non risulta alcuna pratica autorizzativa rispetto ai nominativi citati nella richiesta pervenuta, anche con riferimento al periodo dal 2007 ad oggi;
- è possibile richiedere ai sensi dell'art. 36 del T.U. Edilizia il permesso di costruire in sanatoria in quanto gli interventi effettuati alla data del 2007 (fusione di due unità con diversa distribuzione interna, scala di collegamento interna e la realizzazione di un balcone a

Giudice Dr. Luca MERCURI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



sbalzo in corrispondenza di una delle camere da letto poste a Sud del fabbricato) risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli stessi, sia a quella attualmente vigente in questo Comune.

Ebbene, dalla lettura degli atti notarili e dalla ricostruzione storica delle planimetrie catastali si evince che nel 1940 l'immobile oggetto di stima era originariamente costituito da due immobili indipendenti posti rispettivamente uno al piano terra e composto da un unico vano (identificato con la part. 206, sub 1) e l'altro al piano primo composto di due vani e soffitta (identificato con la part. 206, sub 2 graffato con la part. 76, sub 2 graffato con la part.70); successivamente, tali unità indipendenti sono stati oggetto di fusione e diversa distribuzione degli spazi interni (riportata in catasto nel 2007) con la costituzione dell'attuale immobile pignorato (part.206, sub 3).

Tuttavia, pur mancando la documentazione tecnica specifica, e in considerazione della nota trasmessa dal Comune, si rappresenta **che la fusione delle due unità immobiliari che ha portato alla costituzione dell'appartamento oggetto di stima**, con diversa distribuzione interna, creazione di un balcone a sbalzo in corrispondenza di una delle camere da letto poste a Sud del fabbricato e realizzazione di un'apertura nel solaio del piano primo per consentire il collegamento interno con scala a chiocciola in ferro, **avrebbe richiesto una preventiva autorizzazione da parte dell'Ufficio competente del Comune di Sellia Marina e il deposito del progetto presso il Genio Civile.**

Tali autorizzazioni, come dichiarato dal Comune di Sellia Marina, non sono state rintracciate e pertanto **le opere descritte sono state realizzate senza i necessari atti di assenso e quindi abusivamente.** Inoltre, per l'immobile non risulta rilasciato il Certificato di agibilità.

Per gli interventi descritti non è possibile determinare la data certa dell'abuso; tuttavia, la fusione delle due unità immobiliari con diversa distribuzione interna risulta dichiarata in catasto alla data del 27/03/2007.

Giudice Dr. Luca MERCURI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



Ebbene, poiché per il fabbricato non sono state emesse ordinanze di demolizione, come comunicato dal Comune di Sellia Marina, le difformità riscontrate possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del Testo Unico dell'Edilizia in quanto, in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Il rilascio del permesso in sanatoria richiede il pagamento degli oneri, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

Gli aspetti della sanatoria con i relativi costi sono riportati al paragrafo 10.

10. IN CASO DI OPERE ABUSIVE, IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI, LA VERIFICA SULL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZA DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIA' CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, LA VERIFICA, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTI DALL'ART. 40, SESTO COMMA, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ART. 46, COMMA 5 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.

Giudice Dr. Luca MERCURI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



Da quanto comunicato con nota del 04/05/2022, prot. n. 7178, dall'Ufficio preposto del Comune di Sellia Marina è emerso che per l'immobile oggetto di stima non è stata rilasciata alcuna autorizzazione, né risultano istanze di condono.

Ebbene, poiché per il fabbricato non sono state emesse ordinanze di demolizione, come comunicato dal Comune di Sellia Marina, le difformità riscontrate possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del Testo Unico dell'Edilizia in quanto, in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

In seguito ai diversi incontri presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sellia Marina, durante i quali sono stati affrontati i vari aspetti che caratterizzano le problematiche relative al fabbricato, il Responsabile dell'Area Tecnica, nota del 04/05/2022, prot. n. 7178, comunicava che è possibile richiedere il permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del T.U. in quanto gli interventi realizzati presumibilmente nel 2007 risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia sia alla data della realizzazione degli stessi e sia a quella attualmente vigente nel Comune. Il rilascio del permesso in sanatoria richiede il pagamento degli oneri, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

Inoltre, poiché è stato realizzato il balcone e un'apertura nel solaio del piano primo, per poter effettuare la sanatoria si dovrà procedere, per tali opere, al deposito del progetto presso il Genio Civile con la redazione di una relazione tecnica specialistica e verifiche finalizzate per la sicurezza dell'immobile. Le risultanze di dette indagini potrebbero richiedere interventi di adeguamento, al momento non valutabili, con notevole aggravio dei costi.

Giudice Dr. Luca MERCURI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



La sanatoria dovrà prevedere anche delle opere necessarie a garantire la rispondenza dei locali interni alle norme igienico sanitarie vigenti ed in particolare dovrà essere prevista la demolizione del piccolo ripostiglio realizzato al piano terra in adiacenza al servizio igienico al fine di poter realizzare un disimpegno per rispettare il requisito igienico sanitario.

Inoltre, il locale posto al piano primo e adibito ad ingresso soggiorno presenta una altezza utile interna di 2,50 m che non consente l'abitabilità; pertanto, nell'ambito del permesso di costruire in sanatoria per tale vano dovrà essere prevista la destinazione ad uso deposito o in alternativa, ove possibile, portare l'altezza utile interna a 2,70 m in conformità a quella stabilita dalla norma. Infine, la camera da letto singola posta al piano primo non possiede la superficie minima per tale destinazione d'uso.

Spesa presumibile complessiva € 15.000 €.

10.1 Conformità catastale.

L'immobile oggetto di stima risulta accatastato e depositata la relativa planimetria; tuttavia, non risulta riportato il piccolo locale ripostiglio realizzato al piano terra che a parere della scrivente dovrebbe essere demolito al fine di garantire la sanabilità edilizia.

Inoltre, risulta un disallineamento tra quanto riportato in mappa e la planimetria catastale.

Tale situazione riscontrata potrebbe essere sanata in seguito alla regolarizzazione urbanistica del bene, tramite nuovo accatastamento e modifica identificativo.

Spesa presumibile: € 1.500.

11. LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA, E QUINDI IL RILASCIO DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Il bene oggetto di stima è dotato di impianto elettrico e impianto idrico; l'acqua calda sanitaria viene prodotta da boiler elettrico mentre il riscaldamento da condizionatori alimentati da energia elettrica per i quali non risulta il libretto di impianto.

Giudice Dr. Luca MERCURI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



Al fine di produrre l'A.P.E., ai sensi della normativa vigente, è necessario allegare al detto Attestato il libretto di impianto/centrale relativo ai condizionatori esistenti.

Tali documenti tecnici, indispensabili per la produzione dell'A.P.E., dovranno essere redatti da installatori i quali, previa verifica di funzionamento, redigeranno la documentazione prevista. Detta attività deve essere eseguita prima della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica. In mancanza di detti documenti non è possibile produrre l'A.P.E.

Stante la situazione generale riscontrata per l'immobile, la scrivente, al fine di non aggravare la procedura di ulteriori spese, non ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica; tuttavia, rimane a disposizione per eventuale integrazione e redazione dello stesso, previa acquisizione dei documenti tecnici redatti da installatori come sopra descritto i cui oneri al momento non sono valutabili dalla scrivente.

12. CONCLUSIONI.

Lotto unico – Unità immobiliare identificata al foglio 11, particella 206, sub **3**, piano terra e piano primo.

Valore stimato dell'immobile = € 88.800.

Dal suddetto valore, sono da detrarre i costi relativi di cui ai paragrafi 10 e 10.1 stimati in € 16.500.

Pertanto, **Valore dell'intero del Lotto unico** = € 88.800 - € 16.500 = € **72.300**.

Ad ogni buon fine si rimanda a quanto specificato ai paragrafi 9, 10 e 10.1.

* * *

Ritenendo di aver svolto con correttezza ed obiettività il mandato ricevuto, consegno la presente relazione definitiva, *ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.*

Catanzaro, lì 7 maggio 2022.

Il C.T.U. Arch. Rosa Procopio

Giudice Dr. Luca MERCURI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



- Allegato A

- Verbali di sopralluogo.
- Accesso agli atti.



TRIBUNALE DI CATANZARO

Esecuzione n. 86/2021

Il giorno 04.03.2022 alle ore 09.30 il sottoscritto Avv. Fabio Iiritano, Custode Giudiziario nominato nella procedura indicata in epigrafe, si è recato presso l'immobile sito nel Comune di Sellia Marina in Via Pullano 45 per effettuare il primo accesso. È, altresì, presente l'esperto stimatore Arch. Rosa Procopio.

Sono presenti i signori, identificati con documenti di identità come indicato:

Descrizione e occupazione del bene L'IMMOBILE È OCCUPATO DAGLI ESECUTATI
È RAPPRESENTATA PER GLI STESSI L'ABITAZIONE PRINCIPALE
L'IMMOBILE È COSTITUITO DA UN PIANO TERRA CON VECCHIA, WC E
RIPOSTIGLIO ED UN PIANO PRIMO CON 2 CAMERE DA LETTO, SOGGIORNO
E RIPOSTIGLIO E SOFFITTA CON ISPEZIONABILE AL FINE DI RISPONDERE
AI QUERITI L'ESPERTO STIMATORE ^{EFFETTUA} RILEVAMENTO METRICO E FOTOGRAFICO
RIPORTANDO I RISULTATI SU SEPARATI FOGLI.

Dopo la visita il Custode Giudiziario rileva quanto segue:

NON ESISTE CONDOMINIO. L'ESPERTO STIMATORE CHIEDE I
SEGUENTI DOCUMENTI: APE E CERTIFICATI IMPIANTI

l'esperto stimatore

Arch. Rosa Procopio

Rosa Procopio

Il Custode Giudiziario

Avv. Fabio Ippolito

Fabio Ippolito

VERBALE DI SOPRALUOGO

OGGETTO = PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 86/2021
DEL TRIBUNALE DI CATANZARO.

OGGI GIORNO 14 APRILE 2022 ALLE ORE 16.30
COTE COMUNITARIO ALLE PARTI, LA SCRIVENE COTI,
HA EFFETTUATO UN SOPRALUOGO PRESSO IL BENE
OGGETTO DI INTERESSE.

AL SOPRALUOGO E' PRESENTE IS SIG. [REDACTED]

[REDACTED] IL QUALE HA ACCONSENTO
(ACCE)O ALL'IMMOBILIA PER

LA SCRIVENE HA EFFETTUATO UN ULTERIORE
RILIEVO FOTOGRAFICO E TETRICO DEL PIANO
SOTTOFOSSO E DEL LOGGE SOTTO SCALIA COTE
E' EVIDENTE DAGLI ELABORATI ELLIATI
DSC ALGATO.

ALLE ORE 17.00 VIENE REDATTO
IL PRESENTE VERBALE CHE COTE
E' SOTTOSCRITTO [REDACTED]

Ar. P. Rossi

- Allegato B

- Stralcio estratto di mappa catastale.
 - Visura catastale storica.
 - planimetria catastale attuale.
 - planimetria catastale storica.
-





N=25900

F=27600

Firmato Da: PROCOPIO ROSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46f6c18e6c54e3a27af96ad55f9d18b9

23-Feb-2022 8:22:59
 Protocollo pratica T19673/2022
 Scala originale: 1:1000
 Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri
 Comune: (CZ) SELLIA MARINA
 Foglio: 11

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/02/2022

Dati della richiesta	Comune di SELLIA MARINA (Codice:I590)
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANZARO
	Foglio: 11 Particella: 206 Sub.: 3

INTESTATI

(1) Proprieta' 1/3
(1) Proprieta' 1/3
(1) Proprieta' 1/3

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		11	206	3	1		A/3	1	5 vani	Totale: 148 m² Totale: escluse aree scoperte**: 145 m²	Euro 206,58	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA PULLANO n. 53 Piano T-1											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		classamento e rendita validati (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I590 - Foglio 11 - Particella 206

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/10/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		11	206	3	1		A/3	1	5 vani		Euro 206,58	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/10/2011 Pratica n. CZ0252143 in atti dal 01/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 61410.1/2011)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/02/2022

Indirizzo	VIA PULLANO n. 53 Piano T-1				
Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni	classamento e rendita validati (d.m. 701/94)				

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I590 - Foglio 11 - Particella 206

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/10/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		11	206	3	1		A/3	1	5 vani		Euro 206,58	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/10/2007 Pratica n. CZ0258897 in atti dal 05/10/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11578.1/2007)
Indirizzo		RIONE PULLANO n. 53 Piano T-1										
Notifica					Partita					Mod.58		
Annotazioni		classamento e rendita validati (d.m. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/03/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		11	206	3	1		A/3	1	5 vani		Euro 206,58	VARIAZIONE del 27/03/2007 Pratica n. CZ0105746 in atti dal 27/03/2007 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2885.1/2007)
Indirizzo		RIONE PULLANO n. 53 Piano T-1										
Notifica					Partita					Mod.58		
Annotazioni		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/02/2022

Situazione degli intestati dal 27/03/2007

DIRITTI E ONERI REALI	
(1) Proprieta' 1/3	
(1) Proprieta' 1/3	
(1) Proprieta' 1/3	
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 27/03/2007 Pratica n. CZ0105746 in atti dal 27/03/2007 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2885.1/2007)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 11 Particella 70 ; Foglio 11 Particella 76 Subalterno 2; Foglio 11 Particella 206 Subalterno 1; Foglio 11 Particella 206 Subalterno 2;

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catanzaro**

Dichiarazione protocollo n. CZ0105746 del 27/03/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sellia Marina

Rione Pullano

civ. 53

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 11

Particella: 206

Subalterno: 3

Compilata da:
Biamonte Giulio

Iscritto all'albo:
Ingegneri

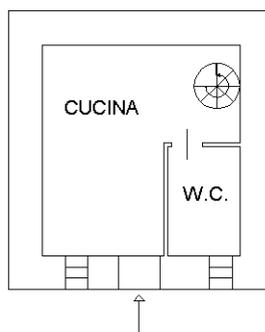
Prov. Catanzaro

N. 2404

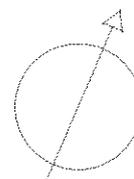
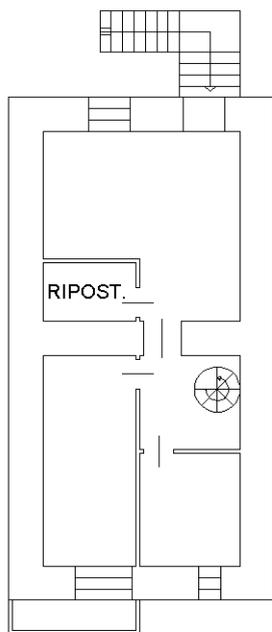
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA H= 2,70



PIANO PRIMO H= 2,80



Ultima planimetria in atti





MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTRO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 XVII N°652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N°

Comune Sella Marina

Ditta Eredi Fratto Antonio fu

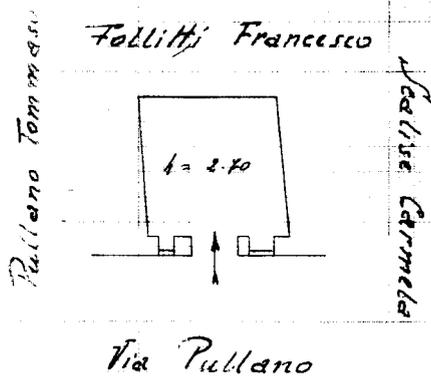
Via Pullano

Tommaseo

*) Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

SPAZIO
ove va incollato il
TALLONCINO di RISCOntRO
DELLA SCHEDA
con la quale
si denunciava
gli immobili

p.t



ORIENTAMENTO



SCALA di 1: 200

Compilata da:

Geom. Giuseppe Schiavella
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

iscritto all'Albo de **Geometri**
della Provincia di **Catanzaro**

Data 4 GEN. 2022
Anno XI

Firma

Ultima planimetria in atti



Accettabile



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 XVII N. 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N.°

Comune Sellia Marina Ditta " Pullano Rosaria fu Giusep
Via Pullano

" Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE

di Sellia

Talloncino di riscontro

DELLA

SCHEDA NUMERO

16497496

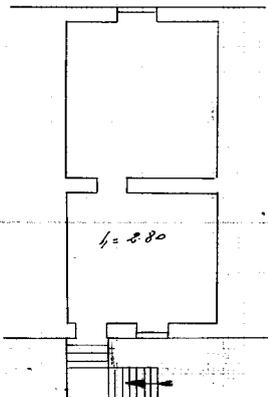
AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducendo la realtà immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.

Pione Pullano

I. p.

Felbo Vittorio

Stessa ditta



Piane Pullano



ORIENTAMENTO



SCALA di 1: 200

Compilata da:

Geom. Giuseppe Schiavello
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de Geometri
della Provincia di Catanzaro

Data 23 GEN. 1940 Anno 1940 Firma [Signature]

30/12/1939

485

- Allegato C

- Risposta Agenzia delle Entrate.
- Visura registri Immobiliare
- Trascrizione Pignoramento



Catanzaro, 6 aprile 2022

*Gent.ma Sig.ra
Arch. Rosa Procopio
in qualità di CTU
CATANZARO*

Trasmessa via PEC

**OGGETTO: RISCOntRO RICHIESTA CONTRATTI DI LOCAZIONE PROCEDURA
ESECUTIVA IMMOBILIARE 86/2021 DEL TRIBUNALE DI CATANZARO
Rif. prot. 26704/2022**

Gentile architetto Procopio,
con riferimento alla richiesta in oggetto, Le comunico quanto segue:

- Non risultano contratti di locazioni registrati riferibili all'immobile sito nel Comune di Sellia Marina e identificato al catasto urbano al foglio di mappa 11, particella 206, sub 3, Via Pullano n.53, piano terra e primo, intestato a

Cordiali saluti.

Il Funzionario*
Mirko Vespertini
Firmato digitalmente

**firma su delega del Direttore Provinciale Giuseppe Sifonetti*



Ispezione telematica

Ispezione n. T135400 del 06/05/2022

per immobile

Richiedente PRCRSO

Dati della richiesta

Immobile : Comune di SELLIA MARINA (CZ)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 11 - Particella 206 - Subalterno 3

Periodo da ispezionare: dal 06/05/1976 al 06/05/2022

Ulteriori restrizioni:

Periodo da ispezionare: dal 06/05/1976 al 06/05/2022

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 05/05/2022

Elenco immobili

Comune di SELLIA MARINA (CZ) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0011 Particella 00206 Subalterno 0003

Elenco sintetico delle formalita

1. ISCRIZIONE del 28/11/2011 - Registro Particolare 2210 Registro Generale 16198
Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 93205/20363 del 25/11/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 29/07/2019 - Registro Particolare 970 Registro Generale 10049
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 933 del 29/11/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 11/08/2021 - Registro Particolare 9420 Registro Generale 11417
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO CATANZARO-UNEP Repertorio 4174 del 06/07/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 07/02/2022 - Registro Particolare 1242 Registro Generale 1533
Pubblico ufficiale PERRELLA GIANUCA Repertorio 93205 del 25/11/2011
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico
Immobili attuali



Direzione Provinciale di CATANZARO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 06/05/2022 Ora 11:26:45
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

per immobile

Richiedente PRCRSO

Ispezione n. T135400 del 06/05/2022



- Allegato D

- Rilievo metrico.
- Rilievo fotografico.



ALLEGATO D – Rilevo Fotografico.



Giudice Dr. Luca MERCURI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO





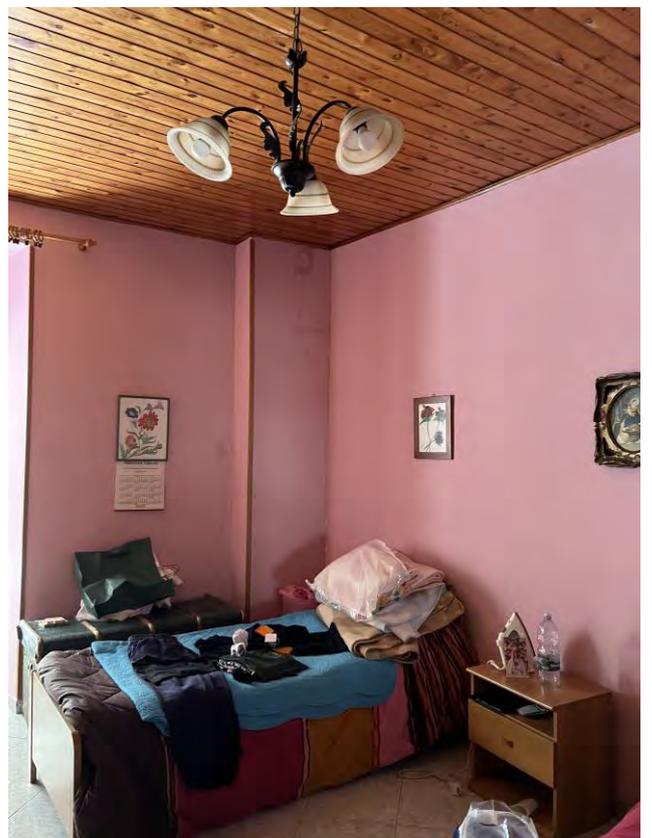
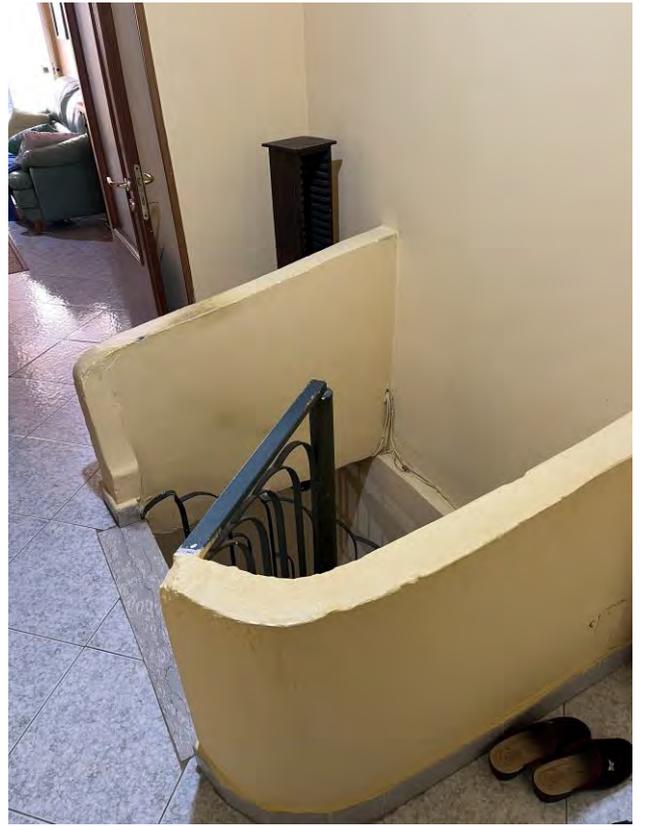
Giudice Dr. Luca MERCURI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO





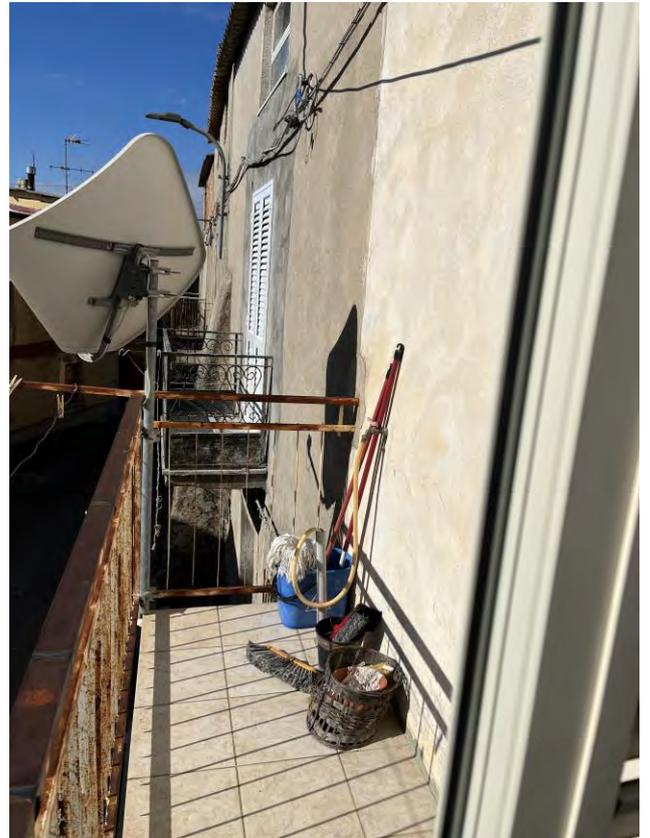
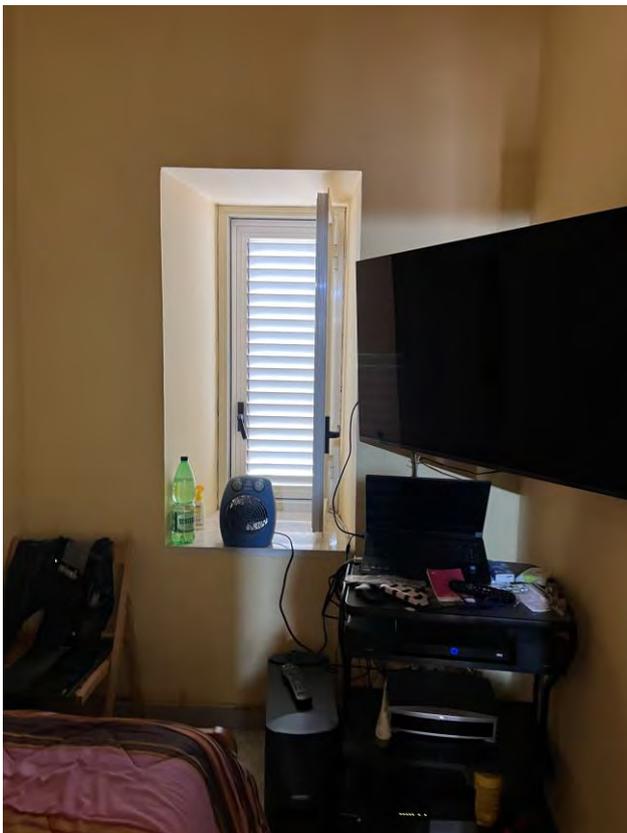
Giudice Dr. Luca MERCURI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO





Giudice Dr. Luca MERCURI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO





Giudice Dr. Luca MERCURI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO





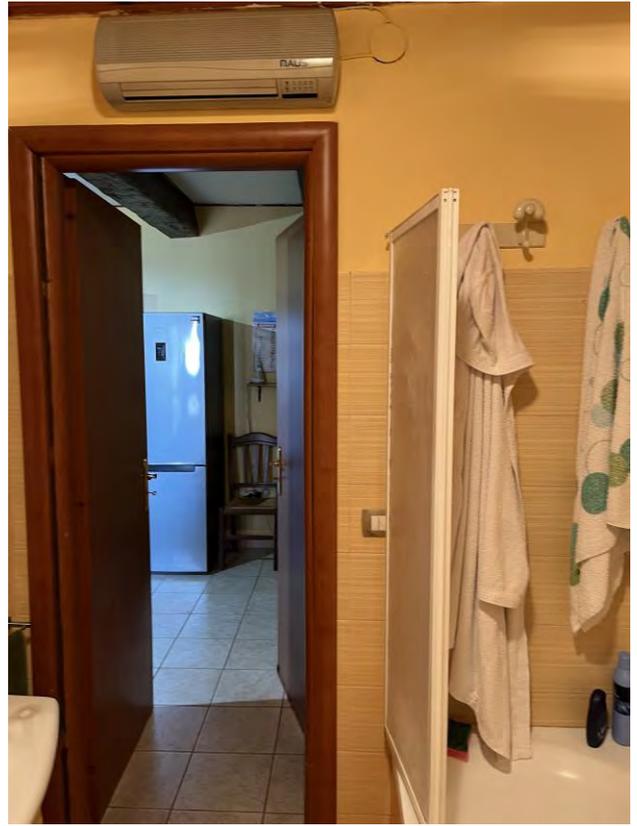
Giudice Dr. Luca MERCURI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO





Giudice Dr. Luca MERCURI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO





Giudice Dr. Luca MERCURI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



- Allegato E

- Risposta Comune di Sellia Marina.
- Certificato di Destinazione Urbanistica.
- OMI.





COMUNE DI SELLIA MARINA

(Provincia di Catanzaro)

SETTORE 3 - Urbanistica/Edilizia Privata/SUAP

Piazza Antonino Scopelliti-88050 Sellia Marina (CZ)-Tel. n° 0961-964125-PI 00360710792- P.E.C.: urbanistica.selliamarina@asmepec.it

Prot. Gen. n. 7178 del 04/05/2022

Spett.le
Arch. Rosa Procopio
Pec: rosa.procopio@archiworldpec.it

Oggetto: Richiesta documentazione relativa alla Procedura Esecutiva Immobiliare n.86/2021 del Tribunale di Catanzaro – Risposta.

Viste le richieste a firma dell'Arch. Rosa Procopio del 08/03/2022, acquisite con prot.n. 4141e 4139 del 09/03/2022 si comunica quanto segue:

- dai controlli presso l'archivio Comunale, per l'immobile di interesse, unità immobiliare identificato al foglio di mappa 11, part. 206, sub 3, via Pullano n. 53 e 71, del Comune di Sellia Marina, non risultano rilasciati atti autorizzativi in quanto realizzato in data antecedente al 1940, periodo in cui in tale zona era consentito edificare senza alcuna istanza autorizzativa;
- stante il lungo periodo di tempo trascorso, non è stato possibile rintracciare atti autorizzativi in considerazione anche della tipologia di archiviazione vetusta.
- per lo stesso non risultano atti di demolizione e/o acquisizione al patrimonio del Comune e non risulta rilasciato certificato di agibilità.
- non risulta alcuna pratica di Condonò rispetto ai nominativi citati nella richiesta pervenuta
- non risulta alcuna pratica autorizzativa rispetto ai nominativi citati nella richiesta pervenuta, anche con riferimento al periodo dal 2007 ad oggi.
- Che è possibile richiedere ai sensi dell'art. 36 del T.U. Edilizia il permesso di costruire in sanatoria in quanto gli interventi effettuati alla data del 2007 (fusione di due unità con diversa distribuzione interna, scala di collegamento interna e la realizzazione di un balcone a sbalzo in corrispondenza di una delle camere da letto poste a Sud del fabbricato) risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli stessi, sia a quella attualmente vigente in questo Comune.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Arch. Paolo RAIMONDO





COMUNE DI SELLIA MARINA

Provincia di CATANZARO

Certificato di destinazione Urbanistica

(D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 art. 30 comma 3)

L'UFFICIO TECNICO COMUNALE

Prot. n. 7206
del 05.05.2022

Vista l'istanza prodotta in data 09/03/2022 n. 4139/2022 a mezzo pec;

Visto che la Regione Calabria, con decreto del Presidente della Regione n° 21091, del 28.12.2005, acquisito in data 03/02/2006, con prot. n° 982, ha approvato l' Adeguamento al Piano Regolatore Generale del Comune di Sellia Marina;

Considerato che a seguito dell'approvazione delle Linee Guida di cui alla L.R. n. 14 del 01.12.2006, il Comune di Sellia Marina ha adottato Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 29.05.2008 "Presa d'atto della vigenza delle Linee Guida e dichiarazione di "non contrasto" delle previsioni del P.R.G. vigente ai sensi del comma 2 dell'art. 65 Legge regionale n. 19/2002", e successivamente è stata approvata con Decreto del Dirigente del Settore - Dipartimento Regionale Urbanistica e Governo del Territorio - del 20.10.2008 n. 16048 la verifica del "non contrasto" delle previsioni del P.R.G. vigente, ai sensi dell'art. 65 c. 2 della L.R. n. 19/02 e ss.mm.ii. e delle L.G. della Pianificazione Regionale;

Visto l' art. 30 del **Quadro Territoriale Regionale a valenza Paesaggistica (QTRP)**, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n° 134 del 03 agosto 2016;

CERTIFICA

- Particella distinta in Catasto Terreni, foglio n.11, mappale n.206 avente la seguente destinazione urbanistica:

- **PSC**

- interamente in TU Territorio Urbanizzato - TUC rioni

Scheda di riferimento n° 5, (che si allega in copia), tipologia insediativi ammessa:

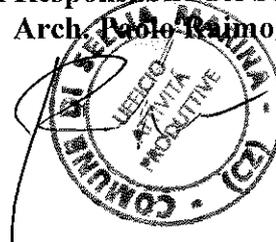
R	Residenziale
Cd	Attività Commerciale terziarie e artigianale/artistico
At	Attrezzature turistiche e ricreative

In attesa della ricognizione del Perito Demaniale, non è possibile stabilire se la particella suddetta siano gravati o meno da Usi Civici, ai sensi del Regio Decreto n. 332/1928, e della Legge REGIONALE N. 18 DEL 21-08-2007 REGIONE CALABRIA.

Il presente certificato conserva validità di anni 1 (uno) dalla data di rilascio, salvo intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici operanti.

Sellia Marina lì, 26/04/2022

Il Responsabile del Settore
Arch. Paolo Raimondo





Schede di zona

Territorio interessato - Torrente Uria/Torrente Scilotraco -

□ Rif. 5

- Classe: TUC;
- Tipologie insediative ammesse: R, Cd, At;
- I.C.E.: sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Lotto minimo:
- Distanza confini:
- Distanza fabbricati:
- Distanza strade comunali:
- Distanza strada SS 106:
- H_{max} :
- N° piani:
- Aa: 2 alberi/80 mq di ST;
- Ar: 2 arbusti/100 mq di ST;
- Standards:
 - Cd, At = 80 m²/100 m² di SUL;
- Prescrizioni:

a) Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauri e risanamento conservativo, sono ammessi altresì interventi di recupero dei sottotetti come previsto dall'art. 21 punto 12 del Regolamento edilizio ed Urbanistico, ai fini dell'adeguamento funzionale ed igienico dell'unità abitative;

[Il testo qui sotto è stato oscurato con un rettangolo grigio scuro per motivi di privacy o sicurezza.]

- b) Per quanto concerne le ristrutturazioni esterne, qualora siano presenti murature a faccia vista con pietra e /o mattoni le stesse dovranno essere recuperate non alterando le caratteristiche e le qualità dei materiali impiegati, mantenendoli a vista. Qualora invece siano presenti intonaci le stesse dovranno essere trattate con tinteggiatura da concordare tra quelle proposte dall'Ufficio Tecnico comunale;
- c) Per le coperture è ammesso soltanto l'uso di coppi ed elementi di lattoneria in rame (gronde e discendenti);
- d) Possibilità di cambio d'uso da R a Cd e At con considerazione degli standards previsti per le tipologie Cd e At.



Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: **CATANZARO**

Comune: **SELLIA MARINA**

Fascia/zona: **Centrale/CENTRO URBANO**

Codice zona: **B2**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	660	770	L	2,5	2,9	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	700	L	2,3	2,6	N
Ville e Villini	Normale	760	880	L	2,9	3,3	N

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

