

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

Esecuzioni Immobiliare N° 24/2017 R.G.E.

Promossa da " Banca Popolare di Bari"

Contro

■■■■ ■■■■

***Introduzione**

Con ordinanza in data 06 Giugno 2017, il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Adele Foresta nominava il sottoscritto geometra Francesco Sgrò in qualità di Tecnico esperto stimatore, con studio in via Aldo Moro, 18 Lamezia Terme, regolarmente iscritto all'Albo dei geometri Laureati della provincia di Catanzaro al n° 1562, nonché all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice di codesto Tribunale, invitandolo a comparire alle ore 11 del 9 Giugno 2017, per il conferimento dell'incarico, e rinvia per l'audizione delle parti all'udienza del 11/10/2017.

Alla data e ora stabilita, il sottoscritto, presentatosi puntualmente in Tribunale avanti al cancelliere dott.ssa Sabrina Mascaro, deputata a



raccogliere il giuramento ai sensi dell'art. 569, col c.p.c. come novellato dal D.L. 83/2015, accettava l'incarico di Esperto Estimatore nella procedura in epigrafe, prestando nel contempo il giuramento secondo la formula di rito, impegnandosi inoltre a rispondere ai quesiti di seguito elencati.

-Quesiti del Giudice-

*** Elenco Quesiti**

- 1- *"se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista ex 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 12";*
- 3- *"se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via*



preliminare,una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione,alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni,secondo i quesiti postigli da 4 a 12"; per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

- 4- "identifichi con precisi dati catastali(ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi) e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato,verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali,relazionando al G.E.;"
- 5- "precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà 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 sussistono 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 sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico,ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare,l'importo annuo delle spese vive di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate,ma non ancora scadute; le eventuale 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 succedutesi 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 soggetto e per immobile (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato" ;



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

13- " in caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6.6.2001 n° 380 e gli eventuali costi della stessa ; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domanda 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 dell'art. 46 comma quinto del D.P.R. 6.6.2001 n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo n 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, l'indicando del 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 quote 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 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 alla estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati al foglio di mappa, alla particella ed eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio - urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

17- *"estragga repertorio fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni";*



Ancora, il G.E. ricorda all'esperto che egli, per legge, deve altresì procedere alla stima entro il termine del 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nel decreto/ordinanza che lo ha nominato, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed al debitore- e a quest'ultimo anche se non costituito - e con invito a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza stessa; e, nel caso in cui tali note gli siano fatte pervenire, egli dovrà presenziare a quest'ultima per rendere i chiarimenti necessari. Invita, altresì l'esperto ad allegare all'originale della perizia da depositare in cancelleria l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii e a riferire immediatamente di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente le parti che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su apposita istanza, cui aderiscono tutti gli altri creditori.

• **Operazioni preliminari**



Preso atto dei quesiti ed accettato l'incarico, ho iniziato i lavori peritali esaminando i fascicoli di causa, e per poter dare in via preliminare risposta ai quesiti di cui ai punti 1,2 e 3 del verbale di conferimento dell'incarico, ho organizzato una agenda per effettuare ispezione e visure ipo-catastali e comunali acquisendo quanto di seguito:

*** Presso il catasto :**

- A) visure catastale (Allegati dal n° 1 al n° 11 bis)
- B) Estratto di mappa catastale (Allegato n° 12)
- C) Elenco immobile prima e dopo frazionamento
(Allegati n 13 e 14)
- D) Elaborati planimetrici Estratti prima e dopo il frazionamento (Allegato n° 15 e 15b)
- E) Planimetrie catastale degli immobili (allegato n°16,17,17°,17b)

***Presso il Comune di San Pietro a Maida ufficio dello stato civile:**

- F) Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio

Matrimonio di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] (Allegato n° 51)

***Presso il Comune di San Pietro a Maida Ufficio Tecnico:**

- G) Ricerca di atti relativi alla regolarità amministrativa, edilizia, urbanistica ed agibilità (Allegati dal n° 53 al n° 58);



*** Presso La Conservatoria dei Registri**

Immobiliari di Catanzaro:

- H) Visure a favore e contro sia per nominativi e sia per immobili di cui si produce di seguito l'elenco sintetico e cronologico delle formalità rilevate (vedi allegati dal n 18 al n 40).

- Per nominativo [REDACTED] [REDACTED]
cod.fisc. [REDACTED]

- Elenco sintetico delle formalità iscritte -Ispezione numero :T15635 del 19/06/2017 sul nominativo [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]
periodo ispezionato dal 01/01/1989 al 16/06/2017

(allegato n° 18)

Formalità individuate :3

1^Formalità

- Trascrizione a favore del 05/09/2003 reg. part. 11222 reg. gen. 16112 pubblico ufficiale Notaio Bilangione Mario repertorio 77825 del 11/08/2003 - atto tra vivi -compravendita immobili in San Pietro a Maida- soggetto acquirente. (Vedi nota Allegato N° 19)

2^Formaltà

- Iscrizione contro del 8/10/2003 Reg. Part. 3166 Reg. Gen. n° 18521 Pubblico ufficiale notaio Bilangione Mario repertorio 78423 del 06/10/2003 -



ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo - immobile sito in San Pietro a Maida - soggetto debitore. (vedi nota allegato n° 20)

3^ Formalità

-Trascrizione contro del 10/04/2017 Reg. Part.3465 Reg. Generale 4588 Pubblico Ufficiale UNEP - Tribunale di Lamezia Terme repertorio n 332 del 28/02/2017 - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili siti in San Pietro a Maida - (vedi nota allegato n° 21)

*** PER IMMOBILE sezione Urbana comune di San Pietro a Maida foglio 13 particella 1524 sub 9:**

- Elenco sintetico delle formalità iscritte -Ispezione numero: T22835 del 19/06/2017 sull'immobile:

comune di San Pietro a Maida catasto Urbano foglio 13 particella 1524 sub 9 - periodo ispezionato dal 01/01/1989 al 16/06/2017:(Allegato n° 22)

Formalità estratte 4

1^ Formalità

- Trascrizione del 05/09/2003 - registro particolare 11222 registro generale 16112- Pubblico Ufficiale notaio Bilangione Mario repertorio 77825 del 11/08/2003 - atto tra vivi - compravendita- (vedi nota allegato n° 23)



- **2^ Formalità**

-Iscrizione del 08/10/2003 Reg. Part. 3166 Reg. Generale 18521 Pubblico Ufficiale notaio Bilangione repertorio 78423 del 06/10/2003 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo -(vedi nota allegato n 24)

3^ Formalità

- Trascrizione del 20/10/2003 - Registro Particolare 13885 Registro Generale 19582 Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro di Lamezia Terme Repertorio n 66/484 del 6/08/2003 - Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione. (vedi nota allegato n° 25)

4^ Formalità

-Trascrizione del 10/04//20017 Registro Particolare n 3465 Registro Generale n 4588 Pubblico Ufficiale UNEP - Tribunale di Lamezia Terme repertorio 332 del 28/02/2017 -Atto esecutivo o cautelare -verbale di pignoramento Immobili.(vedi nota allegato n° 26)

*** PER IMMOBILE sezione Urbana di San Pietro a Maida foglio 13 particella 1524 sub 11:**

- Elenco sintetico delle formalità iscritte -
Ispezione numero :T31092 del 196/06/2017
sull'immobile:



comune di San Pietro a Maida catasto Urbano foglio
13 particella 1524 sub 11 periodo ispezionato dal
01/01/1989 al 16/06/2017:(vedi Allegato n° 27)

Formalità individuate :4

1^ Formalità

- Trascrizione del 05/09/2003 - registro particolare 11222 registro generale 16112- Pubblico Ufficiale notaio Bilangione Mario repertorio 77825 del 11/08/2003 - atto tra vivi - compravendita- (vedi nota allegato n° 28)

2^ Formalità

- Iscrizione del 08/10/2003 Reg. Part. 3166 Reg. Generale 18521 Pubblico Ufficiale notaio Bilangione repertorio 78423 del 06/10/2003 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo -(vedi nota allegato n 29)

3^ Formalità

- Trascrizione del 20/10/2003 - Registro Particolare 13885 Registro Generale 19582 Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro di Lamezia Terme Repertorio n 66/484 del 6/08/2003 - Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione. (vedi nota allegato n° 23)

4^ Formalità

- Trascrizione del 10/04//20017 Registro Particolare



n 3465 Registro Generale n 4588 Pubblico Ufficiale
UNEP - Tribunale di Lamezia Terme repertorio 332
del 28/02/2017 -Atto esecutivo o cautelare -verbale
di pignoramento Immobili.(vedi nota allegato n° 31)
al fine di estendere le ricerche al ventennio si è reso
necessario effettuare le ispezione ipo-catastale alle
particelle originarie dalle quali hanno avuto origine
gli attuali identificativi di mappa.

Quindi si procede:

*** PER IMMOBILE sezione urbana comune di San Pietro a
Maida foglio 13 particella 1524 sub 1:**

- Elenco sintetico delle formalità iscritte -
Ispezione numero :T76102 del 19/06/2017
sull'immobile:

comune di Lamezia Terme catasto terreni foglio 14
particella 1524 sub 1 periodo ispezionato dal
01/01/1989 al 16/06/2017:(vedi Allegato n° 32)

Formalità individuate :1

1^Formalità

- Trascrizione del 07/12/1999 - registro particolare
19550 registro generale 25537- Pubblico Ufficiale
Ufficio Del Registro Lamezia Terme repertorio 53/433
del 25/10/1996 -Atto per causa di morte -
certificato di denunciata successione. (vedi nota
allegato n 33).



*** PER IMMOBILE sezione urbana comune di San Pietro a
Maida foglio 13 particella 1524 sub 2:**

- Elenco sintetico delle formalità iscritte -
Ispezione numero :T80038 del 19/06/2017
sull'immobile:

comune di Lamezia Terme catasto terreni foglio 14
particella 1524 sub 2 periodo ispezionato dal
01/01/1989 al 16/06/2017:(vedi Allegato n° 34)

Formalità individuate :1

1^Formalità

- Trascrizione del 07/12/1999 - registro particolare
19550 registro generale 25537- Pubblico Ufficiale
Ufficio Del Registro Lamezia Terme repertorio 53/433
del 25/10/1996 -Atto per causa di morte -
certificato di denunciata successione. (vedi nota
allegato n 33).

*** PER IMMOBILE sezione urbana comune di San Pietro a
Maida foglio 13 particella 1524 sub 5:**

- Elenco sintetico delle formalità iscritte -
Ispezione numero :T82742 del 19/06/2017
sull'immobile:

comune di Lamezia Terme catasto terreni foglio 14
particella 1524 sub 5 periodo ispezionato dal
01/01/1989 al 16/06/2017:(vedi Allegato n° 36)



Formalità individuate :1

1^Formalità

- Trascrizione del 07/12/1999 - registro particolare 19550 registro generale 25537- Pubblico Ufficiale Ufficio Del Registro Lamezia Terme repertorio 53/433 del 25/10/1996 -Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione. (vedi nota allegato n 37).

*** PER IMMOBILE sezione urbana comune di San Pietro a Maida foglio 13 particella 1524 sub 8:**

- Elenco sintetico delle formalità iscritte - Ispezione numero :T85176 del 19/06/2017 sull'immobile:

comune di Lamezia Terme catasto terreni foglio 14 particella 1524 sub 8 periodo ispezionato dal 01/01/1989 al 16/06/2017:(vedi Allegato n° 38)

Formalità individuate :1

1^Formalità

- Trascrizione del 07/12/1999 - registro particolare 19550 registro generale 25537- Pubblico Ufficiale Ufficio Del Registro Lamezia Terme repertorio 53/433 del 25/10/1996 -Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione. (vedi nota allegato n 39).

*** PER NOMINATIVO** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]



Elenco sintetico delle formalità iscritte -Ispezione
numero :T37616 del 5/09/2017 per il nominativo [REDACTED]
[REDACTED] periodo
ispezionato dal 1/1/1989 al 31/7/2017 le cui
formalità estratte sono identiche a quelle estratte
per il coniuge pignorato [REDACTED] [REDACTED] (allegato n°
40)

Dall'esame di tutta la documentazione relativa alla
Procedura, in risposta ai quesiti 1 2 e 3 si segnala
quanto segue:

- 1) Verificata la documentazione di cui all'art.
567 cod.proc.civ. non risultano mancanti altri
Documenti, i beni pignorati consistono in beni per i
quali la documentazione depositata è in forma completa
ed idonea.
- 2) Tutti gli atti contenuti nel fascicolo di causa sono
stati messi a confronto con le visure richieste, dal
sottoscritto, presso la Conservatoria dei Registri
Immobiliari e presso l'Agenzia del Territorio ex
Catasto e per essi non è emersa alcuna discrasia.

Tuttavia si segnala che sull'immobile pignorato esiste
ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore del
creditore Banca Monte dei Paschi di Siena, non
intervenuta nell'attuale procedura e alla quale occorre
notificare il provvedimento esecutivo.



Operazioni peritali

Svolte come sopra tutte le operazioni preliminari, e acquisiti tutti gli elementi di base, in data 16.06.2017 con lettera raccomandata AR, comunicavo alla parte pignorata la data, il luogo e l'ora di inizio delle operazioni di ispezione dei beni pignorati, mentre con posta certificata (pec) inviavo la stessa comunicazione ai legali procuratori della parte ricorrente. (vedi allegati n° 41 e 41/b)

***Sopralluoghi**

In data 26/06/2017, alle ore 9.30, come da convocazione (allegato n° 41 e 41/b), davo inizio alle operazioni peritali, recandomi sul posto ovvero in via G. Levato n 14 del comune di San Pietro a Maida, ove con ausilio della cartografia catastale individuavo il fabbricato oggetto di pignoramento ne rilevavo le caratteristiche esterne ed interne, inquadrando lo stesso nel contesto del territorio circostante traendo fotografie sia all'interno dei locali e sia all'esterno che di seguito verranno allegate. (Allegato n° 52)

Presente al sopralluogo il signor [REDACTED]

[REDACTED], figlio degli esecutati [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED], che ha presenziato ai lavori



manifestando tutta la sua disponibilità e collaborazione, consentendomi il completo accesso agli immobili, mantenendo, per tutta la durata delle operazioni, un atteggiamento rispettoso e collaborativo.

Effettuavo, in sede, la ricognizione dei luoghi mediante rilievi metrici e fotografici, prendevo appunti da elaborare, effettuavo inoltre una opportuna verifica della consistenza geometrica dell'immobile annotando misure e appunti su separato foglio di lavoro, effettuavo infine un confronto tra mappe, planimetrie catastale e stato di fatto.

Alla fine delle operazioni di sopralluogo redigevo il verbale dandone lettura ai presenti che l'ho hanno sottoscritto senza alcuna dichiarazione e o osservazione.(vedi allegato n° 59).

Ultimati così tutti i lavori preliminari e di sopralluogo espongo di seguito i risultati della mia consulenza.

• **Risposta ai quesiti del Giudice**

4° quesito

"identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi) e confini e



descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali,relazionando al G.E.:";

Identificazione catastale dell'immobile e ricostruzione storica degli identificativi e loro variazioni:

ai fini di una identificazione visiva dei luoghi come riportati in catasto segue estratto del foglio di mappa catastale n 13 ove è riportata la sagoma esterna del fabbricato identificato con particella 1524.



I beni pignorati nella presente procedura sono rappresentati da due unità immobiliari nel comune di San Pietro a Maida la cui posizione catastale

All'attualità è:

Catasto Fabbricati del comune di San Pietro a Maida foglio di mappa n° 14 particella 1524:

- Subalterno 9 categoria C/2 classe 1[^] consistenza 43 mq superficie catastale mq 59 rendita cat. € 55,52 via G. Levato n 14 piano S1;
- Subalterno 11 categoria A/3 classe 2[^] consistenza vani 9 totale superficie catastale mq 231, escluso aree scoperte mq 224 Rendita catastale € 432,27 via P. Sgrò n° 39.

Entrambi gli immobili sono intestati a:

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]¹
[REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]
"proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]"
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]
"proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED]."

Titolo di provenienza strumento atto pubblico del
11/08/2003 repertorio n°77825 rogato da notaio
Bilangione Mario (vedi allegato n° 50)



**Ricostruzione Storica e variazioni degli
identificativi nel ventennio:**

Storia catastale dell'immobile foglio 14 particelle
1524 sub 9 e sub 11:

L'immobile viene accatastato per la prima volta
sull'area di enti urbani e promiscui (area di
sedime del fabbricato) distinta nel catasto del
comune di San Pietro a Maida particella 1524 di are
2,31.

Detta particella si costituisce con tipo mappale
dell'11/03/1994 in atti dal 27/04/1994
prot.n°1104.1/1994 e deriva per fusione delle
particelle:

- 1521 di are 2.09;
- 1523 di are 0.22 proveniente a sua volta per
frazionamento dalla particella 1009;
- 1096 di are 0.35.

Dalla fusione delle suddette particelle nasce e si
costituisce all'urbano la particella 1524 con i
subalterni 1, 2,3,4 e 5 .

- in data 25/09/2000 i sub 1,2 e 5 vengono soppressi
e con variazione protocollo n 57932 per
frazionamento fusione e variazione toponomastica si
costituiscono:

* il sub 9 cat. C/2 classe 1 consistenza mq 43



rendita in lire 107.500;

* il sub 11 categoria A/3 classe 2 consistenza vani

9 Rendita catastale lire 711.000

Le suddette unità immobiliare subiscono le seguenti variazioni:

Il sub 9

- In data 31/10/2000 con variazione protocollo n 100208 si conferma il classamento e la rendita catastale espressa in € 55.52
- In data 29/11/2011 variazione toponomastica protocollo CZ0203157 richiesta dal comune con protocollo 20781.1/2011;
- In data 09/11/2015 variazione per inserimento dei dati di superficie.

Il sub 11

- In data 31/10/2000 con variazione protocollo n 100212 si conferma il classamento e la rendita catastale espressa in € 432,27
- In data 29/11/2011 variazione toponomastica protocollo CZ0203872 richiesta dal comune con protocollo 21496.1/2011;
- In data 09/11/2015 variazione per inserimento in visura dei dati di superficie.

**Storica degli intestati per gli immobili foglio 13
particelle 1524 sub 9 e 1524 sub 11:**



- Dal 11/08/2003 ad oggi in testa a:

- [redacted] [redacted] [redacted] il
[redacted] cod. fiscale [redacted] "
proprietà per ½ in regime di comunione dei
beni con [redacted] [redacted] [redacted] e
- [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] il
[redacted] cod. fiscale [redacted]
"proprietà per ½ in regime di comunione dei
beni con [redacted] [redacted] " i diritti sono a
loro pervenuti da atto pubblico di
compravendita del 11/08/2003 repertorio n
77825 rogante notaio Bilangione Mario,
venditori [redacted]
(vedi titolo allegato n° 50);

- Dal 8/04/2001 al 11/08/2003 in testa a:

- [redacted]
[redacted]
proprietà per ½
- [redacted]
[redacted] proprietario
per ½ .
I diritti pari ad 1/3 dell'intero sono a
loro pervenuti dalla madre signora [redacted]
[redacted] e
deceduta in data [redacted] in virtù di



denuncia (nei passaggi per causa di morte)
del 08/04/2001 protocollo 194491 in atti dal
18/10/2003 registrato all'Ufficio di
Registro di Lamezia Terme volume 484 n 66
del 6/8/2003.

- Dal 25/09/2000 al 8/04/2001:

- [REDACTED]
[REDACTED]

proprietà per 1/3

- [REDACTED]
[REDACTED] proprietario

per 1/3 .

- [REDACTED]
[REDACTED]

proprietaria per 1/3.

La data del 25/09/2000 rappresenta in
catasto la data di avvenuta costituzione dei
subalterni 9 e 11 derivanti da una
operazione di variazione catastale per
frazionamento e fusione degli ex subalterni
1,2 e 5 (variazione protocollo n. 57932)

-Dal 26/05/1995 al 25/09/2000

In catasto gli immobili erano censiti con i
subalterni 1, 2 e 5 ed intestati a:



- [REDACTED]

[REDACTED]

proprietà per 1/3

- [REDACTED]

[REDACTED] proprietario
per 1/3 .

- [REDACTED]

[REDACTED]

proprietaria per 1/3.

I diritti di 1/3 ciascuno sono a loro
pervenuti dal signor [REDACTED]
(rispettivamente padre e coniuge), [REDACTED]

[REDACTED] deceduto in
data [REDACTED], in virtù di denuncia di
successione n. 53/433 dell'Ufficio di
Registro di Lamezia Terme del 25/10/1996,
trascritta presso la conservatoria dei
Registri immobiliari di Catanzaro il
7/12/1999 ai nn. 2537 registro generale e
19550 registro particolare. Eredità devoluta
al coniuge e ai figli in ragione di 1/3 di
proprietà ciascuno.

- Dal 18/1/1965 al 26/05/1995 la proprietà era
intestata a:



- [REDACTED]
[REDACTED] a lui pervenuto come terreno in San Pietro a Maida distinto in Catasto Terreni al foglio 13 particella 1007/a e 1010/b di are 3.45 da [REDACTED]
[REDACTED] con atto di compravendita per notaio Fortunato Galati del 18/1/1965, trascritto presso la conservatoria dei Registri immobiliari di Catanzaro il 17/02/1965 ai nn.2533 registro generale e 2336 registro particolare.

Inquadramento urbanistico degli immobili pignorati e contesto generale dell'area.

Gli immobili pignorati si inquadrano in una area completamente urbanizzata secondo l'attuale P.R.G. adottato dal comune di San Pietro a Maida, e si pongono in posizione centrale tra un'area storica e un'area di più recente sviluppo, quindi occupano una posizione centrale del comune .

Il quartiere e bene strutturato dal punto di vista urbanistico sono presente tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari dalle scuole per l'infanzia alle scuole medie, centri commerciali, chiese di culto, uffici pubblici, banche, poste.



Il territorio comunale sviluppa le sue attività principale nell'agricoltura e nel commercio dei suoi prodotti facilitato per la sua posizione di vicinanza allo svincolo autostradale, all'aeroporto, alla stazione ferroviaria, ai collegamenti e sbocchi al mare; insomma è un piccolo paese vivo, dinamico e presente nell'interland lametino e provinciale.

Vedi immagine tratta da Google

Vista particolare del fabbricato dall'alto in 3D





Segue vista prospettica dell'immobile







Vista degli immobili su via G.Levato

**Segue foto ingresso agli appartamenti su vico
4° P.Sgro**

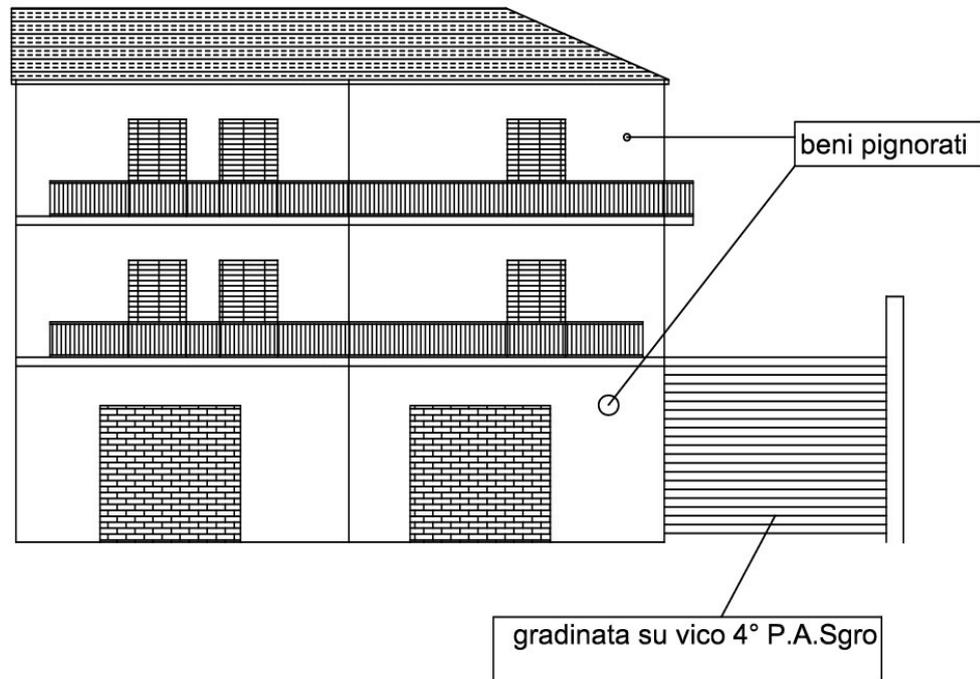




**Ingresso al Piano su vico
P.A.Sgro**



prospetto su via G.Levato



Confini del fabbricato:

Nel suo intero il fabbricato confina con via G. Levato, vico 4° P. Sgrò, e proprietà eredi [REDACTED].

Stato di conservazione e manutenzione dell'edificio:

l'intero edificio (vedi foto precedente)realizzato negli anni 1968 presenta le sue parti comune, facciate androne scala, in buone condizioni con intonaci e muratura sana.

Annotazione particolare merita il tetto realizzato a suo tempo con una struttura in legno e manto di copertura in lastre di eternit contenente amianto.

In appresso si dirà e si quantificheranno gli oneri per il rifacimento della copertura e per lo smaltimento dell'amianto.

Beni pignorati:

- Gli immobili pignorati sono due unità immobiliare distinte e separate:

1) - locale magazzino posto al piano S1 individuato in Catasto al foglio di mappa n° 13 particella 1524 sub 9 cat. C/2 classe 1 consistenza mq 43 rendita 55,52;

2)- Appartamento per civile abitazione posto al 1° piano in Catasto al foglio di mappa 13 particella 1524 sub 11 cat. A/3 classe 2 consistenza vani 9 mq 232 Rendita catastale € 432,27.



I dati catastali degli immobili come sopra corrispondono ai dati riportati in tutta la documentazione contenuta nel fascicolo della procedura e trovano altrettanta corrispondenza alla documentazione ipo-catastale estratta dal sottoscritto.

In sede di sopralluogo nella verifica della consistenza reale degli immobili pignorati si è accertato che:

- a)- per l'immobile di cui al punto 1 (locale magazzino particella 1524 su 9) la documentazione corrisponde allo stato di fatto per cui essa è idonea e sufficiente per procedere alla vendita;
- b)- per l'immobile di cui al punto 2 (appartamento particella 1524 sub 11) la sua consistenza attuale è difforme sia alla planimetria catastale, sia al progetto reperito al comune e sia alla descrizione contenuta negli atti della procedura.

In effetti l'immobile dalla documentazione si presenta come unica unità immobiliare di 9 vani censita con la particella 1524 sub 11 in effetti allo stato attuale e allo stato di progetto le unità immobiliari sono due distinte ed autonome.

Pertanto allo stato la documentazione catastale, ovvero la planimetria, è difforme allo stato reale



ed allo stato di progetto. Quindi, al fine di ricostituire lo stato di conformità al progetto e alla concessione edilizia, è necessario procedere ad un aggiornamento catastale mediante il frazionamento dell'unità immobiliare in due appartamenti riportando conformità tra stato di fatto, progetto e concessione edilizia e planimetrie catastale.

Così si verranno a costituire in totale tre unità immobiliare sottoposte a pignoramento, ciò determinerà la costituzione di tre lotti separati, così costituiti: il primo dal locale magazzino a piano S1, il secondo ed terzo lotto saranno costituiti dai due appartamenti ricavati per frazionamento del sub 11.

I tre lotti così formati sono, come si dirà in seguito, comodamente ed utilmente vendibili separatamente.

Quanto sopra è stato comunicato e sottoposto preliminarmente al Sig. Giudice della esecuzione il quale si è determinato autorizzando il tecnico ha procede al frazionamento ed allineamento dei dati in catasto.

Il sottoscritto quindi si è attivato presso il Catasto presentando istanza di variazione catastale procedura "docfa" di divisione e allineamento per



diversa distribuzione degli spazi interni (vedi allegato n° 48). L'operazione ha soppresso l'attuale subalterno 11 costituendo due nuovi subalterni:

- Il subalterno 12 con categoria A/3 di vani 4,5
- Il subalterno 13 con categoria A/3 di vani 5,0

Come risulta dalle ricevute di avvenuta variazione catastale (vedi allegato n. 47)

Descrizione dettagliata e confini dei beni pignorati:

- **Locale magazzino di cui al foglio 13 part. 1524 sub 9, d'ora in poi identificato anche come lotto A.**

Il locale magazzino, censito con il sub 9 categoria C/2 piano S1 (seminterrato) è posto ad angolo tra via G. Levato e vico 4° P. Sgrò, presenta la parete principale su via G. Levato fuori terra con accesso, di tipo carraio, dal civico n° 14, una seconda parete divide il locale da altro magazzino adiacente, la terza e quarta parete sono addossate al terrapieno da qui deriva la classifica di piano S1 o seminterrato.

Il magazzino che in seguito formerà il **"lotto A"** si presenta con pareti interne allo stato grezzo, non sono mai state intonacate, quindi presentano una muratura perimetrale interna a faccia vista di



pietrame listata a mattoni pieni; Anche la soffitta e allo stato grezzo con vista del solaio realizzato da una nervatura in travetti prefabbricati e pignate in laterizi. Altrettanto dicasi per il pavimento in cemento battuto allo stato grezzo, oramai deteriorato e vetusto.

L'impianto elettrico risale alla data di costruzione dell'immobile 1968 pertanto non risponde alla normativa attuale sia per i materiali e sia per la modalità di esecuzione.

Infine si segnala la mancanza di un locale WC. In sostanza il locale allo stato può essere adibito soltanto a deposito di beni per i quali non è richiesta una particolare necessità igienica e/o sanitaria.

In ogni caso pur avendo due parete contro terra il locale si presenta asciutto.

La superficie interna utile di calpestio è di mq 43 mentre la superficie ai fini commerciale è di mq 69 con una altezza da pavimento a solaio di metri 4,00

Il locale "**lotto A**" **confina:**

con via G. Levato, vico 4° P. Sgrò, con terrapieno e con altro magazzino di proprietà [REDACTED]

Di seguito si riportano gli elaborati grafici dell'immobile (Planimetrie stato attuale e catastale e

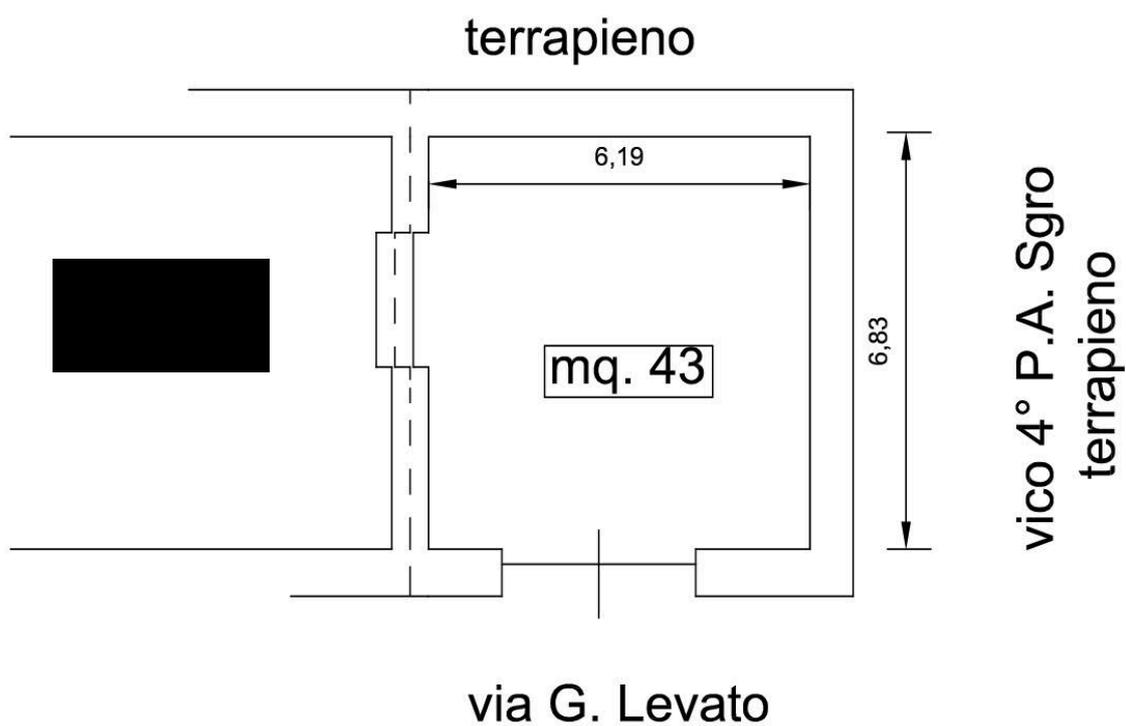


di progetto) dal cui confronto tra di esse emerge totale conformità.

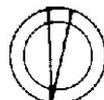
Segue in ordine planimetria attuale, con l'indicazione dei confinanti, planimetria catastale e planimetria di progetto.



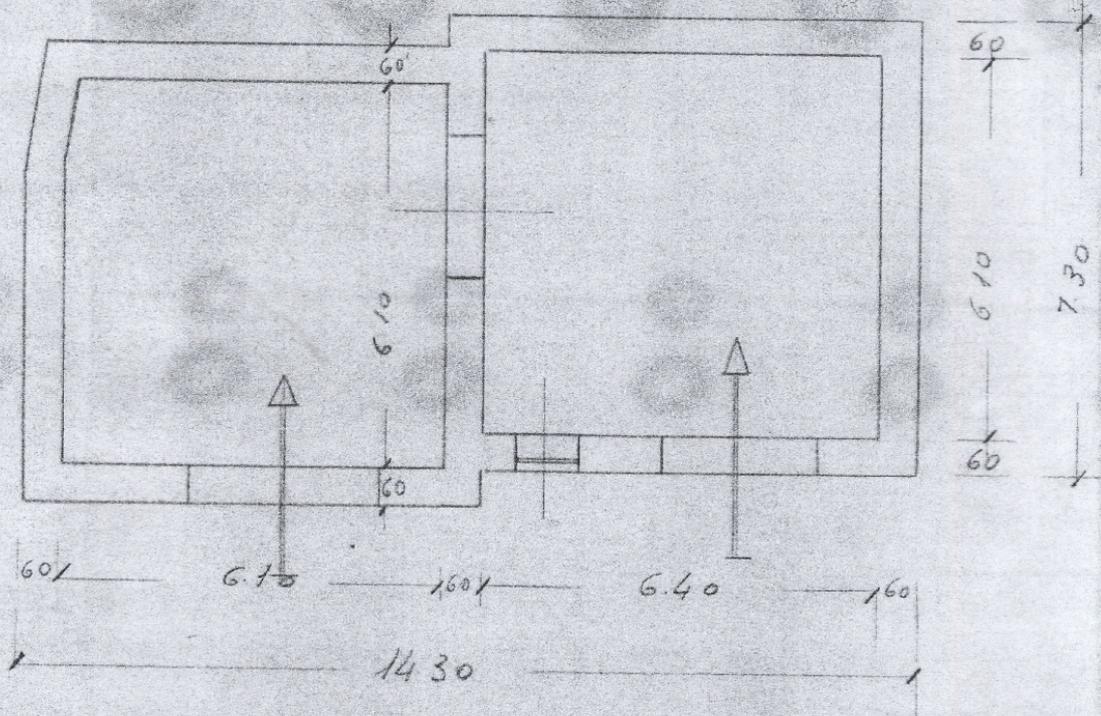
Planimetria attuale sub 9 lotto A



Data presentazione: 25/09/2000 - Data: 19/06/2017 - n. T9217 - Richiedente: SGRFNC49H16F888Z

<p>MODULARIO S. C. D. 487</p>		<p>MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)</p>	<p>MOD. EN (CEU)</p>
<p>Planimetria di u.i.u. in Comune di S. PIETRO A MAIDA via G. LEVATO</p>		<p>LIRE 200</p>	<p>civ. 14</p>
<p>PIANO SEMINTERRATO</p>			
<p>ditta intestata</p>		<p>vico IV P.A. Sgro</p>	<p>Linea 01 Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/06/2017 - Comune di SAN PIETRO A MAIDA (1093) - < Foglio: 13 - Particella: 1524 - Subalterno: 9 > VIA G. LEVATO n. 14 piano - S1</p>
<p>VIA G. LEVATO</p>		<p>ORIENTAMENTO</p>	
<p>SCALA DI 1: 200</p>		<p>RISERVATO ALL UFFICIO</p>	
<p>Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Utile planimetria in atti <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/> Data presentazione: 25/09/2000 Totale fogli: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) n. 1524, sub. 9</p>	<p>Compilata dall' ARCHITETTO (Titolo, cognome e nome) VERA FRANCO iscritta all'albo dei 3 ARCHITETTI della provincia di GERONA 910 data 19.09.00 Firma Francesco Sgro</p>	<p>RISERVATO ALL UFFICIO</p>	

giants castinato



A seguire, per rendere meglio la descrizione del bene,
si allegano alcune foto sia interne che esterne del
locale.





INTERNO MAGAZZINO





- **Immobile foglio 13 particella 1524 già subalterno 11 ora subalterni 12 e 13.**

Per le ragioni espresse nella descrizione generale dell'immobile l'appartamento già sub 11 a seguito della variazione catastale di frazionamento ha assunto i sub 12 e 13, costituendo così due unità abitative distinte ed autonome.

Prima di entrare nella descrizione delle due unità di nuova costituzione ritengo utile descrivere lo stato generale del piano ossia dell'intero ex sub 11 così come riportato in catasto.

Il locale nel suo intero occupa l'intero primo piano del fabbricato, posto ad angolo tra via G. Levato e vico 4 P. Sgrò con accesso dal civico n 39 di vico 4 P. Sgrò, ha strutture portanti in muratura ordinaria e solaio di copertura non calpestabile costituito da intelaiatura a travetti in legno su cui poggia un tavolato rivestito in pannelli di polisterolo.

L'ex appartamento di ben 9 vani catastali affacciava con balconi e finestre sia su via G. Levato che sul vico 4° P. Sgrò, con due capi scala sullo stesso pianerottolo.

L'ingresso è comune con altro appartamento posto al piano terra, quindi un vano scala comune distinto



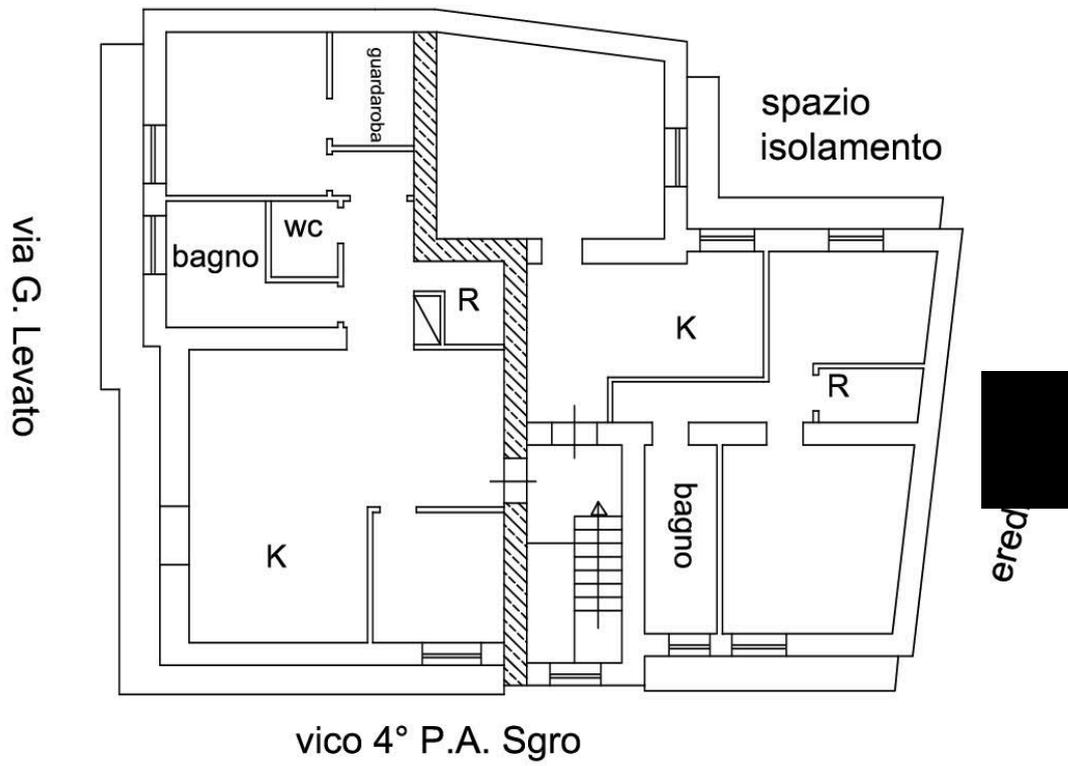
in catasto con il sub 3 (bene comune non censibile partita A).

L'androne scala ha portone di ingresso di tipo blindato con rivestimento in legno, le scale hanno gradini in marmo e ringhiere in ferro battuto nel contesto il vano si presenta in discreto stato di manutenzione.

A seguire è rappresentato l'intero piano con planimetria redatta dal sottoscritto e nella pagina successiva viene riportata la planimetria estratta dal catasto nello stato precedente al frazionamento ex subalterno 11.



Planimetria catastale sub 11 prima del frazionamento



Data presentazione: 25/09/2000 - Data: 19/06/2017 - n. T9215 - Richiedente: SGRFNC49H16F888Z

MODULARIO
a.c.c. 407



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

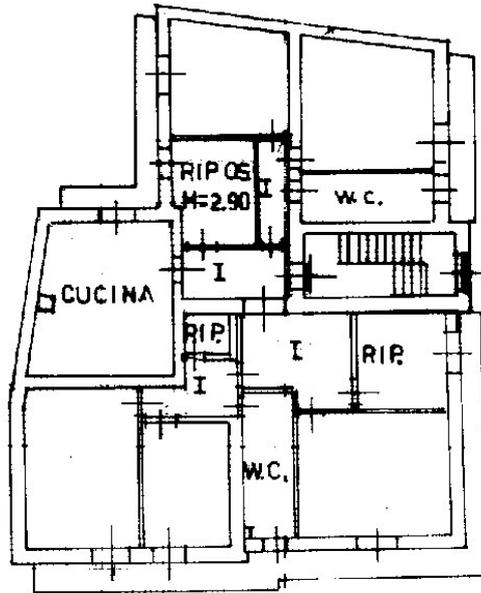
MOD. **BN** (CEU)

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

1 IRF
200

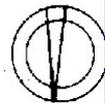
Planimetria di u.i.u. in Comune di **SPIETROAMIDA** via **VICO IV PA. SGRO'** civ. **39**

PRIMO PIANO



Linea 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/06/2017 - Comune di SAN PIETRO A MAIDA (1093) - Foglio: 13 - Particella: 1524 - Subalterno: 11 >
VIA P. SGRO' n. 39 piano: 1;

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Ultima planimetria in atti

Dichiarazione di N.C.

Data presentazione: 25/09/2000 - Data: 19/06/2017

Tutte schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(DIN A3)

Identificativi catastali

F. 15
1924 sub. 11

Completata dal **ARCHITETTO**
VERA FRANCO
iscritto all'albo degli **ARCHITETTI**
della provincia di **GENOVA**



RISERVATO ALL'UFFICIO

Descrizione e confini dei singoli appartamenti :

a)- Appartamento distinto in catasto dal foglio di mappa n 13 particella 1524 sub 12 categoria A/3 classe 2^a consistenza vani 4,5 rendita € 183,60 superficie catastale mq 98 da ora in poi identificato anche come lotto B.

L'appartamento si compone di un ingresso con angolo cottura comunicante con camera soggiorno-pranzo, due camere da letto disimpegnate da un corridoio, un locale bagno, un ripostiglio e due balconi con affaccio l'uno su vico 4° P. Sgro e l'altro su spazio di isolamento.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie interna di calpestio mq.. 78,57 una superficie esterna balconi di mq 12,80 per una superficie commerciale complessiva di mq 103.34 calcolata in nel rispetto del DPR 138/1998.

I pavimenti ed i rivestimenti delle pareti cucina e locale bagno sono in ceramica di scarsa qualità e presentano tutti i segni di una vetustà di oltre quaranta anni; le porte interne sono in legno tamburato, le aperture esterne sono il ferro lamellato che non assicura una tenuta perfetta alle azioni del vento, il locale bagno ha tutti i pezzi igienici



necessari, tuttavia presenta anch'esso i segni della vetustà.

L'appartamento ha un impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a pellet e terminali in radianti di ghisa; l'impianto elettrico pur revisionato rispetto a l'impianto originario non risponde alla normativa attuale.

Confini:

L'appartamento **lotto B confina** con vico 4° p. Sgrò, con spazio di isolamento di [REDACTED] con appartamento sub 13 di seguito lotto C e con proprietà eredi [REDACTED]

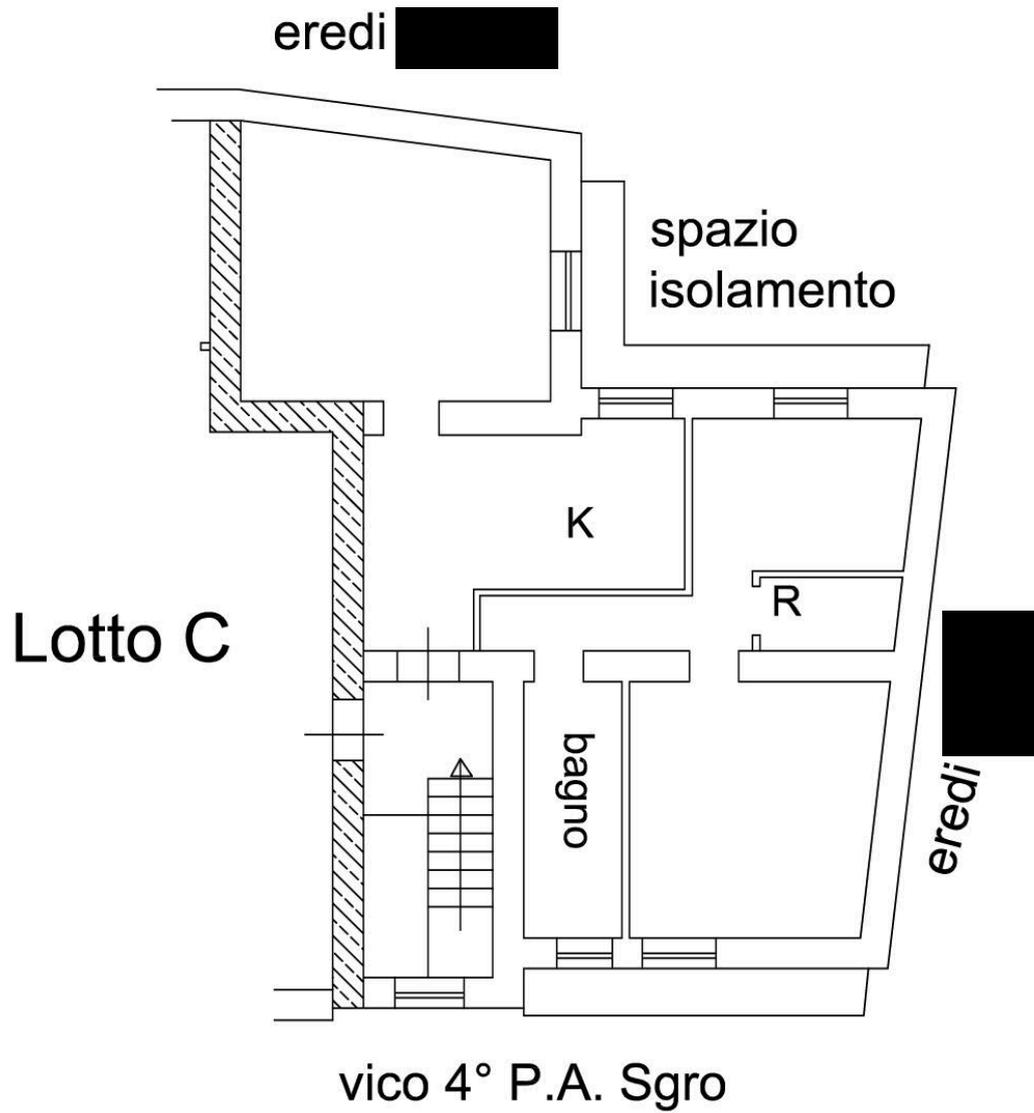
A seguire si allega la planimetria redatta dal sottoscritto, con la indicazione dei confinanti, e la corrispondente e conforme planimetria catastale.

Seguono poi alcuni scatti fotografici degli interni.



Planimetria lotto B

sub 12



Data: 04/09/2017 - n. T215843 - Richiedente: SGRFNC49H16F888Z

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catanzaro**

Dichiarazione protocollo n. CZ0068577 del 26/07/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Pietro A Maida

Vico Iv P. Sgro'

civ. 39

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 13
Particella: 1524
Subalterno: 12

Compilata da:
Sgro Francesco

Iscritto all'albo:
Geometri

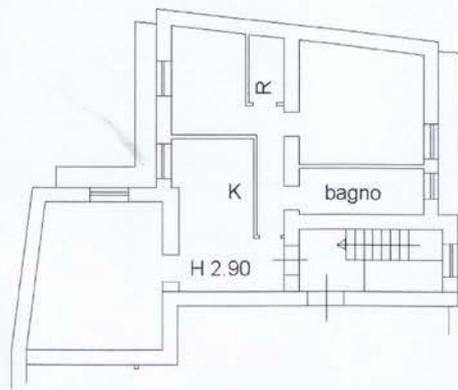
Prov. Catanzaro

N. 01562

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano primo



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/09/2017 - Comune di SAN PIETRO A MAIDA (093) - Foglio: 13 - Particella: 1524 - Subalterno: 12 >
VICO IV PIETRANTONIO SGRO n. 39 piano: 1;

Ultima planimetria in atti

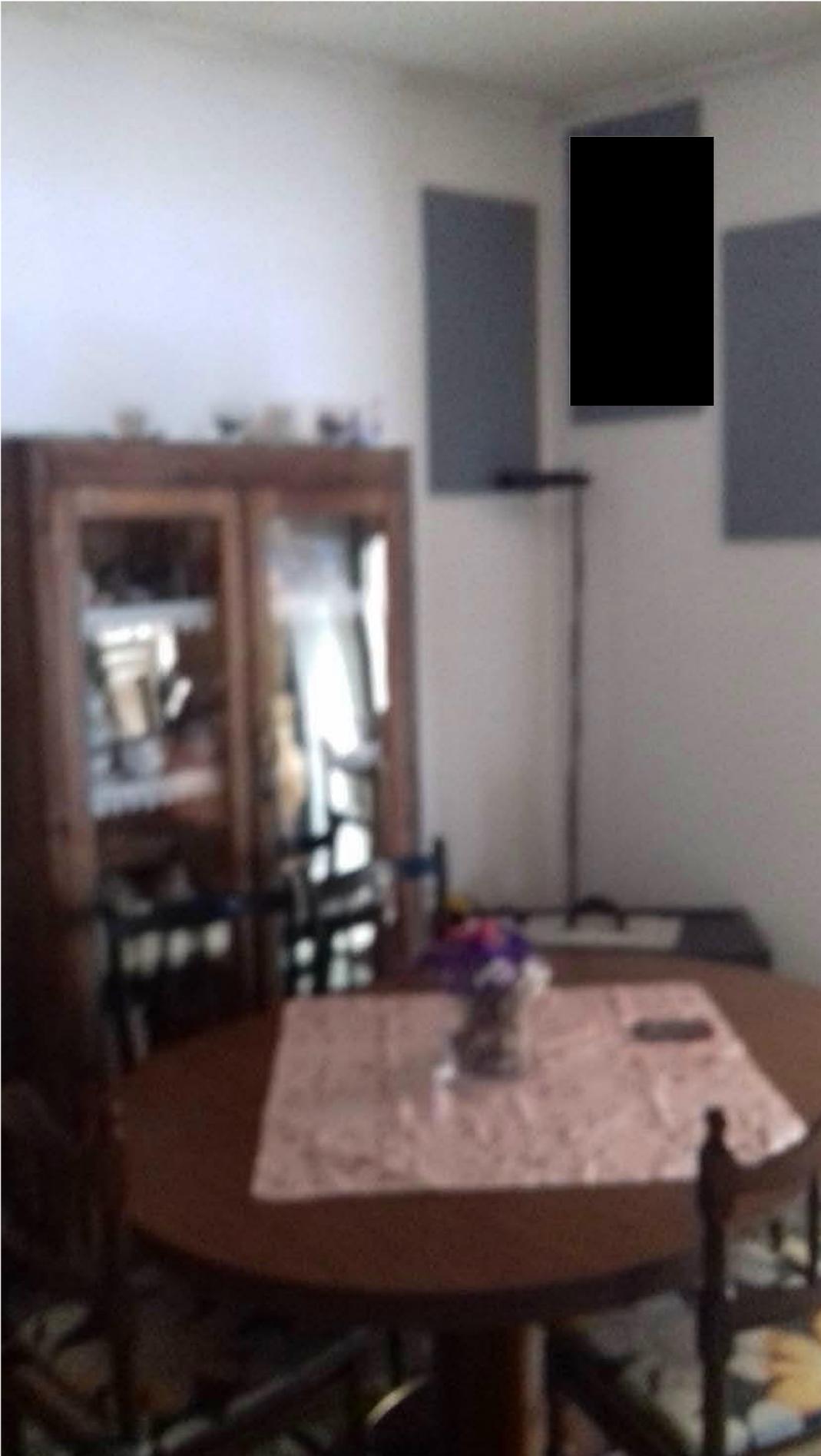
Data: 04/09/2017 - n. T215843 - Richiedente: SGRFNC49H16F888Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria catastale seguono foto degli interni









**b)- Appartamento distinto in catasto dal foglio di
mappa n 13 particella 1524 sub 13 categoria A/3
classe 2^a consistenza vani 5,0 rendita € 204,00
superficie catastale mq 105 da ora in poi identificato
anche come lotto C.**

L'appartamento si compone di un ingresso-soggiorno con angolo cottura due camere da letto un disimpegno, un ripostiglio, un guardaroba, un bagno e un WC con doccia, sviluppa una superficie interna calpestabile di mq.81.66, un balcone di mq.17,90 con affaccio ad angolo su vico 4° P. Sgrò e su via G. Levato ed una commerciale di mq 107.31 calcolata in base al DPR 138/1998.

Il locale è stato oggetto nel periodo 2004-2007 di alcuni lavori interni di manutenzione straordinaria che hanno riguardato il rifacimento della pavimentazione di tutti il locali il rivestimento delle pareti di bagno, WC e cucina, impianto elettrico e parzialmente dell'impianto idrico-sanitario.

In conseguenza ai suddetti lavori l'appartamento presenta uno stato di manutenzione generale mediocre i materiali utilizzati hanno caratteristiche e qualità



di tipo economico con pavimentazione e battiscopa, di tutti i vani, in ceramica, rivestimento delle pareti dell'angolo cottura, del bagno e del locale VW anch'esse in piastrellato di ceramica.

Il locale bagno di circa mq 7,50 e il locale WC di mq. 2,50 hanno in se tutti pezzi necessari vaso bidet lavabo, vasca e doccia in porcellana, tutto di buona qualità.

le aperture interne sono in legno tamburato di qualità scadente, le aperture esterne balconi e finestre sono il ferro con persiane ad ante in alluminio anodizzato, portone d'ingresso in legno massello.

L'impianto elettrico, idrico, sanitario TV e telefonico sono in buone condizioni in quanto anch'essi sono stati oggetto di manutenzione pur non rispondente alla attuale normativa di più recente emanazione.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia in pellet, con corpi radianti ad elementi in ghisa.

Gli ambienti, esposti a Nord-Ovest, si presentano asciutti ben arieggiati con sufficiente luce naturale avendo un buon rapporto tra superficie calpestabile e superficie finestrate.



Confini dell'unità immobiliare lotto C

L'appartamento confina a Nord con via G. Levato ad Est con vico 4° P. Sgrò a sud con appartamento di cui al lotto B e ad Ovest con eredi ██████████

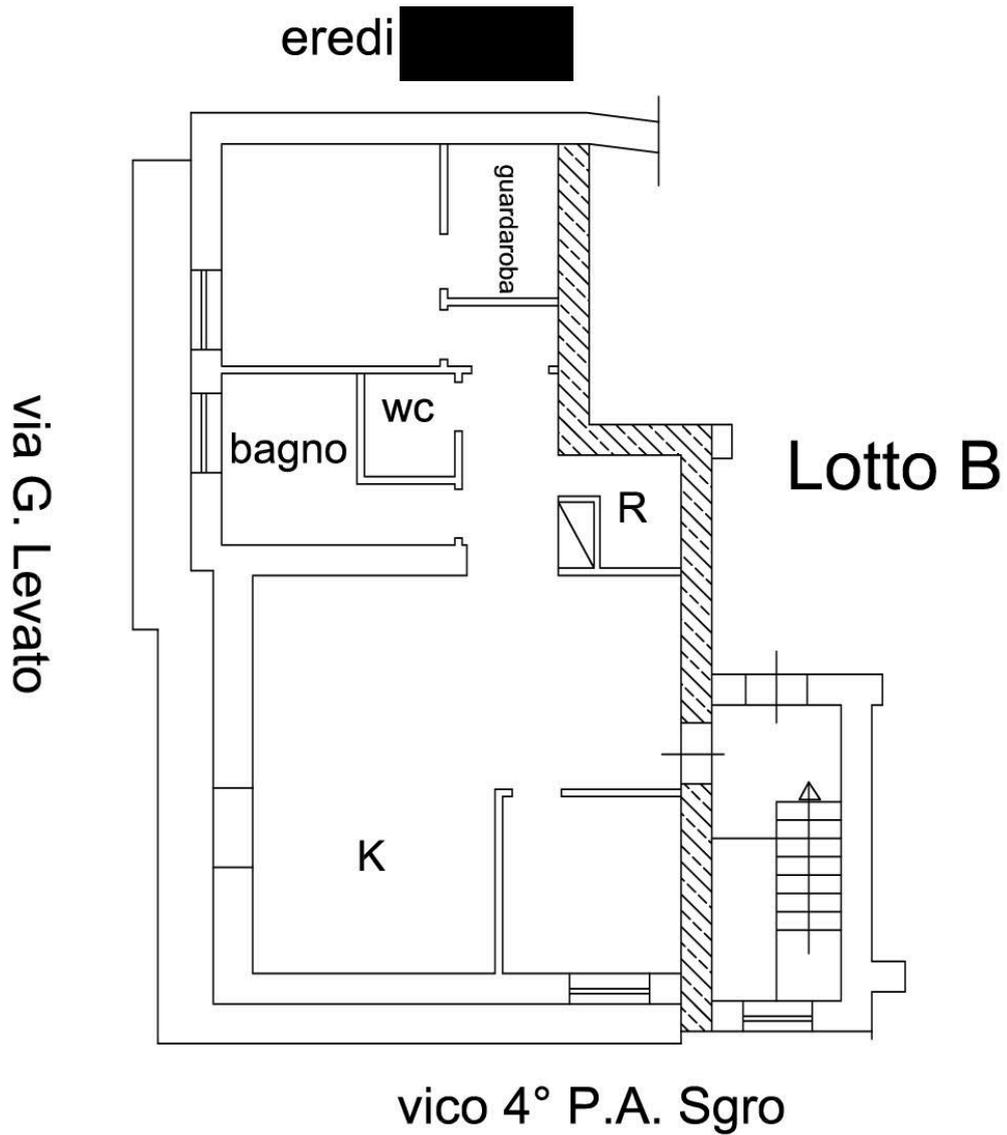
Segue la planimetria attuale, redatta dal sottoscritto con indicazione dei confinanti, e la corrispondente e conforme planimetria catastale.

A seguire dopo le planimetrie si allegano alcuni scatti fotografici degli interni.



Planimetria lotto C

sub 13



Data: 04/09/2017 - n. T215844 - Richiedente: SGRFNC49H16F888Z

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catanzaro**

Dichiarazione protocollo n. CZ0068577 del 26/07/2017
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Pietro A Maida
Vico Iv P. Sgro' civ. 39

Identificativi Catastali:

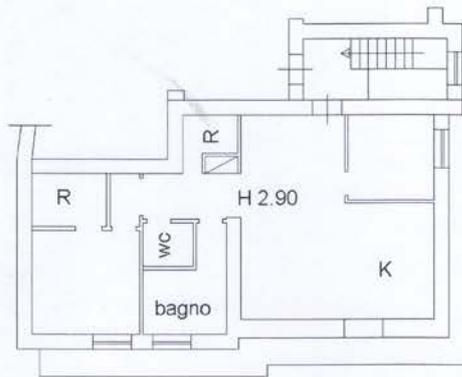
Sezione:
Foglio: 13
Particella: 1524
Subalterno: 13

Compilata da:
Sgro Francesco
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Catanzaro N. 01562

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano primo



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/09/2017 - Comune di SAN PIETRO A MAIDA (093) - Foglio: 13 - Particella: 1524 - Subalterno: 13 >
VICO IV PIETRANTONIO SGRO' n. 39 piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Data: 04/09/2017 - n. T215844 - Richiedente: SGRFNC49H16F888Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria catastale seguono foto degli interni







Nel suo intero il fabbricato confina con via G. Levato, vico 4° P. Sgrò, e proprietà eredi ██████████

In sintesi, al quesito, possiamo rispondere che è stata verificata la corrispondenza di tutti i dati degli immobili pignorati, anche alla luce dell'aggiornamento catastale con quanto riportato nell'atto di pignoramento. Inoltre non sono emerse altre procedure esecutive gravanti sugli stessi beni.

Quesito n°5

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

Verifica Storica degli intestati per gli immobili foglio 13 particelle 1524 sub 9 e 1524 ex sub 11 ora sub 12 e 13: - ventennio antecedente al pignoramento- (28/02/2017 - 28/02/1997)

- Dal 11/08/2003 ad oggi in testa a:



- [redacted] [redacted] [redacted] il [redacted] cod. fiscale [redacted] " proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con [redacted] [redacted] [redacted] e
- [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] il [redacted] cod. fiscale [redacted] "proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con [redacted] [redacted] " i diritti sono a loro pervenuti da atto pubblico di compravendita del 11/08/2003 repertorio n 77825 rogante notaio Bilangione Mario, venditori [redacted] [redacted] e [redacted] [redacted] (vedi titolo allegato n° 50);

- Dal 8/04/2001 al 11/08/2003 in testa a:

- [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] proprietà per $\frac{1}{2}$
- [redacted] [redacted] [redacted] proprietario per $\frac{1}{2}$.
I diritti pari ad $\frac{1}{3}$ dell'intero sono a loro pervenuti dalla madre signora [redacted] [redacted] e deceduta in data [redacted] in virtù di denuncia (nei passaggi per causa di morte)



del 08/04/2001 protocollo 194491 in atti dal
18/10/2003 registrato all'Ufficio di
Registro di Lamezia Terme volume 484 n 66
del 6/8/2003.

- Dal 25/09/2000 al 8/04/2001:

- [REDACTED]
[REDACTED]
proprietà per 1/3
- [REDACTED]
[REDACTED] proprietario
per 1/3 .
- [REDACTED]
[REDACTED]
proprietaria per 1/3.

La data del 25/09/2000 rappresenta in
catasto la data di avvenuta costituzione dei
subalterni 9 e 11 derivanti da una
operazione di variazione catastale per
frazionamento e fusione degli ex subalterni
1,2 e 5 (variazione protocollo n. 57932)

-Dal 26/05/1995 al 25/09/2000

In catasto gli immobili erano censiti con i
subalterni 1, 2 e 5 ed intestati a:



- [REDACTED]

[REDACTED]

proprietà per 1/3

- [REDACTED]

[REDACTED] proprietario

per 1/3 .

- [REDACTED]

[REDACTED]

proprietaria per 1/3.

I diritti di 1/3 ciascuno sono a loro
pervenuti dal signor [REDACTED] [REDACTED]

(rispettivamente padre e coniuge), nato a

[REDACTED] deceduto in

data [REDACTED], in virtù di denuncia di

successione n. 53/433 dell'Ufficio di

Registro di Lamezia Terme del 25/10/1996,

trascritta presso la conservatoria dei

Registri immobiliari di Catanzaro il

7/12/1999 ai nn. 2537 registro generale e

19550 registro particolare. Eredità devoluta

al coniuge e ai figli in ragione di 1/3 di

proprietà ciascuno.

- Dal 18/1/1965 al 26/05/1995 la proprietà era

intestata a:



- [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] a lui pervenuto come terreno in San Pietro a Maida distinto in Catasto Terreni al foglio 13 particella 1007/a e 1010/b di are 3.45 da [REDACTED]
[REDACTED] con atto di compravendita per notaio Fortunato Galati del 18/1/1965, trascritto presso la conservatoria dei Registri immobiliari di Catanzaro il 17/02/1965 ai nn.2533 registro generale e 2336 registro particolare.

I beni eseguiti sono quindi pervenuti, agli attuali proprietari pignorati, coniugi [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED], in regime di comunione legale per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà ciascuno, con atto pubblico rogato l'11/08/2003 dal notaio Bilangione Mario repertorio n° 77825 trascritto a Catanzaro il 5/9/20013 reg. gen. 16112 reg. part. 11222 (vedi allegato n 50).

Dall'atto risultano essere gli unici proprietari dei beni.



Dalle ricerche sono emersi, nel ventennio, acquisti mortis causa la cui tacita accettazione non è stata mai trascritta.

Gli acquisti per mortis causa nel ventennio sono stati

- 1) In data 8/4/2001 denuncia di successione n 66/484 dell'Ufficio del Registro di Lamezia Terme del 6/8/2003 trascritta a Catanzaro il 20/10/2003 ai nn. 19582 reg.gen. e 13885 reg. part.
- 2) In data 26/05/1995 denuncia di successione n 53/443 dell'Ufficio Registro di Lamezia Terme del 25/10/1966 trascritta a Catanzaro il 7/12/1999 ai nn. 25537 reg. gen. e 19550 reg. part.

Tuttavia, successivamente, sui beni pignorati è intervenuta iscrizione di ipoteca volontaria a favore di Banca monte Dei Paschi di Siena S.P.A. cod. fisc. 00884060526, contro gli attuali proprietari, coniugi, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], in virtù di atto pubblico rogato dal notaio Bilangione Mario il 6/10/2003 repertorio n 78423, trascritto a Catanzaro l'8/10/2003 ai nn 18521 reg. gen. e 3166 reg. part.

L'intervento dei suddetti atti pubblici legittimano la eventuale tacita trascrizione degli atti per mortis causa



Quesito N° 6

"valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistono 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";

Trattandosi di beni già divisi, e di esclusiva proprietà delle persone eseguite il problema di una divisione e di una eventuale determinazione di conguagli in denaro non si pone, pertanto si prosegue con i successivi quesiti.

Quesito n° 7

"dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo



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

Alla data attuale lo stato di possesso dei beni pignorati è:

- Per il locale magazzino foglio 13 particella 1524 sub 9 (**lotto A**) e per l'appartamento di cui al piano primo, foglio di mappa n 13 particella 1524, ora sub 12 **lotto B**, (quoziente derivato per frazionamento dell'ex sub 11), sono nella piena disponibilità e possesso dei proprietari esecutati, coniugi [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], e costituiscono abitazione principale del loro nucleo familiare costituito da due persone (marito e moglie).
- Per il terzo immobile pignorato appartamento posto al primo piano di cui al foglio di mappa 13 particella 1524 ora sub 13 **lotto C** (quoziente derivato per frazionamento dell'ex sub 11), il suo stato è occupato da [REDACTED], figlio degli esecutati, che lo detiene a titolo di comodato d'uso gratuito, non registrato, utilizzandolo come



abitazione del suo nucleo familiare, composto da quattro persone.

Da ulteriori accertamenti non esistono per i beni pignorati contratti registrati in epoca antecedente al pignoramento così come non esistono altri diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitu', etc) che delimitano la piena fruibilità del cespite.

Quesito n° 8

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

L'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio (vedi allegato n° 47) rilasciato dall'ufficio di stato Civile del comune di San Pietro a Maida in data 06/7/2017 risulta che la signora [REDACTED] il [REDACTED] ha contratto matrimonio il giorno 0 [REDACTED] con il signor [REDACTED], [REDACTED].

A margine ed in calce all'atto non risulta alcuna annotazione circa il regime della comunione dei



beni, pertanto, non risultando alcuna scelta fatta e trascritta al momento del matrimonio e/o in epoca successiva **il loro regime deve riconoscersi nella comunione legale dei beni.**

Quesito n° 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 sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare, l'importo annuo delle spese vive di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuale 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) ”;

Da quanto in atti e da quanto acquisito nel corso del sopralluogo e di ogni altra ricerca non risultano in capo ai beni pignorati formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, resta altresì accertato, sulla base, delle ricerche effettuate, anche, presso l'Ufficio Urbanistico del comune di San Pietro a Maida, che sull'area su cui sorge il fabbricato non insistono vincoli di natura paesaggistica o vincoli di carattere storico-artistico e simili, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria

Allo stato non esiste un condominio costituito trattandosi di uno stabile con solo cinque unità immobiliare la cui proprietà è riconducibile a solo due ditte.

Attualmente le spese vive annue di gestione sono determinate dalle sole spese di pulizia e di illuminazione delle scale, che si quantificano in meno di 200 € annue.

Allo stato attuale non vi sono in corso o deliberati lavori e/o spese condominiali di natura straordinaria ne debiti di natura condominiale.



Nulla vi è da segnalare circa eventuali cause in corso,domande giudiziale, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione casa coniugale trascritti contro il debitore, emessi prima del pignoramento nonché eventuali obbligazioni propter rem.

Quesito n° 10

"riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale,gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (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";

Dalle ispezioni ipotecarie estratte, a favore e contro, sia per i soggetti pignorati e sia per gli immobili, risulta che nel ventennio anteriore alla data del pignoramento i beni, con riguardo a tutti gli identificativi catastali, succedutesi nel tempo, ivi compresi le variazioni catastali, hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- **Prima formalità:**



Iscrizione contro del 08/10/2003 -Registro part. 3166
registro generale 18521 pubblico ufficiale Bilangione
Mario rep. 78423 del 06/10/2003 - Ipoteca volontaria
derivante da concessione a garanzia di mutuo per
complessivi € 120.000,00 -durata anni 15 -

Soggetto a favore

Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. sede Siena
cod. fisc. 00884060526 relativamente alla unità
negoziale n. 1 per la quota di 1/1.

unità negoziale n. 1:

Immobile n 1

Comune di San Pietro a Maida, catasto fabbricati
Sez. urbana foglio 13 particella 1524 sub. 11 natura
A/3 abitazione di tipo economico - consistenza 9 vani
indirizzo vico 4° P. Sgrò civico 39 piano primo

Immobile n 2

Comune di San Pietro a Maida, catasto fabbricati
Sez. urbana foglio 13 particella 1524 sub. 9 natura
C/2 magazzini locali di deposito - consistenza 43 mq.
indirizzo via G. Levato civico 14 piano terra.

Soggetti contro:

soggetto n 1

- [REDACTED]

[REDACTED] relativamente
all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà



abitazione di tipo economico - consistenza 9 vani
indirizzo vico 4° P. Sgrò civico 39 piano primo

Immobile n 2

Comune di San Pietro a Maida, catasto fabbricati
Sez. urbana foglio 13 particella 1524 sub. 9 natura
C/2 magazzini locali di deposito - consistenza 43 mq.
indirizzo via G. Levato civico 14 piano terra.

Soggetti a favore:

Banca Popolare di Bari società Cooperativa per
Azioni - sede di Bari - cod. fisc. 00254030729
relativamente alla unità negoziale n° 1 per la quota
di 1/1;

Soggetti contro:

soggetto n 1

- [REDACTED]
cod. fisc. [REDACTED] relativamente
all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà
per la quota di ½ in regime di comunione legale con
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (soggetto 2);

soggetto n. 2

- [REDACTED]
cod. fisc. [REDACTED] relativamente
all'unità negoziale n 1 per il diritto di proprietà
per la quota di ½ in regime di comunione legale con



██████████ ██████████ (soggetto n. 1) (vedi note allegati n.21,26,31)

Da quanto sopra i creditori iscritti sono:

- *Banca Monte Dei Paschi di Siena S.P.A. con sede in Siena codice fiscale n 00884060526*
- *Banca Popolare di Bari Società Cooperativa per Azioni con sede in Bari cod. fiscale 00254030729*

Nessun altro vincolo o onere, anche di natura condominiale, e/o sequestri conservati o altri gravami che comunque risultassero non opponibili all'acquirente.

I costi per le cancellazioni delle formalità di cui sopra , una volta estinto il debito, ammontano a € 297 (pari a € 262 per la cancellazione dell'atto di pignoramento ed € 35 per la cancellazione dell'ipoteca per la quale ci si avvale delle agevolazioni speciali previste dall'art. 15 del D.P.R. 61/1973.

Quesito n° 11

"acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per soggetto e per immobile (a favore e contro),queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando



eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato" ;

Come da quesito si deposita:

- l'allegato 1 visura attuale per nominativo [REDACTED]
[REDACTED]
cod. fisc. [REDACTED] estratta prima della variazione catastale proposta dal consulente ed autorizzata dal Giudice.
- L'allegato 1b visura attuale per nominativo [REDACTED]
[REDACTED]
cod. fisc. [REDACTED] estratta dopo la variazione catastale proposta dal consulente ed autorizzata dal Giudice.
- l'allegato 2 comprende visura attuale per immobile fg 13 part. 1524 sub 9;
- l'allegato 3 visura attuale per immobile fg 13 part.1524 ex sub 11 (sub originario prima della variazione catastale proposta dal consulente ed autorizzata dal Giudice);
- l'allegato 3a visura catastale per immobile fg 13 part.1524 sub 12 (nuovo sub derivato da frazionamento dell'ex sub 11 come proposto ed autorizzato dal Giudice)
- l'allegato 3b visura catastale per immobile fg 13 part.1524 sub 13 (nuovo sub derivato da



- frazionamento dell'ex sub 11 come proposto ed autorizzato dal Giudice)
- l'allegato 4 comprende visura storica per immobile foglio 13 part. 1524 sub 9 - sezione urbana;
 - l'allegato 5 visura storica per l'immobile fg. 13 part. 1524 ex sub 11 (allo stadio antecedente al frazionamento);
 - l'allegato 5a visura storica fg 13 sub 12 (nuovo sub derivato per frazionamento dall'ex sub 11);
 - l'allegato 5b visura storica fg 13 sub 13 (nuovo sub derivato per frazionamento dall'ex sub 11);
 - l'allegato 6 visura storica fg 13 part. 1524 ex sub 1;
 - l'allegato 6a visura storica fg 13 part. 1524 ex sub 2;
 - l'allegato 6b ter visura storica fg 13 part. 1524 ex sub 5;
 - l'allegato 7 visura storica fg 13 ex part. 1521;
 - l'allegato 8 visura storica fg 13 ex part. 1523;
 - l'allegato 9 visura storica fg 13 ex part. 1096;
 - l'allegato 10 visura storica fg 13 ex part. 1009;
 - L'allegato 11 visura per nominativo [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
 - l'allegato 12 planimetria del foglio di mappa catastale n 13 particella 1524;



- l'allegato 13 elenco immobile fg 13 part.1524
(stadio precedente al frazionamento proposto);
- l'allegato 14 elenco immobile fg 13 part.1524
(stadio successivo al frazionamento proposto);
- L'allegato 15 primo elaborato planimetrico (stadio
precedente al frazionamento proposto);
- L'allegato 15a elaborato planimetrico (stadio
successivo al frazionamento proposto);
- L'allegato 16 planimetria catastale fg 13 part.1524
sub 9;
- L'allegato 17 planimetria catastale fg 13 part.1524
ex sub 11 (allo stadio precedente al frazionamento
proposto);
- L'allegato 17a planimetria catastale fg 13
part.1524 sub 12 (porzione ex sub 11 allo stadio
attuale dopo il frazionamento proposto);
- L'allegato 17b planimetria catastale fg 13
part.1524 sub 13 (porzione ex sub 11 allo stadio
dopo il frazionamento proposto);
- l'allegato 18 comprende l'elenco sintetico delle
formalità iscritte, in ordine cronologico, in cui è
presente il nominativo pignorato [REDACTED] [REDACTED], a
partire dal 01/01/1989 al 16/06/2017;
- Gli allegati n° 19,20 e 21 comprendono le note di
iscrizione e/o trascrizione delle formalità



presente nell'elenco sintetico per il soggetto pignorato [REDACTED] [REDACTED], di cui all'allegato 10;

- L'allegato 22 comprende l'elenco sintetico delle formalità in ordine cronologico estratte per il bene fg 13 particella 1524 sub 9 a partire dal 01/01/1989 al 16/06/2017
- Gli allegati n 23,24,25 e 26 comprendono le note di trascrizioni e/o iscrizioni presenti nell'elenco sintetico delle formalità per il bene pignorato, di cui all'allegato n 22.
- L'allegato 27 comprende elenco sintetico delle formalità estratte per il bene fg 13 part.1524 subalterno 11 - periodo estratto dal 01/01/1989 al 16/06/2017;
- Gli allegati 28,29,30 e 31 comprendono le note di trascrizioni e/o iscrizioni presenti nell'elenco sintetico delle formalità estratte di cui allegato n 27;
- L'allegato 32 comprende l'elenco sintetico delle formalità estratte per il bene foglio 13 particella 1524 ex sub 1 -periodo estratto dal 01/01/1989 al 16/06/2017 .
- L'allegato 33 comprendono la nota di trascrizione presente nell'elenco di cui all'elenco sintetico delle formalità di cui allegato n 32;



- L'allegato 34 comprende l'elenco sintetico delle formalità estratte per il bene foglio 13 particella 1524 ex sub 2 -periodo estratto dal 01/01/1989 al 16/06/2017 .
- L'allegato 35 comprendono la nota di trascrizione presente nell'elenco di cui all'elenco sintetico delle formalità di cui allegato n 34;
- L'allegato 36 comprende l'elenco sintetico delle formalità estratte per il bene foglio 13 particella 1524 ex sub 5 -periodo estratto dal 01/01/1989 al 16/06/2017 .
- L'allegato 37 comprendono la nota di trascrizione presente nell'elenco di cui all'elenco sintetico delle formalità di cui allegato n 36;
- L'allegato 38 comprende l'elenco sintetico delle formalità estratte per il bene foglio 13 particella 1524 ex sub 8 -periodo estratto dal 01/01/1989 al 16/06/2017 .
- L'allegato 39 comprendono la nota di trascrizione presente nell'elenco di cui all'elenco sintetico delle formalità di cui allegato n 38;
- L'allegato 40 comprende l'elenco sintetico delle formalità estratte per nominativo [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] - periodo estratto 01/01/1989 al 31/07/2017, le cui formalità



iscritte sono le stesse estratte per il coniuge

██████████ ██████████.

Da un accurato esame incrociato delle visure, ipotecarie e catastale, aggiornate e come sopra allegati, estratte sia per soggetti che per singolo bene, e quelle allegate al fascicolo processuale, non è emersa alcuna discrasia da rilevare.

Tuttavia si rinnova la segnalazione che esiste sul bene pignorato ipoteca volontaria a favore della banca Monte dei Paschi di Siena alla quale in qualità di creditore iscritto non intervenuto, occorre notificare il provvedimento.

Quesito n° 12

"riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n.380, nonché le notizie di cui all'art.46 di detto T.U. e di cui all'art.40 della L. 28.2.85 n.47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tali da determinare le nullità di cui all'art.46, comma 1, del citato T.U., ovvero



di cui all'art. 40, co. 2, della citata L.47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art.40, co. 6, della citata L.47/85;

Dati Urbanistici

L'area interessata su cui insiste il fabbricato è inquadrata nell'attuale Piano Regolatore Generale del comune di San Pietro a Maida come zona omogenea " Area totalmente edificata".

Regolarità Edilizia

Per gli immobili pignorati, o meglio per l'edificio cui gli immobile pignorati sono porzioni, da una accurata ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del comune di San Pietro a Maida, risulta edificato in conformità di un progetto, vedi allegati, 53, 54, 55, 56, 57 e 58 presentato al comune in data 7/2/1965 da [REDACTED] [REDACTED] a firma del geometra Donato Silvestro, sul quale il sindaco ha rilasciato in data 11/2/1965 con protocollo n 9/65 il nulla osta per la costruzione, giusto quanto



annotato sul frontespizio di progetto allegato n° 53.

In data 19/10/1967 la ditta allora proprietaria [REDACTED] [REDACTED], comunicava Al Sindaco del Comune di San Pietro a Maida, con lettera protocollata al n° 2568 del 1910/1967 " che in data 15/ c.m. ha ultimato i lavori di costruzione di una casa di civile abitazione in via Silello di codesta comune, giusto progetto regolarmente approvato dal Genio Civile in data 25/2/1965 con n° di protocollo 4563, iniziati in data 29/3/1966".Vedi allegato n 58).

Nel fascicolo progettuale non è stato reperito nessun altro elaborato, documento o atto relativo all'iter progettuale.

Da quanto verificato in sede di sopralluogo gli immobili pignorati risultano edificati in conformità del progetto approvato.

Per gli immobili pignorati e/o per l'intera costruzione non risultano rilasciati certificati di Agibilità e/o Abitabilità.

Successivamente alla costruzione dell'edificio e presumibilmente intorno agli anni 2004/2007 sono stati eseguiti, per l'immobile di cui all'attuale **sub 13 lotto C**, opere interne di manutenzione



straordinaria (pavimenti rivestimenti e servizi igienici) per i quali andava fatta comunicazione D.I.A.(Denuncia Inizio Attività) e di cui non si ha traccia.

Nessuno altro intervento di natura edilizia soggetto a permesso a costruire e o ad autorizzazione ha interessato gli altri immobili pignorato, ne tantomeno risultano su di essi emessi verbali di violazione di natura edilizia.

Pertanto per gli immobili pignorati risulta verificata la regolarità amministrativa ed urbanistica salvo la mancata comunicazione dei lavori interni eseguiti nell'appartamento sub 13 lotto C.

L'art. 46 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n° 380 1° comma e art. 17 della legge n° 47/85 prevedono la nullità degli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimenti di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 Marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o permesso in sanatoria.



Nel nostro caso avendo accertato la conformità e la regolarità urbanistica si soddisfa e si supera il disposto di cui all'art. 46 del T.U dell'edilizia sopra richiamato

Quesito n° 13

" in caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6.6.2001 n° 380 e gli eventuali costi della stessa ; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domanda 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 dell'art. 46 comma quinto del D.P.R. 6.6.2001 n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Il quesito n° 13 si pone esclusivamente per l'immobile di cui al **sub 13 lotto C** per il quale risultano eseguiti lavori interni di manutenzione



straordinaria, non autorizzati e per i quali andava presenta D.I.A. al comune.

Per essi occorre presentare richiesta di autorizzazione in sanatoria, ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6/6/2001 n° 380, che comporta una spesa, tra oneri ed oblazione, di € 700.

Nulla da segnalare per gli altri immobili pignorati in quanto il quesito è superato dalla esistenza della regolarità edilizia urbanistica ed amministrativa come accertata.

Quesito n° 15

"determini il valore di mercato con l'indicazione del 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 quote indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise";

per come escusso nei quesiti precedenti i beni pignorati rappresentano tre unità immobiliari distinti separati ed autonomi, che per la loro consistenza, utilizzo e destinazione d'uso non sono suscettibili di ulteriori frazionamenti, pertanto comodamente ed utilmente vendibili in tre lotti distinti, quindi la stima che segue prende in considerazione tre lotti distinti individuati da:

- **Lotto A:**

costituito da locale deposito magazzino posto al civico n° 14 di via G. Levato del comune di San Pietro a Maida, in catasto al foglio di mappa n° 13 particella 1524 sub 9 piano s1 categoria C/2 classe 1^ consistenza mq 43 superficie catastale mq 59 Rendita Catastale € 55,52;



- **Lotto B:**

Costituito da appartamento per civile abitazione posto al civico 39 di vico 4° P. Sgrò del comune di San Pietro a Maida, in catasto al foglio di mappa n° 13 particella 1524 sub 13 piano 1° categoria A/3 classe 1^ consistenza vani 4,5 superficie catastale mq 98 rendita catastale € 183,30.

- **Lotto C**

Costituito da appartamento per civile abitazione posto al civico 39 di vico 4° P. Sgrò del comune di San Pietro a Maida, in catasto al foglio di mappa n° 13 particella 1524 sub 12 piano 1° categoria A/3 classe 1^ consistenza vani 5 superficie catastale mq 105 rendita catastale € 204,00.

I tre lotti in catasto sono in ditta a:

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il

[REDACTED]
proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED];

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

cod. Fiscale [REDACTED] proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]

[REDACTED].

Criterio e metodo di stima



Stimare un immobile significa la determinazione del più probabile valore di mercato che secondo gli standard estimativi internazionali, è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore , essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Al fine della stima richiesta, solitamente si adotta il metodo **sintetico-comparativo** , inteso come un procedimento svolto attraverso una serie di analisi degli elementi di valutazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, riferendoli ad immobili con simili caratteristiche che sono già stati oggetto di compravendita. Con l'obiettivo assunto che il valore del bene da stimare coincida, o sia il più prossimo possibile, al valore con il quale sono stati scambiati effettivamente altri beni con caratteristiche similari.

Utile e solo come riferimento e confronto ci viene di aiuto, in alcuni casi, anche la tabella



estratta dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (vedi allegato n 49 e 49/a)

Lo scrivente Esperto Stimatore ritiene di operare in applicazione delle Linee Guida per le Valutazioni Immobiliari nelle vendite giudiziarie pubblicate sul sito internet a cura di E-Valuations-Istituto di Estimo e Valutazioni del 14 Dicembre 2015.

Per la valutazione dei beni si fa riferimento al metodo comparativo diretto, per il lotto C (magazzino), in quanto non sono reperibili atti comparativi sufficienti ed attendibili, per l'applicazione del metodo (MCA) adottato per la stima degli altri cespiti (lotto B e lotto C).

Per la valutazione di quest'ultimi cespiti si utilizza il Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppi lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (



Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto (comparabili).

L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra l'ammontare delle caratteristiche, dell'immobile in esame e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della o delle caratteristiche considerate.

La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

Fondamentalmente la stima si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (comparabile 1, comparabile 2, ecc.) Dopo averne rilevato i prezzi, per ogni comparabile e per ogni caratteristica rilevata è svolto un aggiustamento in € al prezzo totale pari al prodotto della



differenza dell'ammontare delle caratteristiche al prezzo marginale della caratteristica considerata.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche rilevanti si determina l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare.

Solo a titolo puramente conoscitivo vengono presi i valori pubblicati dall'"Osservatorio dei valori immobiliare, disponibile su Internet al sito dell'Agenzia del territorio, che riporta i valori medi per zone omogenee di singoli comuni (vedi allegato 49 e 49/a).

Naturalmente sono pur sempre valori di riferimenti mediamente al di sotto dei valori reali e riferiti a tipologie standard locali e a strutture edificate e/o ristrutturate nell'arco degli ultimi 10/12 anni.

Stima dell'immobile lotto A

Abbiamo detto che per esso utilizziamo il metodo sintetico-comparativo diretto inteso come un procedimento svolto attraverso una serie di analisi degli elementi di valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene riferendoli ad immobili con simili caratteristiche che sono già



stati oggetto di compravendita o sono oggetto di offerte.

A tal fine si sono acquisiti sul mercato informazioni presso notai agenzie immobiliare esperienza diretta.

Presso lo studio notarile del notaio Brunella Fabiano è stato reperito un unico atto il cui valore dichiarato è da ritenersi attendibile e congruo con il quale nelle vicinanze è stato venduto un locale magazzino categoria C/2 di più modeste dimensioni, ma di caratteristiche molto simili e per vetusta, per stato di manutenzione e per localizzazione, al prezzo di € 230 per mq di superficie commerciale.

Da informazione presso le agenzie immobiliari, presso lo stesso Notaio, presso costruttori e per esperienza diretta locali di categoria C/2 (magazzini depositi) in zone meglio serviti da strade più comode anche ai fini di parcheggi ed accessi a mezzi di trasporto merci e di più recente costruzione con buone rifiniture dotati di impianti elettrici a norma vengono trattati ed offerti al prezzo di € 450/500 mq. ai fini della nostra stima si assume un valore medio di 470 €/mq ai quali si applicheranno coefficienti di



differenziazione secondo la tabella di calcolo che
segue:

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE LOTTO A

Ubicazione

Comune: SAN PIETRO A MAIDA (CZ)
Indirizzo: via G. Levato , 88025
Piano: terra

Descrizione e confini

vedi descrizione del lotto

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
	Piena proprietà	1/2
	Piena proprietà	1/2

Dati catastali

Tipo catasto: Fabbricati magazzino deposito
Foglio: 13
Mappale: 1524
Subalterno: 9
Categoria: C/2
Rendita catastale: €55,52
Valore catastale: €6.995,52

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Magazzini	normale	260	320	lorda	1.2	1.5	netta

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	43,00
	Superficie commerciale	43,00
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie lorda	23,80
	Superficie commerciale	23,80
Superfici pareti in comunione (50%)	Superficie lorda	4,40
	Superficie commerciale	2,20
	Superficie utile netta	43,00
	Superficie utile lorda	43,00
	Superficie commerciale	69,00



CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite e/o offerte ubicati nella zona di interesse.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
2	ESPOSIZIONE - Strade	1,00
3	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano seminterrato	0,80
4	LUMINOSITA' - Nella norma	1,00
5	ORIENTAMENTO PREVALENTE - Ovest	0,97
6	PARCHEGGI COMUNI - Nessun parcheggio	0,98
7	QUALITA' EDIFICIO - Popolare	0,98
8	SERRAMENTI ESTERNI - Con tapparelle avvolgibili in plastica o metallo	0,98
9	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
10	VETUSTA' - Età da 21 a 40 anni	0,85
11	pavimentazione in battuto di cemento	0,93
12	Rifiniture ed intonaci interni	0,93
13		1,00
14		1,00
Coefficiente globale		0,53

VALORI DI MERCATO RILEVATI (OMI)

Descrizione	Valore (€/m ²)
Valore minimo OMI (2° semestre 2016)	€ 260,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2016)	€ 320,00
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	€ 470,00

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore Minimo OMI piu' attendibile	€ 260,00	€ 17.940,00
Valore diretto da atti notarili	= €230,00 x 69,00 m ²	€ 15.870,00
Valore per confronto diretto	= €470,00 x 0,53 x 69,00 m ²	€17.187,90
Valore Medio Stimato		€16.999,00

Valore stimato del lotto A (Arrotondato All'euro): €17.000,00 (diciassettemila)



INDAGINI DI MERCATO per gli immobili residenziali (Lotto B e Lotto C)

Nel momento attuale il mercato immobiliare risente in modo tangibile della crisi economica che attanaglia il paese, pertanto l'offerta è superiore alla richiesta, anche se nell'ultimo quinquennio i valori tendenzialmente si mantengono stabili soprattutto nel mercato del civile abitazione non di lusso (soprattutto per l'acquisto di prima casa).

Da una ricerca di mercato volta a reperire atti di compravendita relativi ad immobili da assumere come comparabile a supporto della nostra stima ho individuato le seguente compravendite:

- comparabile n 1:

Appartamento per civile abitazione in San Pietro a Maida via L. da Vinci n 10 piano terra foglio di mappa 13 particella 1258 sub 3 categoria A/3 classe prima vani 3,5 Rendita catastale € 142,80 Istrumento atto pubblico del 19/09/2014 repertorio n°2499 rogante notaio Brunella Fabiano, prezzo dichiarato 25000 € ma effettivamente transato al prezzo di € 35000.

- Comparabile n° 2:

- Appartamento per civile abitazione in San Pietro a Maida via P.A. Sgrò n 219 piano 1° foglio di mappa



13 particella 1605 sub 5 categoria A/3 classe 2^
vani 5,5 Rendita catastale € 264,17 Istrumento atto
pubblico del 24/06/2016 repertorio n°4098 rogante
notaio Brunella Fabiano, prezzo dichiarato dei 2/3
dell'intero € 17.500,00 corrispondete ad un valore
dichiarato dell'intero di € 26550 effettivamente
transato ad € 50.000.

Reperiti cosi i "comparabile " ed accertato i
prezzi effettivi di vendita tramite informazione
assunte presso il notaio e direttamente presso
venditore ed acquirente che hanno autonomamente
dichiaro l'effettivo prezzo pagato ho proceduto
alla stima dei "Subject" lotto B e lotto C con la
metodologia MCA (Market Comparison Approach)

Seguono tabelle di calcolo:



SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE <<Lotto B>>

Ubicazione

Comune: SAN PIETRO A MAIDA (CZ)
Indirizzo: via P.A.Sgrò, 39

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
	Piena proprietà	1/2
		1/2

Dati catastali

Tipo catasto: Fabbricati
Foglio: 13
Mappale: 1524
Subalterno: 12
Categoria: A/3
Classe: 1
Consistenza: 4,5
Rendita catastale: €183,60
Valore catastale: €23.133,60

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazione di tipo economico	Normale	450	550	lorda	1.5	1.8	netta



VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE <<Lotto B>>

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	78,57
	Superficie commerciale	78,57
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie lorda	15,00
	Superficie commerciale	15,00
Superfici pareti interne (100%)	Superficie lorda	1,93
	Superficie commerciale	1,93
Superfici pareti in comunione (50%)	Superficie lorda	8,00
	Superficie commerciale	4,00
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente)	Superficie lorda	12,80
	Superficie commerciale	3,84
	Superficie utile netta	78,57
	Superficie utile lorda	80,50
	Superficie commerciale	103,34

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 1,00%



N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	rogito notaio Brunella Fabiano rep. 4098 appartamento per civile abitazione foglio 13 part 1605 sub 5 cat. A/3	rogito notaio Brunella Fabiano rep. 2499 del 19/09/2014 appartamento in via L. da Vinci cat A/3 foglio 13 part.IIa 1258 sub 3	Appartamento cat A/3 foglio 13 part.IIa 1524 sub 12 lotto B
Dati del contratto				
2	Prezzo di vendita	€ 50.000,00	€ 35.000,00	
3	Data del contratto	24/06/2016	19/09/2014	30/08/2017
4	Differenziale [in mesi]	-14	-36	
5	Prezzo marginale	-€ 41,67	-€ 29,17	
6	Prezzo della caratteristica	€583,38	€1.050,12	
Superfici				
7	Superficie commerciale [m²]	107,00	71,00	103,34
8	Differenziale	-3,66	32,34	
9	Prezzo al m² Superficie	€ 467,29	€ 492,96	
10	Prezzo marginale Superficie	€ 467,29	€ 467,29	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	-€1.710,28	€15.112,16	
Livello di piano				
12	Piano	Primo	Terra	Primo
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	1	0	1
15	Differenziale	0,00	1,00	
16	Rapporto mercantile	-0,054	-0,054	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	-€ 2.700,00	-€ 1.890,00	
19	Prezzo della caratteristica	€0,00	-€1.890,00	
Orientamento [Prezzo]				
20	Orientamento prevalente	Nord	Nord	Sud Est
21	Valore numerico	0	0	5
22	Differenziale	5,00	5,00	
23	Prezzo marginale	€ 500,00	€ 500,00	
24	Prezzo della caratteristica	€2.500,00	€2.500,00	
Risultati parziali				
25	Prezzo corretto	€ 51.373,10	€ 51.772,28	
26	Prezzo corretto unitario al m²	€ 480,12	€ 729,19	
27	Prezzo corretto medio	€ 51.572,69	€ 51.572,69	
28	Scarto %	-0,39%	0,39%	
29	Scarto assoluto	-€ 199,59	€ 199,59	
Manutenzione esterna edificio				
30	Livello di manutenzione esterna	Scadente	Scadente	Normale
31	Valore numerico	0	0	1
32	Differenziale	1,00	1,00	
33	Livello di manutenzione esterna	Scadente	Scadente	Normale
34	Valore numerico	0	0	1
35	Differenziale	1,00	1,00	
Manutenzione interna				
36	Livello di manutenzione interna	Scadente	Scadente	Scadente



37	Valore numerico	0	0	0
38	Differenziale	0,00	0,00	
Affacci				
39	Qualità affaccio prevalente	Normale	Normale	Normale
40	Valore numerico	1	1	1
41	Differenziale	0,00	0,00	
Accesso				
42	Accesso edificio	Da strada trafficata	Da strada trafficata	Da strada chiusa al traffico
43	Valore numerico	1	1	0
44	Differenziale	-1,00	-1,00	

Prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del sistema di stima:

Manutenzione esterna edificio	€0,00
Manutenzione esterna edificio	€0,00
Manutenzione interna	€0,00
Affacci	€0,00
Accesso	€0,00

Divergenza:	0,77%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	€51.572,69
Valore rivisto in base a Sistema di Stima:	€0,00

Valore Stimato del lotto B (arrotondato all'euro) €51.573,00



SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE <<Lotto C>>

Ubicazione

Comune: SAN PIETRO A MAIDA (CZ)
Indirizzo: via P.A. Sgrò, 39 88025

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
[REDACTED]	Piena proprietà	1/2
[REDACTED]		1/2

Dati catastali

Tipo catasto: Fabbricati
Foglio: 13
Mappale: 1524
Subalterno: 13
Categoria: A/3
Classe: 1
Consistenza: 5,0
Rendita catastale: €204,00
Valore catastale: €25.704,00

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazione di tipo economico	Normale	450	550	lorda	1.5	1.8	netta



VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE <<Lotto C>>

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	81,66
	Superficie commerciale	81,66
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie lorda	14,10
	Superficie commerciale	14,10
Superfici pareti interne (100%)	Superficie lorda	2,18
	Superficie commerciale	2,18
Superfici pareti in comunione (50%)	Superficie lorda	8,00
	Superficie commerciale	4,00
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente)	Superficie lorda	17,90
	Superficie commerciale	5,37
	Superficie utile netta	81,66
	Superficie utile lorda	83,84
	Superficie commerciale	107,31

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 1,00%



N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	rogito notaio Brunella Fabiano rep. 4098 appartamento per civile abitazione foglio 13 part 1605 sub 5 cat. A/3	rogito notaio Brunella Fabiano rep. 2499 del 19/09/2014 appartamento in via L. da Vinci cat A/3 foglio 13 part.IIa 1258 sub 3	Appartamento cat A/3 foglio 13 part.IIa 1524 sub 13 lotto C
Dati del contratto				
2	Prezzo di vendita	€ 50.000,00	€ 35.000,00	
3	Data del contratto	24/06/2016	19/09/2016	30/08/2017
4	Differenziale [in mesi]	-14	-12	
5	Prezzo marginale	-€ 41,67	-€ 29,17	
6	Prezzo della caratteristica	€ 583,38	€ 350,04	
Superfici				
7	Superficie commerciale [m²]	107,00	71,00	107,31
8	Differenziale	0,31	36,31	
9	Prezzo al m² Superficie	€ 467,29	€ 492,96	
10	Prezzo marginale Superficie	€ 467,29	€ 467,29	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	€ 144,86	€ 16.967,30	
Livello di piano				
12	Piano	Primo	Terra	Primo
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	1	0	1
15	Differenziale	0,00	1,00	
16	Rapporto mercantile	-0,054	-0,054	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	-€ 2.700,00	-€ 1.890,00	
19	Prezzo della caratteristica	€ 0,00	-€ 1.890,00	
Orientamento [Prezzo]				
20	Orientamento prevalente	Nord	Nord	Ovest
21	Valore numerico	0	0	3
22	Differenziale	3,00	3,00	
23	Prezzo marginale	€ 500,00	€ 500,00	
24	Prezzo della caratteristica	€ 1.500,00	€ 1.500,00	
Manutenzione esterna edificio [Prezzo]				
25	Livello di manutenzione esterna	Normale	Scadente	Normale
26	Valore numerico	1	0	1
27	Differenziale	0,00	1,00	
28	Prezzo marginale	€ 300,00	€ 300,00	
29	Prezzo della caratteristica	€ 0,00	€ 300,00	
Affacci [Prezzo]				
30	Qualità affaccio prevalente	Normale	Normale	Normale
31	Valore numerico	1	1	1
32	Differenziale	0,00	0,00	
33	Prezzo marginale	€ 0,00	€ 0,00	
34	Prezzo della caratteristica	€ 0,00	€ 0,00	
Manutenzione interna [Prezzo al m²]				



35	Livello di manutenzione interna	Scadente	Scadente	Buono
36	Valore numerico	0	0	2
37	Differenziale	2,00	2,00	
38	Prezzo marginale unitario	€ 50,00	€ 50,00	
39	Prezzo marginale	€ 5.350,00	€ 3.550,00	
40	Prezzo della caratteristica	€10.700,00	€7.100,00	
Risultati parziali				
41	Prezzo corretto	€ 62.928,24	€ 59.327,34	
42	Prezzo corretto unitario al m ²	€ 588,11	€ 835,60	
43	Prezzo corretto medio	€ 61.127,79	€ 61.127,79	
44	Scarto %	2,95%	-2,95%	
45	Scarto assoluto	€ 1.800,45	-€ 1.800,45	
Accesso				
46	Accesso edificio	Da strada trafficata	Da strada trafficata	Da strada chiusa al traffico
47	Valore numerico	1	1	0
48	Differenziale	-1,00	-1,00	

Prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del sistema di stima:

Accesso €0,00

Divergenza:

5,72%

Valore stimato (Media prezzi corretti):

€61.127,79

Valore rivisto in base a Sistema di Stima:

€0,00

Valore stimato del lotto C (arrotondato all'euro) = a € 61.128,00

Si allegano alla presente relazione di stima immobiliare

Conclusioni e ulteriori considerazioni sul metodo di stima

Il sottoscritto Geometra Francesco Sgrò, dopo un'attenta indagine del mercato immobiliare ,e sviluppati i calcoli secondo il metodo di stima "MCA"

STIMA

Come il più probabile valore di mercato dei cespiti:

Lotto B € 51.573,00

Lotto C € 61.128,00



Il metodo "MCA" utilizzato per la stima è tanto più attendibile quanto più attento è scrupolo è l'approccio del professionista nell'analisi di mercato.

Nel processo di stima diventa determinante considerare per ogni comparabile e per il **"subject"** lo stato attuale dei luoghi, la manutenzione, la destinazione d'uso, la tipologia e la qualità dei materiali impiegati in fase di costruzione, le rifiniture, la localizzazione rispetto al contesto urbanistico e commerciale della città, dalla quale scaturiscono fattori positivi e negativi che incidono in modo determinante nella determinazione dei correttivi Qualitativi e quantitativi che concorrono formare il prezzo di mercato.

Nel nostro caso i comparabili presi in esame sono compresi in arco temporale breve durante il quale il mercato immobiliare per gli appartamenti di civile abitazione (soprattutto prime case non di lusso) si è mantenuto stabile, nel nostro caso i comparabile sono ancora più attendibili trattandosi di beni ubicati tutti nella stessa zona e tutti



hanno caratteristiche costruttive, urbanistiche, localizzazione e tipologie identiche tra di loro.

In merito agli adeguamenti e alle correzioni da apportare al valore di mercato sopra stimato ai fini della determinazione del valore finale a base d'asta si assumono equi i seguenti coefficienti correttivi:

- per lo stato di possesso coefficiente zero;
- per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura coefficiente zero (perché inesistenti);
- per eventuale bonifica di rifiuti tossici coefficiente vedi manto di copertura in amianto si determinerà di seguito una stime con riparto delle somme sui rispettivi lotti;
- per l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti coefficiente 0.05

Pertanto il valore dei lotti dopo gli abbattimenti consecutivi a seguito dell'applicazione dei coefficienti sopra riportati, viene determinato in:

-lotto A € 17.000,00 x (-0.05) = a € 16.150,00;

-lotto B € 51.573,00 x (-0.05) = a € 48.995,00;

-lotto C € 61.128,00 x (-0.05) = a € 58.072,00;



Calcolo dei costi per lo smaltimento dei rifiuti.

Al fine dello smaltimento dell'amianto presente nella copertura dell'immobile occorre sostituire il manto di eternit in amianto con altro materiale non inquinante è questa una operazione da affidare a ditta qualificata per la bonifica del luogo e per lo smaltimento dei materiali, avvenuta la bonifica si dovrà procedere al rifacimento del manto di copertura con materiale idoneo di facile messa in opera quale potrebbero essere le lastre di lamiera grecata coibentata che facilmente si adattano alla attuale struttura senza andare a sostituire e rinforzare elementi portanti, che costituirebbero un aggravio del peso, determinando la necessità di procedere a calcoli statici da sottoporre al vaglio ed approvazione del " Genio Civile".

Ovviamente nel calcolo che segue si terrà conto delle spese di rimozione smaltimento e rifacimento considerando anche la circostanza che, a lavori ultimati, gli immobili acquisiranno un maggiore valore, e volendo si può anche ricorrere ai bonus fiscali.

La copertura del fabbricato sviluppa una superficie di mq 265, non è prevista alcun intervento alla struttura portante e ai fini



dell'autorizzazione dei lavori da parte del comune è sufficiente la presentazione di una comunicazione di inizio lavori da parte dei proprietari, mentre rimangono a carico della ditta specializzata per lo smaltimento dell'amianto tutti gli oneri della sicurezza connessi.

Costi:

- rimozione e smaltimento, oneri fiscali e di sicurezza compresi, Mq 265 costo unitario mq 16 € = € 4.240,00
- rifacimento manto in lamiera grecata coibentata da cm 5, ogni onere accessorio compreso, mq 265 costo unitari mq € 21 = € 6.625, 00
- spese tecniche e amministrative € 500,00

Spesa complessiva € 10.305.

Le spese come sopra quantificate vanno così

Ripartite:

- $\frac{1}{2}$ di (€ 10.305) = a € 5.152 per la quota relativa al piano terra e locale magazzino posto al piano S1 di proprietà di [REDACTED];
- $\frac{1}{2}$ di (€ 10.305) = a € 5.152 per la quota relativa al piano primo e locale magazzino



posto al piano S1 di proprietà degli attuali
esecutati.

A sua volta la somma a carico degli attuali
esecutati viene così ripartita sui lotti;
spesa totale diviso la superficie totale
lorda dei lotti € (5.152:279,65)= a spesa
unitaria di € 18,42 su mq di superficie:

- Lotto A magazzino € (18,42 x 69,00)= €
1.271,00;
- Lotto B appartamento € (18,42 x 103,34) = €
1.904,00;
- Lotto C appartamento € (18,42 x 107,31) = €
1.977,00.

Si procede ora alla determinazione dei valori
finali dei lotti applicando ad essi,
rispettivamente l'ulteriore abbattimento per lo
smaltimento dell'amianto secondo il riparto di cui
sopra:

- **Lotto A € (16.150,00-1.271,00) = € 14.879;**
- **Lotto B € (48.995,00-1.904,00) = € 47.091;**
- **Lotto C € (59.260,00-1.977,00 = € 57.283.**

Quesito n° 16

***"corredi la relazione - da presentare anche in
formato e supporto informatici (e segnatamente in***



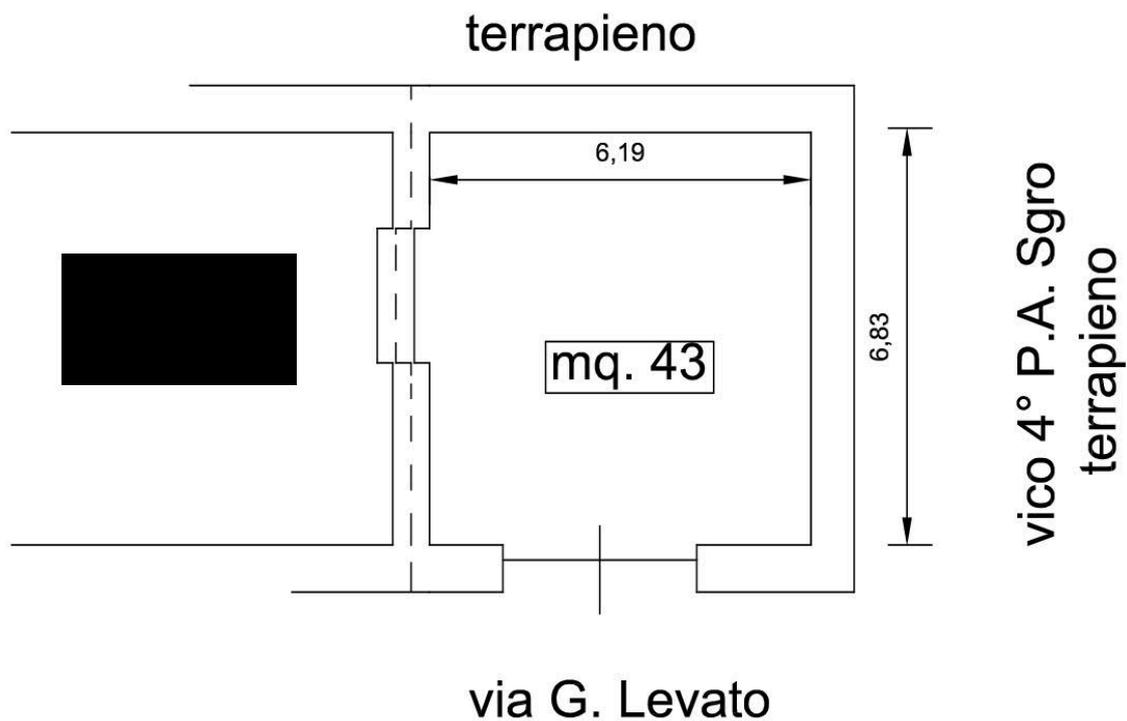
formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell'ordinanza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

Seguono elaborati grafici riassuntivi del lotto pignorato:

seguono le Planimetria dei lotto A - B - C- con i rispettivi confinanti:

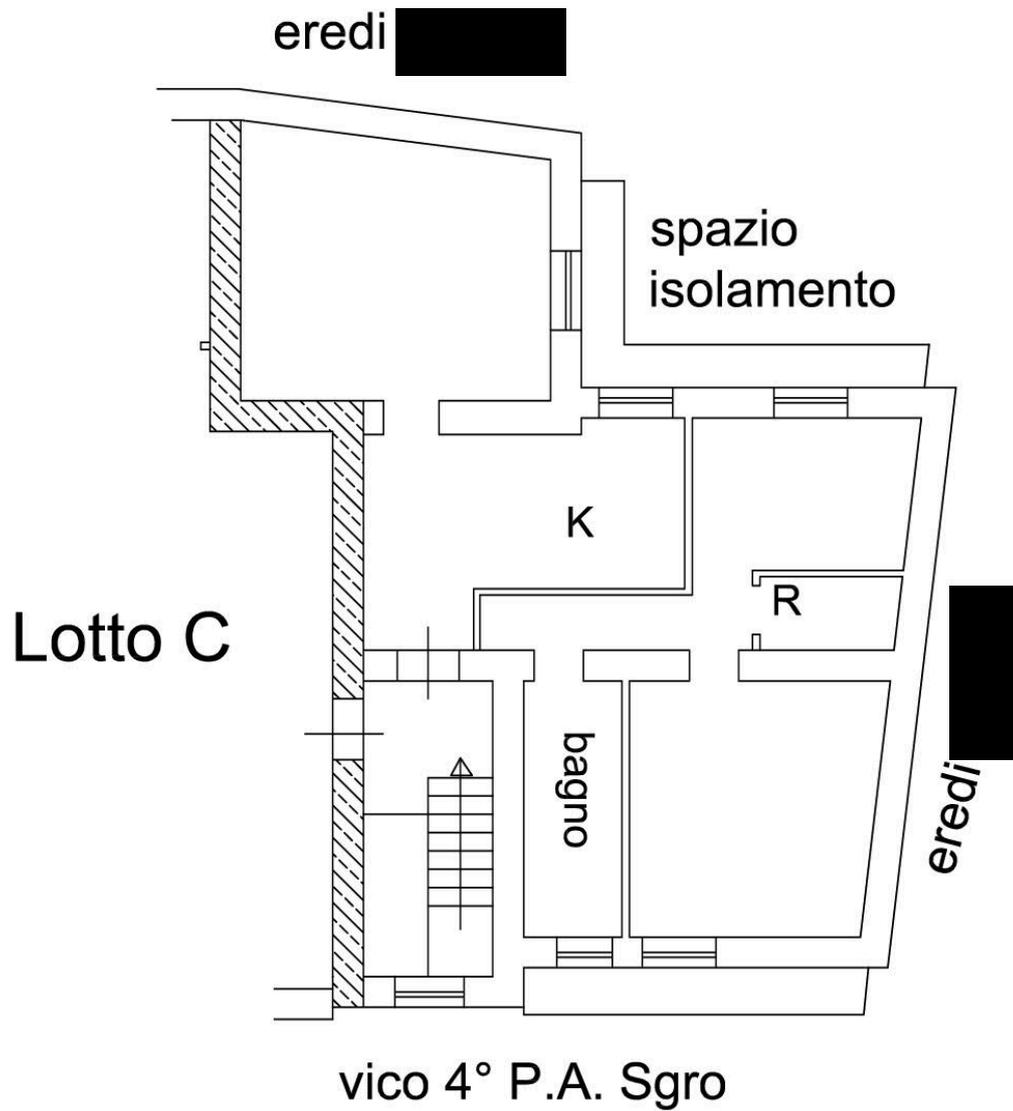


Planimetria attuale sub 9 lotto A



Planimetria lotto B

sub 12



Planimetria lotto C

sub 13

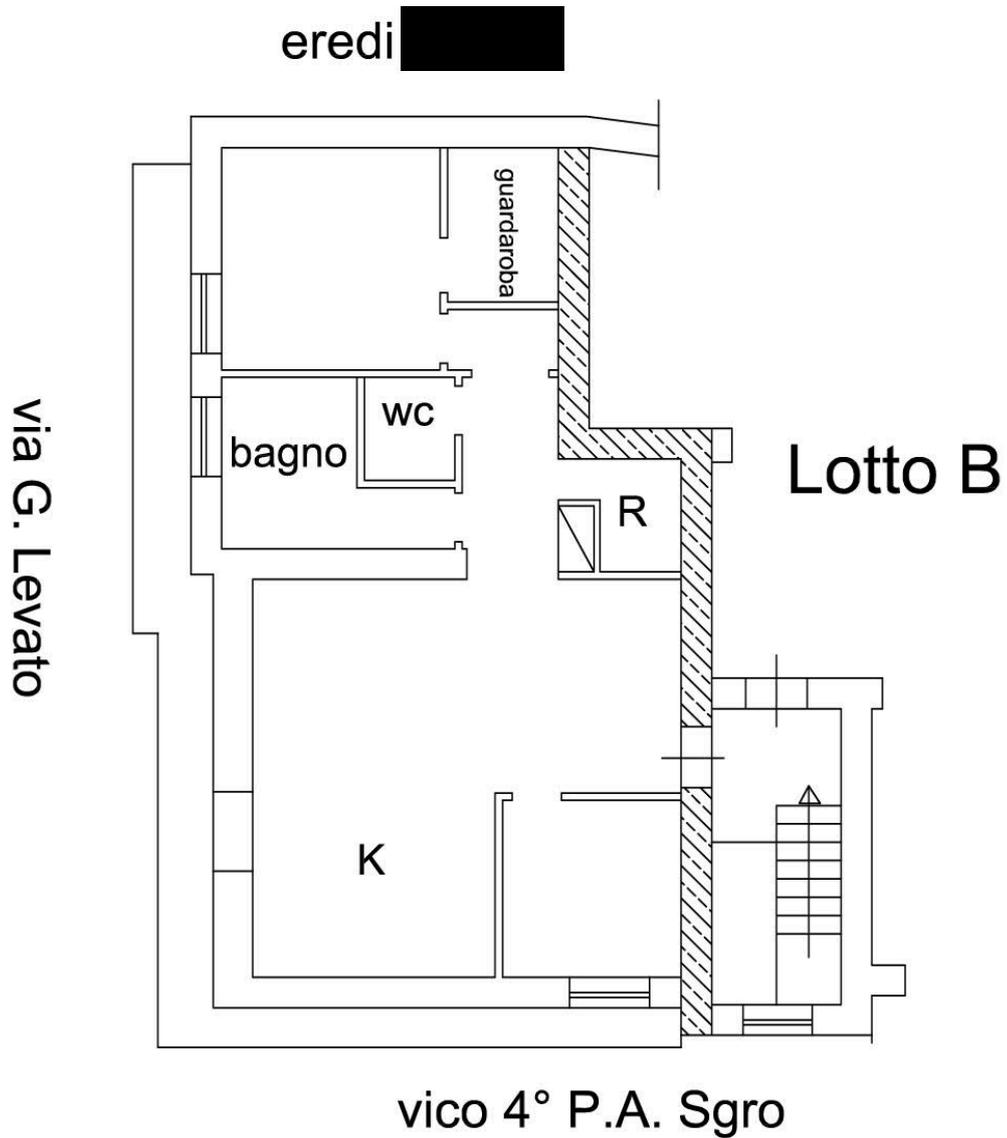


Tabella riepilogativa dei dati relativa al lotti

Sommatoria descrizione:

- **del corpo di fabbrica**

Ad angolo tra via G. Levato e vico 4° P. Sgrò, nel centro cittadino di San Pietro A Maida, in un edificio elevato a due piani fuori terra ed un seminterrato, realizzato, tra il 1965/67, in muratura ordinaria di pietre e mattoni, con solai in laterizi, con destinazione civile abitazione sono allocati i lotti:

- **lotto A**

costituito da locale deposito magazzino posto al civico n° 14 di via G. Levato del **comune di San Pietro a Maida**, con ingresso di tipo carrabile, con rifiniture allo stato grezzo, con superficie utile interna di mq 43 ed una superficie commerciale calcolata secondo le direttive del D.P.R. 23 Marzo 1998 n. 138 di mq 69,00.

in catasto al foglio di mappa n° 13



particella 1524 sub 9 piano s1 categoria
C/2 classe 1^ consistenza mq 43
superficie catastale mq 59 Rendita
Catastale € 55,52;

Confina: con via G. Levato, con
terrapieno su vico 4° P. Sgrò, con altro
terrapieno condominiale ed con altro
locale deposito di proprietà [REDACTED]

- **Lotto B:**

Costituito da appartamento per civile
abitazione posto al civico 39 di vico 4°
P. Sgrò del **comune di San Pietro a
Maida**, composto da un ingresso cucina,
un soggiorno-pranzo due camere con
disimpegno un bagno ed un ripostiglio,
con affaccio tramite balconata da un
lato su vico 4° P. Sgrò e dall'altro su
spazio di isolamento; sviluppa una
superficie commerciale calcolata secondo
le direttive del D.P.R. 23 Marzo 1998 n.
138 di mq 103,34.

In catasto al foglio di mappa n° 13
particella 1524 sub 13 piano 1°
categoria A/3 classe 1^ consistenza vani



4,5 superficie catastale mq 98 rendita catastale € 183,30.

Confina: con vico 4° P. Sgrò, con appartamento ora stessa ditta lotto C, con spazio di isolamento e con eredi ██████.

- **Lotto C**

Costituito da appartamento per civile abitazione posto al civico 39 di vico 4° P. Sgrò del **comune di San Pietro a Maida**, composto da un ampio ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera da letto con guardaroba due bagni un ripostiglio un disimpegno e una cameretta per bambini.

L'appartamento affaccia con balconata ad L sia su vico 4° P. Sgrò e sia su via G. Levato; sviluppa una superficie commerciale calcolata secondo le direttive del D.P.R. 23 Marzo 1998 n. 138 di mq 107,31.

in catasto al foglio di mappa n° 13 particella 1524 sub 12 piano 1° categoria A/3 classe 1^ consistenza vani 5 superficie catastale mq 105 rendita



catastale € 204,00.

Confina: con vico 4° P. Sgrò, con appartamento stessa ditta, ora lotto B, con via G. Levato e con eredi [REDACTED].

Informazioni, dati, titolo di proprietà, iscrizioni e trascrizioni ipo-catastali comune a tutti i tre lotti A,B,C

I tre lotti in catasto sono in ditta agli **attuali proprietari esecutati:**

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED];

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]
[REDACTED].



sintetici sopra riportati:

-1^) Formalità: (Nota di trascrizione allegati
n°19,23,28)

-Trascrizione del 05/0//2003 registro particolare
11222 registro generale 16112 pubblico ufficiale
notaio Bilangione Mario repertorio n° 77825 del
11/08/2003 atto tra vivi compravendita a favore
dei coniugi esegutati [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] proprietà in ragione di ½ ciascuno
in regime di comunione legale.

-2^) Formalità:(nota di iscrizione allegati n.
20,24,29)

- Iscrizione del 08/10/2003 Registro particolare
3166 registro generale 18521- pubblico Ufficiale
notaio Mario Bilangione repertorio 78423 del
06/10/2003- ipoteca volontaria derivante da
concessione a garanzia di mutuo, per l'importo
totale di € 120.000,00 durata anni 15.

* soggetti a favore:

Banca Monte dei Paschi di Siena cod. fiscale n°
00884060526

* soggetti contro:

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] cod. fiscale [REDACTED] per il
diritto di proprietà pari ad ½:



Comune di San Pietro a Maida, catasto fabbricati
folio di mappa 13 - particella 1524 sub 11
abitazione di tipo economico A/3 consistenza vani
9 vico 4° P. Sgrò piano primo;

- Immobile n° 2:

Comune di San Pietro a Maida, catasto fabbricati
foglio 13 particella 1524 sub 9 magazzino
categoria C/2 consistenza mq 43 via G. Levato,14
piano S1 .

Spese per la cancellazione

- Le spese, per la cancellazione della Ipoteca volontaria (prima formalità iscritta) ammontano a € 35,00; mentre per la cancellazione del Pignoramento (3^ formalità iscritta) la spesa ammonta a € 262,00,per un totale complessivo di € 297,00.

Stato di occupazione

- I Locali di cui **al lotto A e lotto B** sono occupati direttamente dai proprietari (coniugi esegutati)come abitazione, **il lotto B**, per loro nucleo familiare, costituito da due persone, e deposito personale di attrezzi vari **il lotto A**.
- I locali di cui **al lotto C** sono occupati a



titolo di comodato d'uso gratuito verbale
(titolo non registrato) da [REDACTED]
[REDACTED] figlio dei proprietari esecutati,
che lo utilizza come abitazione del
proprio nucleo familiare costituito da
quattro persone

REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA

Per i lotti A e lotto B:

per quanto escusso nel 12° e nel 13° quesito i
beni pignorati hanno la regolarità edilizia-
urbanistica in quanto allo stato conforme al
progetto approvato con relativo N.O. a costruire
rilasciato dal Sindaco del comune di San Pietro a
Maida il 11/02/1965 e dal Genio Civile di Catanzaro
con protocollo n° 4563 del 25/02/1965, e
successivamente non hanno subito interventi di
natura edilizia soggetti a permessi e/o
autorizzazioni.

Per il lotto C:

sempre per quanto esposto nel 12° e 13° quesito,
il bene pignorato sebbene realizzato in
conformità al progetto approvato con relativo
N.O. a costruire rilasciato dal Sindaco del comune



di San Pietro a Maida il 11/02/1965 e del Genio Civile di Catanzaro con protocollo n° 4563 del 25/02/1965, l'immobile ha subito successivamente interventi edilizi di manutenzione straordinaria per lavori interni, non autorizzati pur essendo soggetti ad autorizzazione.

Per detti lavori è possibile chiedere al Comune autorizzazione in sanatoria presentando una SCIA con dettagliata descrizione e disegni delle opere abusive realizzate.

I costi per la richiesta di sanatoria edilizia ammontano a circa 700 € tra spese ed oblazione.

conformità catastale :

Dal confronto tra le planimetrie estratte dal catasto (vedi allegati n° 16 lotto A, 17a lotto B e 17b per il lotto C) e le planimetrie redatte dal sottoscritto sulla base dei rilievi eseguiti sul posto non sono emerse irregolarità e pertanto si attesta **la conformità catastale.**

ABITABILITA' e o AGIBILITA'

- per tutti i tre lotti ad oggi non risulta rilasciata alcuna certificazione



di agibilità e/o abitabilità.

E' tuttavia possibile ottenere la certificazione avanzando richiesta al comune corredandola da relazione tecnica asseverata, da un progetto rilievo e da una certificazione statica a firma di un tecnico abilitato.

La spesa per quanto sopra viene quantificata in € 1.200 e ciò' per una spesa di € 400 per ogni lotto.

Calcolo Valore base d'asta

Valore base d'asta del bene (lotto A)

-Valore base di mercato Stimato € 17.000,00

-abbattimento per vizi occulti $-(0,05 \times 17.000) = - 850,00$

-abbattimento per smaltimento materiale tossico = a-1.271,00

Valore finale abbattuto = € 14.091,00

Spese a carico dell'acquirente:

-per la cancellazione delle formalità Ipotecarie e pignoramento iscritte, 1/3 di € 297,00 = a - € 99,00

-per rilascio certificato di agibilità = a € 400,00

Valore finale base d'asta € 13.592,00

=====



LOTTO B

Valore base d'asta del bene (lotto B)

-Valore base di mercato Stimato € 51.573,00

-abbattimento per vizi occulti $-(0,05 \times 51.573) = - 2.578,00$

-abbattimento per smaltimento materiale tossico = a-1.904,00

Valore finale abbattuto = € 47.091,00

Spese a carico dell'acquirente:

-per la cancellazione delle formalità Ipotecarie e pignoramento iscritte, 1/3 di € 297,00 = a - € 99,00

-per rilascio certificato di agibilità = a € 400,00

Valore finale base d'asta = a € 46.592,00

=====

Lotto C

Valore base d'asta del bene (lotto C)

-Valore base di mercato Stimato € 61.128,00

-abbattimento per vizi occulti $-(0,05 \times 61.128) = - 1.868,00$

-abbattimento per smaltimento materiale tossico = a-1.977,00

Valore abbattuto = a € 57.283,00

Spese a carico dell'acquirente:

-per la cancellazione delle formalità Ipotecarie e pignoramento iscritte, 1/3 di € 297,00 = a - € 99,00

-per rilascio certificato di agibilità = a - € 400,00

-per la sanatoria per gli abusi interni= a - € 700,00

Valore finale base d'asta = a € 56.084,00



Quesito n° 17

"estragga repertorio fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni";

In riferimento al quesito di cui sopra si allegano, in formato digitale e cartaceo, reperti fotografici esterni ed interni al fabbricato, (l'allegato n° 52 produce oltre agli scatti fotografici anche immagine tratte da Google maps).

Ritengo così di aver bene e fedelmente adempiuto al compito affidatomi per cui rassegno la presente relazione scritta unitamente agli allegati sia in formato digitale che su stampa.

Mi ritengo a completa disposizione per eventuali chiarimenti e o precisazione che dovessero rendersi necessari.

Lamezia Terme li 04/09/2017

Il C.T. Esperto Stimatore

Geom. Dott. Francesco Sgro

