

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

G.E. dr^{ssa} Alessia Iavazzo

**Procedura esecutiva iscritta al n. 40/2019 R.G.E.
per gli immobili oggetto di sospensione ex art.54 ter D.L. 18/2020**

Admessa da
Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena
(Avv. Cosimo Quattrocchi)
avverso
Franca Carlo e Mito Maria Concetta
(Avv. Giuseppe Senese)

**-CONSULENZA DI ESPERTO PER LA STIMA -
RELAZIONE**

Geometra Antonio Filippa
via G. Tomaino n.4 - 88046 Lamezia Terme
Tel. e fax 0968-442933 - Cell. 360-966682 -
E-mail: filippa.antonio@libero.it - Pec: antonio.filippa@geopec.it



Sommario

PREMESSA	1
Risposta al quesito n. 1	12
Risposta al quesito n. 2	12
Risposta al quesito n. 3	13
Risposta al quesito n. 4	13
Risposta al quesito n. 5	23
Risposta al quesito n. 6	31
Risposta al quesito n. 7	32
Risposta al quesito n. 8	34
Risposta al quesito n. 9	34
Risposta al quesito n. 10	41
Risposta al quesito n. 11	60
Risposta al quesito n. 12	61
Risposta al quesito n. 13	68
Risposta al quesito n. 14	75
Risposta al quesito n. 15	76
Risposta al quesito n. 16	83
Risposta al quesito n. 17	83

PREMESSA

Lo scrivente **Antonio Filippa**, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Catanzaro con il numero 2320, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Lamezia Terme;

➤ Essendo stato nominato esperto per la stima nel procedimento in epigrafe il giorno **6 febbraio 2020** dal Giudice dell'Esecuzione dr^{ssa} Adele Foresta;

➤ Avendo prestato *il giuramento e accettazione dell'incarico di stima*, avanti il funzionario della Cancelleria in data **11 febbraio 2020**;

➤ Ha proceduto alla redazione della presente relazione peritale al fine di presentare la stima degli immobili pignorati nell'ambito della presente procedura esecutiva iscritta al **n. 40/2019 del R.E.** siti in comune di Curinga (CZ) e, precedentemente, **oggetto di sospensione ex art.54 ter D.L. 18/2020**.

In data **11 febbraio 2020**, il giudice dell'esecuzione del Tribunale di Lamezia Terme, dr^{ssa} Adele Foresta, poneva allo scrivente Antonio Filippa, nella sua qualità di esperto incaricato della stima, i seguenti quesiti:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni

¹Si riporta il testo vigente del comma 2 dell'art. 567 c.p.c.: "Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari."

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

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

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

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

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

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

In via preliminare, è doveroso puntualizzare che la presente relazione peritale, in prosecuzione all’elaborato già depositato (per via telematica) dallo scrivente esperto in Cancelleria dell’Ufficio Esecuzioni del Tribunale di Lamezia Terme, in data **19 dicembre 2020**, riguarda gli immobili costituenti l’**unità negoziale n. 2 – immobile n. 1** (unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, **particella 605, subalterno 17**) nonché l’**unità negoziale n. 3 – immobile n. 1** (unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, **particella 605, subalterno 14**) della nota di trascrizione dell’atto di pignoramento che ha originato la presente procedura esecutiva (nota di trascrizione del **25 luglio 2019 – n. 9910 del R.G. e n. 7956 del R.P.**).

Succintamente, con riferimento ai due immobili predetti, lo scrivente esperto (previa comunicazione del **6 maggio 2020**), congiuntamente al custode giudiziario, avvocato Emanuela Vitalone, espletava sopralluogo nella data del **29 maggio 2020**, nel corso del quale emergeva che le unità sopra citate sono adibite quale “**abitazione principale**” da parte dei soggetti eseguiti. Nel merito, altresì rilevante è il “*Verbale di primo accesso ...*” redatto dall’avvocato Vitalone, dalla cui disamina si evince che “... Qui giunta, ho rinvenuto ad attendermi il [redatto] quale si mostra massimamente disponibile a mostrarmi l’immobile: trattasi nello specifico dell’immobile individuato al **FOGLIO 18, part. 605, sub. 17** e **FOGLIO 18, part. 605 sub 14**, immobili collegati da una scala interna a “*chiocciola*”. Il piano ultimo (che è il sub 17) è identificato come “*magazzino-deposito*” al Catasto. Il tutto, come da fotografie allegate, è destinato ad abitazione dei debitori e del

relativo nucleo familiare (composto dalla moglie Mito Maria Concetta e due figlie una maggiorenne e l'altra minorenni) Sig. Granata e la moglie Sig.ra Mito, pure presente, dichiarano di essere residenti qui in Curinga, alla VIA SALICE N. 10, da quando si sono sposati, e quindi dal 1997 circa ...” (cfr. allegato n. 10 – elab. 10.13).

Si puntualizza che quanto sopra riportato è esplicito nella “Relazione Preliminare” del 4 giugno 2020, trasmessa dal custode giudiziario al G.E., *[redacted]* “contenente anche informazioni utili all'eventuale adozione dei provvedimenti di cui all'art. 54 ter DL. 18/2020, introdotto dalla legge di conversione n. 27/2020”. Nello specifico, nel citato elaborato è riportato che “... Pertanto, in data 29.05.2020 alle ore 9:30, unitamente al CTU, mi sono recata suoi luoghi di causa (in Curinga, Via Salice n. 10, per cominciare) e qui, ad aspettarmi, *[redacted]* era la signora Mito Maria *[redacted]* *[redacted]* entrambi i debitori hanno mostrato la massima disponibilità e fornito ampia collaborazione per cui sia io sia il CTU abbiamo visionato liberamente gli immobili; nell'occasione ho provveduto ad effettuare anche alcune fotografie dello stato delle medesime unità., che allego ai verbali. A tale proposito, preciso che, seguendo le indicazioni del Consulente, Geom. Filippa, il quale è stato determinante per individuare “materialmente” le particelle oggetto di espropriazione immobiliare, ho redatto due distinti verbali, contenenti pure tutti gli avvertimenti – diretti alla parte debitrice - di cui all'art. 560 c.p.c. (come novellato), che produco (all.ti 2 e 3) unitamente alle suindicate fotografie. Per una migliore esposizione, nell'illustrazione procederò a “dividere” gli immobili staggiti in lotti separati, ovviamente solo ai fini che qui interessano, tenuto conto che ancora non siamo in possesso di una consulenza tecnica. **LOTTO A LOTTO** che potrebbe essere interessato dal provvedimento ex art. 54 ter In relazione alle seguenti proprietà e ai seguenti diritti reale di godimento, e cioè: - d) **piena proprietà per 1/1 della *[redacted]* magazzini e locali di deposito in Comune di Curinga, censito al NCEU di detto Comune, al foglio 18, part. 605, sub. 17, categoria C/2, mq 95;** - e) **proprietà superficaria per 1/1 della *[redacted]* abitazione di tipo civile in Comune di Curinga, censito al NCEU di detto Comune, al foglio 18, part. 605, sub. 14, categoria A/2, vani 6, evidenzio quanto segue. Trattasi – nello specifico - di immobili ubicati in Curinga, alla**

[Redacted]

Via Salice n. 10/B, presso i quali, in occasione del sopralluogo, ho rinvenuto [Redacted]

[Redacted]

del quale la Banca MPS agisce è un contratto di mutuo fondiario (stipulato con atto pubblico del 26.01.2005), atto in cui si indica quale residenza dei coniugi Granata e Muro Suringa, Via Salice n. 10, che è esattamente il luogo in cui ho effettuato il sopralluogo; allego “stralcio” della copia del mutuo in atti (**all.to 4**); **b)** a detto ultimo indirizzo sono stati notificati precetto e pignoramento (si vedano le rispettive relazioni di notificazioni, in atti); **c)** dal certificato di stato di famiglia e dai n. 2 certificati di residenza “storici” dei coniugi Granata e Muro risulta che la famiglia, come composta, risiede in Via Salice n. 10/b e che gli stessi coniugi Granata e Muro sono residenti presso lo stesso indirizzo (**all.to 5**). In base agli elementi sopra evidenziati, e soprattutto in forza di quanto da me accertato personalmente, ritengo di poter affermare che gli immobili sopra descritti sono destinati ad abitazione principale dei debitori esecutati e della di loro famiglia ...” (**cf. allegato n. 10 – elab. 10.11**).

Alla luce della “Relazione Preliminare” predetta, in data **5 giugno 2020**, il G.E. emanava il seguente provvedimento: “... **visto** l’art. 54 ter D.L. 18/2020, introdotto con legge di conversione n. 27/2020, a mente del quale “Al fine di contenere gli effetti negativi dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, in tutto il territorio nazionale è sospesa, per la durata di sei mesi a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, ogni procedura esecutiva per il pignoramento immobiliare, di cui all'articolo 555 del codice di procedura civile, che abbia ad oggetto l'abitazione principale del debitore”; ... **ritenuto** che l'immobile può dirsi destinato ad abitazione principale del debitore – per la cui concreta individuazione tanto la rubrica della norma, ove si richiama il concetto di “prima casa”, quanto la relazione illustrativa alla legge di conversione evocano la definizione contenuta nella normativa fiscale e, in particolare, nell’art. 10, comma 3-bis del D.P.R. n. 917 del 1986 – quando il debitore, persona fisica, lo possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, dimorandovi abitualmente e continuativamente, eventualmente con il proprio nucleo familiare, sin dalla data del pignoramento; **rilevato** che, nella fattispecie, alla luce di quanto illustrato dal custode, è evidente gli immobili pignorati censiti al NCEU di detto Comune, al foglio 18, part. 605, sub. 17, categoria C/2, mq 95 e al NCEU di detto Comune, al foglio 18, part. 605, sub. 14,



categoria A/2, vani 6, costituiscono attualmente, e sin dal momento del pignoramento, l'abitazione del [redacted] che ne in parte proprietaria e in parte superficiaria (salve più approfondite valutazioni dell'esperto) e che vi dimora stabilmente unitamente al proprio nucleo familiare, per come si evince: dalla residenza anagrafica (Via Salice 10) presso cui è stato notificato il precetto e l'atto di pignoramento, che coincide con l'immobile in argomento, dalla presenza del nucleo familiare riscontrato dall'esperto e, successivamente, dal custode, dalla residenza dichiarata nel contratto di mutuo, dai certificati storici di residenza e dallo stato di famiglia, allegati alla relazione del custode, da tutti gli ulteriori e dettagliati elementi offerti dal custode stesso; **rilevato** che, pertanto, deve darsi atto della sospensione ex lege della presente procedura limitatamente agli immobili indicati, con le precisazioni e prescrizioni di cui in dispositivo; **p.q.m. dà atto** che la presente procedura è sospesa, ex art. 54 ter d.l. 18/2020, conv. in l. 27/2020, dal 30 aprile al 31 ottobre 2020, limitatamente ai beni indicati nella parte motiva, con l'effetto che: 1. è **sospesa** qualsiasi attività del custode e dell'esperto che sia volta alla liquidazione dei predetti beni (visite agli immobili, esecuzione ordini di liberazione, emissione e pubblicazione degli avvisi di vendita, ecc.), che potrà riprendere solo a partire dal 1° novembre 2020; 2. **non è sospesa** l'attività del custode volta alla conservazione del bene, compresi l'obbligo di rendicontazione e l'attività di vigilanza ex art. 560 c.p.c. (nel testo attualmente in vigore a seguito delle modifiche apportate con D.l. 135/2018, conv. in L. 12/2019, alla luce del disposto dell'art. 18 quater co. 2 D.l. 162/2019, introdotto con la legge di conversione n. 8/2020, entrata in vigore il 1° marzo 2020) e, quindi, il controllo sulla condotta del debitore, sul mantenimento dello stato manutentivo degli immobili e sull'adempimento degli tutti gli altri obblighi gravanti sul debitore medesimo ..." (cfr. allegato n. 10 – elab. 10.6).

Mediante "Relazione in ordine alla adozione dei provvedimenti assunti ai sensi all'art. 54 ter DL 18/2020, introdotto dalla legge di conversione n. 27/2020, come modificato ai sensi dell'art. 4 DL 28.10.2020 n. 137" del 30 ottobre 2020, il custode giudiziario, partendo dal presupposto che "... il Giudice, con provvedimento emesso in data 05.06.2020, emesso sulla scorta della relazione a mia firma depositata in data 04.06.2020, aveva disposto – in forza di quanto stabilito dall'art. 54 TER del dl. 18/2020 – la sospensione dell'attività del Custode, come ivi specificato, e dell'esperto", Geom.

Antonio Filippa, in relazione appunto ai soli beni suindicati, fino alla data del 31.10.2020, disponendo la ripresa della relativa attività dall'01.11.2020. Ora, il DL 28.10.2020 n. 137, al suo articolo 4 ("Sospensione delle procedure esecutive immobiliari nella prima casa"), ha introdotto una modifica al suddetto articolo, sostituendo le parole "per la durata di sei mesi a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto" con le seguenti: "fino al 31.12.2020". In tale situazione, ritengo opportuno che il Giudice, alla luce delle modifiche introdotte, adotti le opportune determinazioni "...", chiedeva al G.E. di "... pronunciarsi in relazione alla sopra evidenziata questione".

Sulla scorta della richiesta predetta, il G.E., limitatamente alle unità individuate rispettivamente dalla **particella 605, subalterno 14, e particella 605, subalterno 17**, con provvedimento del **2 novembre 2020**, disponeva la proroga della suddetta sospensione fino alla data del 31 dicembre 2020: "... **rilevato** che in data odierna è entrato in vigore il D.L. 28.10.2020 n. 137, che, all'art. 4, ha prolungato sino al 31 dicembre 2020 gli effetti della sospensione ex art. 54 ter D.L. 18/2020, sostituendo, in detto articolo, le parole "per la durata di sei mesi a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto" con le parole "fino al 31 dicembre 2020"; richiamato il contenuto del proprio provvedimento depositato in data 05.06.2020, i cui effetti, quindi, devono ritenersi prorogati sino al 31.12.2020; **p.q.m. dà atto** che la presente procedura è sospesa, ex art. 54 ter d.l. 18/2020, conv. in l. 27/2020, come modificato dall'art. 4 D.L. 137/2020, sino al 31 dicembre 2020, con l'effetto che sino a tale data sono prorogati gli effetti del provvedimento depositato il 5.06.2020 ..." (cfr. allegato n. 10 – elab. 10.7).

Si puntualizza che in data **25 gennaio 2021**, il custode giudiziario, avvocato Emanuela Vitalone, trasmetteva al G.E. una "Relazione in ordine alla adozione dei provvedimenti già assunti ai sensi all'art. 54 ter DL 18/2020, introdotto dalla legge di conversione n. 27/2020, come ulteriormente modificato dal DL. 31.12.2020 n. 183". Nello specifico, evidenziando che "... la stessa norma ha subito recentemente una ulteriore modifica, avendo il DL 31.12.2020 n. 183, al suo art. 13, comma 14, sostituito le parole "fino al 31 dicembre 2020" con le seguenti "fino al 30 giugno 2021. In tale situazione, è da ritenersi che gli effetti dei provvedimenti del G.E., su richiamati, saranno prorogati

[Redacted text]

fino a quest'ultima data, 30.06.2021 ...", comunicava che "... tenuto conto delle modifiche introdotte all'art. 54 TER del DL. 18/2020 dall'art. 13, comma 14, DL 31.12.2020, le attività di Custodia a me affidate, volte alla liquidazione dei beni pignorati ed oggetto di sospensione (a titolo esemplificativo, visite immobili, esecuzione ordine liberazione) saranno riprese a partire dall'01.07.2021, salva successiva ulteriore modifica/proroga" (cfr. allegato n. 10 – elab. 10.8).

Con provvedimento del **27 gennaio 2021**, il G.E. invitava "...l'esperto, geom. Filippa, a sospendere le proprie attività, in relazione ai beni non ancora stimati, sino al 30.6.21".

In virtù del provvedimento del **10 marzo 2021**, "... **rilevato** che, con anteriori provvedimenti, è già stata accertata la sospensione dell'esecuzione ex art. 54 ter d.l. 18/2020 e succ. mod. relativamente agli immobili censiti NCEU del Comune di Curinga, al foglio 18, part. 605, sub. 17, categoria C/2, mq 95 e al NCEU di detto Comune, al foglio 18, part. 605, sub. 14, categoria A/2, vani 6; **considerato** che, pertanto, rispetto a detto immobile, la procedura è sospesa ex lege, in forza del disposto di cui all'art. 54 ter d.l. 18/2020 e succ. mod. sino al 30.06.2021: tanto implica che, per un verso, nessuna attività volta alla liquidazione dell'immobile è consentita nel periodo di sospensione, di talché la procedura deve essere rinviata, in relazione all'immobile in argomento, a data successiva alla scadenza del termine di sospensione e, per altro verso, che sono consentite le attività conservative, per come desumibile dalla regola generale di cui all'art. 627 c.p.c., e, quindi, la nomina del custode e tutte le attività dell'ausiliario di tipo, appunto, meramente conservativo; **rilevato** che il rinvio per la determinazione delle modalità di vendita in merito ai predetti immobili deve essere tale da consentire all'esperto di avviare, dopo il 30.06.2021, i propri accertamenti, completarli, redigere la relazione e, infine, trasmetterla alle parti e depositarla in cancelleria almeno trenta giorni prima dell'udienza, per come dispone l'art. 173 bis disp. att. c.p.c. ...", in relazione agli immobili oggetto della presente relazione peritale, il G.E. disponeva quanto segue: "... **rinvia** la procedura all'udienza del **17.11.2021** per la determinazione delle modalità di vendita in rapporto agli immobili censiti nel NCEU del Comune di Curinga, al foglio 18, part. 605, sub. 17, categoria C/2, mq 95 e al NCEU di detto Comune, al foglio 18, part. 605, sub. 14, categoria A/2, vani 6 detto lotto B, onerando l'esperto, geom. Antonio Filippa, di depositare e trasmettere alle parti la propria relazione almeno trenta giorni

Firmato Da: FILIPPA ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6cbdd4fe996440c0bc4cc75f2981d5af



prima della predetta udienza, per come dispone l'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e l'incarico già a suo tempo conferito, salve eventuali future proroghe normative del termine di sospensione ex art. 54 ter d.l. 18/2020 e succ. mod., attualmente fissato al 30.06.2021 e delle quali l'esperto dovrà informarsi, eventualmente ricorrendo all'ausilio del custode ..." (cfr. allegato n. 10 – elab. 10.9).

Mediante "Relazione in ordine alla adozione dei provvedimenti già assunti ai sensi all'art. 54 ter DL 18/2020, alla luce della sentenza della Corte Costituzionale n. 128 del 9-22 giugno 2021", datata **30 giugno 2021**, il custode giudiziario, avv. Emanuela Vitalone, evidenziava al G.E. quanto di seguito riportato: "... Di poi, con provvedimento emesso il **27.01.2021**, il G.E. ancora una volta, in forza della modifica di cui all'art. 13, comma 14, del DL 31.12.2020 n. 183, in cui le parole "fino al 31 dicembre 2020" erano state sostituite con le seguenti "**fino al 30 giugno 2021**", così provvedeva "si invita il Custode. Geom, Filippa, a voler sospendere le proprie attività, in relazione ai beni non ancora stimati, sino al 30.06.2021". È da ritenersi che con il suddetto provvedimento si sia voluto intendere che dal primo luglio, in mancanza di diverse istruzioni, il CTU possa (e debba) riprendere l'attività inizialmente "sospesa". In ogni caso, ad ogni buon fine, si vuole qui solo segnalare il contenuto della sentenza della Corte Costituzionale n. 128 depositata il 22 giugno 2021, con la quale la stessa Autorità ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 13, comma 14, del D.L. 31.12.2020 n. 183, recante «Disposizioni urgenti in materia di termini legislativi, di realizzazione di collegamenti digitali, di esecuzione della decisione (UE, EURATOM) 2020/2053 del Consiglio, del 14 dicembre 2020, nonché in materia di recesso del Regno Unito dall'Unione europea», convertito, con modificazioni, nella legge 26 febbraio 2021, n. 21. Secondo la Corte, esattamente, il bilanciamento sotteso alla temporanea sospensione delle procedure esecutive aventi ad oggetto l'abitazione principale è divenuto, nel tempo, irragionevole e sproporzionato, inficiando la tenuta costituzionale della seconda proroga (**dal 1° gennaio al 30 giugno 2021**), prevista dell'art. 13, comma 14, del d.l. n. 183 del 2020, come convertito; disposizione, questa, che va quindi, secondo la stessa Corte, dichiarata illegittima per violazione degli artt. 3, primo comma, e 24, primo e secondo comma, Cost., con assorbimento di tutti gli altri parametri. In tale situazione, si ritiene doveroso segnalare la questione al Giudice onde possa invitarsi il CTU, se ritenuto necessario anche alla luce della succitata

[redacted] (Avv. Giuseppe Senese)

sentenza, a riprendere le operazioni di perizia sugli immobili originariamente esclusi, e cioè: - d) **piena proprietà per 1/1 della sig.ra Mito Maria Concetta magazzini e locali di deposito in Comune di Curinga, censito al NCEU di detto Comune, al foglio 18, part. 605, sub. 17, categoria C/2, mq 95; - e) proprietà superficiaria per 1/1 della sig.ra Mito Maria Concetta abitazione di tipo civile in Comune di Curinga, censito al NCEU di detto Comune, al foglio 18, part. 605, sub. 14, categoria A/2, vani 6”** (cfr. allegato n. 10 – elab. 10.10).

Sulla scorta della “Relazione” sopra riportata, con provvedimento del **2 luglio 2021**, il G.E. invitava “... l'esperto a riprendere le operazioni con riferimento ai beni non ancora stimati e anteriormente oggetto di sospensione ex art. 54 ter dl 18/20 ...” (cfr. allegato n. 10 – elab. 10.10).

Tenuto in considerazione quanto finora esposto, lo scrivente esperto, allo scopo di riprendere le operazioni peritali relativamente alle due unità in argomento (**particella 605, subalterno 14, e particella 605, subalterno 17**), in data **5 luglio 2021** trasmetteva alle parti, per mezzo p.e.c., una nota, recante in oggetto “Procedura esecutiva iscritta al numero 40/2019 R.E. promossa da “Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.” contro Granata Carlo e Mito Maria Concetta – (Tribunale di Lamezia Terme G.E. Tribunale Foreste) Prosecuzione operazioni peritali per i beni non ancora stimati e anteriormente oggetto di sospensione ex art.54 ter dl 18/2020”, mediante la quale comunicava “... la prosecuzione delle operazioni peritali per il giorno **13 luglio 2021 (martedì) ore 9.30** sugli immobili ubicati in **Via Salice n.10** del comune di Curinga (particella n. 605 sub.14 e sub.17 del foglio n.18) **condominio Grande**” (cfr. allegato n. 8 – elab. 8.1).

In data **13 luglio 2021**, alle ore 9:30 circa, lo scrivente esperto, accompagnato dal proprio collaboratore, si recava presso gli immobili oggetto della presente relazione peritale, ubicati in Via “Salice n. 10/B, interno 5” del Comune di Curinga, facenti parte integrante di un fabbricato denominato [redacted] alla presenza della signora [redacted] lo scrivente provvedeva ad estrarre reperto fotografico nonché ad espletare misurazioni metriche di tutti gli ambienti costituenti le unità immobiliari in esame (cfr. allegato n. 11).

In relazione agli immobili identificati in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, rispettivamente dalla **particella 605, subalterno 14, e particella 605, subalterno 17**, si procede

di seguito a fornire le risposte ai quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione, **Abile Foresta** all'udienza del giorno 11 febbraio 2020. E' opportuno puntualizzare che lo scrivente esperto, in attinenza agli ulteriori immobili interessati dal pignoramento del giorno **28 maggio 2019** (notificato in data **11 giugno 2019** (ed effettivamente ricevuto il giorno **20 giugno 2019**) ai debitori escussi, **Monte dei Paschi di Siena S.p.A.** trascritto il **25 luglio 2019** al n. **9910** del R.G. ed al n. **7956** del R.P.), in data **19 dicembre 2020**, provvedeva a depositare il relativo elaborato di consulenza tecnica.

RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE ALL'UDIENZA DEL GIORNO 11 febbraio 2020.

Quesito n. 1: se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ.² è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;

Risposta al quesito n. 1

In ordine ai beni staggiti è presente in atti la dichiarazione notarile, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del dottor **Andrea Scaglia**, notaio in Raffadali (AG) via Porta Agrigento n.195, **del 29 luglio 2019**; detta certificazione, ai sensi del secondo periodo del comma 2 dell'articolo 567 c.p.c., può sostituire "*l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento*" (cfr. primo periodo del comma 2 dell'articolo 567 c.p.c.).

Pertanto, lo scrivente ha proceduto a rispondere ai quesiti dal n. 4 al n. 17 posti dal G.E. in data 11 febbraio 2020, come precisato nella formulazione del quesito n. 2 successivo.

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

Risposta al quesito n. 2

Come sopra indicato, lo scrivente ritiene di dover procedere a rispondere ai quesiti da 4 a 17;

Quesito n. 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

²Si riporta il testo vigente del comma 2 dell'art. 567 c.p.c.: "*Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.*"

mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da **4 a 17**;

Risposta al quesito n. 3

Non ritenendo di ricadere nel caso in argomento, l'esperto procede alla redazione della relazione peritale secondo i quesiti da 4 a 17.

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

Risposta al quesito n. 4

4.1-DATI CATASTALI: Gli immobili, oggetto della presente relazione peritale e staggiti con atto di pignoramento del giorno **28 maggio 2019**, notificato mediante spedizione di copia in plico a.r. in data **11 giugno 2019** (ed effettivamente ricevuto il giorno **20 giugno 2019**) ai debitori escussi, signori [redacted] della Muto, trascritto il 25 luglio 2019 al n. **9110** del R.G. ed al n. **7956** del R.P., contro il signor Carlo Granata (soggetto n. 1), nato a East York (Canada) il giorno 2 gennaio 1970, codice fiscale GRNCR170S21240 [redacted] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**), [redacted] signora Maria Concetta Muto (soggetto n. 2) nata a Curinga il giorno 20 agosto 1968, codice fiscale [redacted] 50D218D [redacted] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**, per la quota di 1/4 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 2³** ed all'**unità negoziale n. 3**) ed a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Roma, codice fiscale 00884060525 [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**, per la quota di 1/4 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 2** ed all'**unità negoziale n. 3**), sono individuati all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Catanzaro - Ufficio Provinciale Territorio - riportati negli atti del **Comune di Curinga** - dai seguenti estremi catastali:

Reparto Fabbricati: foglio di mappa n. 18:

1. **particella n. 605, sub. 14:** categoria catastale A/2 (ovvero abitazioni di tipo civile) di classe 1, consistenza catastale 6 vani, superficie catastale totale 133 m² – superficie catastale totale escluse aree scoperte⁴ 129 m², Rendita Catastale € 260,29, indirizzo Via "Salice", piano S1-2, in testa a: **1) Comune di Curinga (MASCUNO PER I PROPRI DIRITTI ma da ritenersi più correttamente: proprietà per l'area);** [redacted] Muto Maria Concetta nata a Curinga il giorno 20 agosto 1968, codice fiscale MTUMCN68M00D218D [redacted] proprietà superficaria - (cfr. visura catastale storica, all. n. 5 – elab. n. 5.3);

Reparto fabbricati: foglio di mappa n. 18:

³ Come meglio approfondito nella risposta al quesito n. 5, è opportuno evidenziare sin da ora che relativamente all'**unità negoziale n. 2** la signora [redacted] titolare per il diritto di proprietà superficaria.

⁴ Si precisa che per "superficie catastale totale escluse aree scoperte" si "intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti".

2.- **particella n. 605, sub. 17**: categoria catastale C/2 (ovvero magazzini e locali di deposito) di classe 1, consistenza catastale 95 m², superficie catastale totale 103 m², Rendita Catastale € 107,94, indirizzo Via “Salice”, piano 3, in testa (da quanto desumibile dalla visura catastale) alla signora [redacted]

[redacted] (cfr. visura catastale storica, all. n. 5 – elab. n. 5.4);

4.2-OSSERVAZIONI SEGNALAZIONI E RICOSTRUZIONI DI NATURA CATASTALE:

Dalle indagini e ricerche esperite presso l’Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Catanzaro - Ufficio Provinciale Territorio, nonché dalle richieste di documentazione (visure storiche, estratto di mappa, elenco subalterni, planimetrie ecc.), le unità immobiliari in argomento, **nel ventennio antecedente alla data della presente relazione, sono state oggetto delle seguenti mutazioni, costituzioni o variazioni di natura catastale, che di seguito si riportano nell’ambito della ricostruzione catastale:**

4.2.1: UNITÀ IMMOBILIARE IDENTIFICATA DALLA PARTICELLA 605, SUBALTERNO 14, FOGLIO DI MAPPA 18 (IMMOBILE INDIVIDUATO AL PUNTO N. 1 DEL PARAGRAFO 4.1)

CON RIFERIMENTO AL REPARTO TERRENI:

L’unità immobiliare in esame costituisce parte integrante di un fabbricato condominiale, di maggiore consistenza, denominato [redacted]. Tale complesso, nel suo insieme, è identificato in Catasto dalla particella 604 e particella 605, foglio di mappa 18 del Comune di Curinga. Come risultante dalla Sezione – “Dati Derivanti da” della visura storica per immobile – Catasto Terreni (cfr. allegato n. 5 – elab. n. 5.9), il corpo di fabbrica identificato dal **mappale 605** è stato censito (cosiddetto accatastamento) mediante (atto di aggiornamento per l’introduzione in mappa catastale) “tipo mappale del 3 dicembre 1993 in atti dal 21/01/1995 (n. 9137.1/1993)”; in data successiva è stato altresì interessato dal “Tipo Mappale del 09/10/2001 protocollo n. 327895 in atti dal 09/10/2001 – D.V.⁶ 74/95 (n.74.1/1995)”.

Il fabbricato predetto, individuato con il numero di **mappale 605 al reparto terreni, di complessivi mq 1293** (costituenti l’intero lotto edificato, ovvero la superficie del sedime del fabbricato e delle pertinenze scoperte) **comprende** la consistenza originaria della **particella 594** del foglio di mappa 18 del comune di Curinga. Tale particella, prima dell’edificazione del succitato fabbricato, dal punto di vista catastale, era contraddistinta dalle seguenti peculiarità: qualità Uliveto di classe 2, superficie catastale are 12.93 (12 are, 93 centiare, cioè 1293 mq), reddito dominicale £ 14.223, reddito agrario £ 7.758 (cfr. allegato n. 5 – elab. n. 5.10). **La particella di terreno 594** poc’anzi citata (oggi soppressa)

⁵ Come illustrato nella risposta al quesito n. 5, si ribadisce che la [redacted] è proprietaria per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria. Il Comune di Curinga è proprietario per l’area.

⁶ Domanda di Voltura.

[REDACTED]

è scaturita dal Tipo di Frazionamento (atto di aggiornamento catastale che individua nuove consistenze, da una o più terreni originari) del 22 ottobre 1990, protocollo n. 2842.1/1990, in atti dal 3 ottobre 1994, interessante l'originaria **particella 490** del foglio di mappa 18 del comune di Curinga. La **particella 490**, alla data dell'impianto meccanizzato del catasto, presentava le seguenti caratteristiche catastali : qualità Uliveto di classe 2, superficie catastale ettari 2.01.40 (2 ettari, 1 ara, 40 centiare, cioè 20.140 mq), reddito dominicale £ 221.540, reddito agrario £ 120.840 (cfr. allegato n. 5 – elab. n. 5.10).

In ordine alla **particella 594**, dalla disamina della relativa visura storica per immobile - Catasto Terreni, dalla data di costituzione del 22 ottobre 1990 (approvazione Tipo di Frazionamento n. 2842.1/1990) fino al 3 dicembre 1993 (data di approvazione del Tipo Mappale con il quale è stata costituita la particella 605 e contestuale soppressione della particella 594) risultano i seguenti **intestatari catastali**: 1) [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/3; 2) [REDACTED], per la quota di proprietà pari a 1/3; 3) [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/3 (cfr. allegato n. 5 – elab. n. 5.9 e 5.10).

CON RIFERIMENTO AL REPARTO URBANO:

L'unità immobiliare indenticata dalla **particella 605, subalterno 14**, scaturisce dalla "costituzione del 06/12/1993 in atti dal 14/10/1997 – progetto finalizzato n. 10836.1/1993 (cfr. visura storica allegato n. 5 – elab. n. 5.3). Si evidenzia che l'unità in esame non è stata oggetto di variazioni dell'identificativo catastale.

Come si evince dalla relativa visura storica per immobile - Catasto Fabbricati, la **particella 605, subalterno 14**, è stata contraddistinta dai seguenti **intestatari catastali** che di seguito si riportano in ordine cronologico:

- dalla data di costituzione del 6 dicembre 1993 fino al 15 febbraio 1995 (data dell'atto di trasferimento alla [REDACTED]) risultano i seguenti intestatari: 1) [REDACTED] di Curinga⁷, [REDACTED] ciascuno per i propri diritti (cfr. visura storica allegato n. 5 – elab. n. 5.3)

- dal 15 febbraio 1995 alla data attuale risulta intestataria la signora [REDACTED] nata a Curinga il 20 agosto 1955, codice fiscale [REDACTED] per la proprietà superficiaria (cfr. visura storica allegato n. 5 – elab. n. 5.3)

Si evidenzia che la dicitura "ciascuno per i propri diritti" inserita nella Sezione – "Diritti e oneri reali" della visura storica per immobile in esame (allegato n. 5 – elab. n. 5.4), secondo la prassi catastale all'epoca vigente, tendeva ad evidenziare la presenza di diversi diritti sull'immobile che, per quanto

⁷ Si evidenzia che nella visura storica per immobile non è indicata la sede ed il codice fiscale del "Comune di Curinga".

⁸ Si precisa che nella visura storica per immobile non è indicato il codice fiscale della società [REDACTED]

[REDACTED]

meglio sarà specificato nel prosieguo, nel caso che ci riguarda, corrispondono alla “**proprietà superficiaria**” a favore della società costruttrice [REDACTED] ed al diritto “**proprietà per l’area**” a favore del comune di Curinga; **tali diritti emergono dalla visione dell’atto di “Convenzione” per notaio Rosaria Carmela Agapito** [REDACTED] del 22 giugno 1988, repertorio n. 25820, trascritto il 2 luglio 1988, RG 13242 e RP 11000 [REDACTED] nonché dal successivo “atto di rettifica a convenzione”, per notai [REDACTED] Francesco Maria Albanese del giorno 11 febbraio 1991, repertorio 26433, trascritto il 9 marzo 1991, RG 5787 e RP 5102 [REDACTED]

CONFINI:

In primis, come meglio evidenziato nella “descrizione dell’unità staggita” riportata nel prosieguo, l’unità immobiliare in esame costituisce – di fatto – una porzione di un unico appartamento disposto su due livelli (comprendente sia l’immobile in argomento sia l’unità staggita identificata dalla **particella 605, subalterno 17**). Ad ogni modo, dalla disamina della planimetria catastale presente in atti, la **particella 605, subalterno 14**, individua un appartamento ed afferente pertinenza (“posto auto – ripostiglio”), ubicati rispettivamente al secondo piano (terzo fuori terra) e al piano seminterrato del [REDACTED]. La porzione ubicata al secondo piano (terzo fuori terra) presenta i seguenti confini: - parte del lato Nord confina con unità immobiliare di livello del corpo di fabbrica individuato dalla particella 605 (il cui accesso avviene dalla “Scala C”); la restante porzione confina con corte comune (bene comune non censibile subalterno 1 della particella 605); - il lato Ovest ed Est confina con corte comune (bene comune non censibile subalterno 1 della particella 605); - parte del lato Sud confina con unità immobiliare di livello del corpo di fabbrica individuato dalla particella 605 (il cui accesso avviene dalla “Scala B”); la restante porzione confina con il citato vano scala denominato “Scala B”.

La pertinenza dell’appartamento sopra citato, posta al piano seminterrato del [REDACTED] è caratterizzata dai seguenti confini: - parte del lato Nord confina con unità immobiliare di livello del corpo di fabbrica individuato dalla particella 605 (il cui accesso avviene dalla “Scala C”); la restante porzione confina con corte comune (bene comune non censibile subalterno 1 della particella 605); - il lato Ovest ed Est confina con corte comune (bene comune non censibile subalterno 1 della particella 605); - parte del lato Sud confina con unità immobiliare di livello del corpo di fabbrica individuato dalla particella 605 (il cui accesso avviene dalla “Scala B”); la restante porzione confina con “corridoio condominiale” del corpo di fabbrica di cui l’unità in argomento costituisce parte integrante.

Si forniscono di seguito le coordinate geografiche GPS (Global Positioning System) ricavate dal sito web “Google maps” in corrispondenza del baricentro planimetrico dell’unità interessata (con riferimento alla porzione posta al secondo piano del [REDACTED]): 38°49’57.8”N (latitudine φ) - 16°18’05.3”E (longitudine λ).

DESCRIZIONE IMMOBILE:

Firmato Da: FILIPPA ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6cbdd4fe996440c0bc4cc75f2981d5af



Descrizione del contesto urbano.

Il fabbricato di cui l'unità in argomento costituisce parte integrante è ubicato alla località "Salice" del comune di Curinga (da cui deriva la toponomastica attribuita alla Via pubblica - Via "Salice" - lungo la quale è posto il complesso edilizio citato), in zona semiperiferica e, nello specifico, a Nord-Ovest rispetto al centro abitato del capoluogo. Dal punto di vista urbanistico, il fabbricato predetto è inserito nel comparto di nuova edificazione e di completamento destinato principalmente ai piani attuativi P.E.E.P. (Piani per l'Edilizia Economica Popolare). In particolare, l'area in cui ricade il denominato [REDACTED] è inquadrata nello **strumento urbanistico P.R.G.** (Piano Regolatore Generale) del Comune di Curinga, oggi decaduto, **in sottozona C.1.2: Nuova Espansione con strumenti Urbanistici Vigenti sottoposti a P.E.E.P.** Tale area, di quota altimetrica pari a circa 355 metri sul livello del mare, è raggiungibile mediante le strade comunali esistenti. Nel suo complesso, la zona in esame è caratterizzata da una conformazione pianeggiante, gode di un'ottima esposizione ed è attornata da terreni prevalentemente coltivati ad uliveti; inoltre, beneficia di un'ottima panoramicità verso la piana di Lamezia Terme e, quindi, sul golfo di S. Eufemia Lamezia (mar Tirreno). Il comparto lottizzato è completo nelle opere di urbanizzazione primaria (ovvero "*strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, ecc.*"). A tal riguardo, si precisa che le opere di urbanizzazione secondaria (quali "*asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, ecc.*") sono presenti nel centro abitato, che dista circa un chilometro e settecento metri (considerando quale riferimento l'edificio sede del comune).

Il fabbricato di cui l'unità staggita costituisce parte integrante è contraddistinto da una tipologia edilizia costruttiva tipica dei corpi di fabbrica condominiali a più piani fuori terra; le rifiniture e rivestimenti esterni sono di tipo economico e popolare. In generale, il complesso edilizio, individuato dalla particella 604 e particella 605, presenta caratteristiche della tipologia edilizia delle "casa a torre". La struttura portante è costituita da un'intelaiatura portante di travi e pilastri in conglomerato cementizio armato, i solai intermedi in laterocemento e la copertura è costituita di due falde inclinate con struttura in laterocemento e sovrastante manto di copertura. Si procede di seguito alla descrizione dell'unità immobiliare identificata in Catasto Fabbricati dalla **particella 605, subalterno 14,**

Descrizione dell'unità immobiliare staggita.

In via preliminare, è opportuno ribadire che l'unità immobiliare identificata dalla **particella 605, subalterno 14,** unitamente all'immobile staggito identificato dalla **particella 605, subalterno 17,** costituisce – di fatto – una porzione di un unico appartamento disposto su due livelli (sito al secondo

e terzo piano del [redacted] ed ogni modo, alla luce della planimetria catastale in atti, la **particella 605, subalterno 14**, identifica un appartamento ed afferente pertinenza ("posto auto – ripostiglio"), ubicati rispettivamente al secondo piano (terzo fuori terra) e al piano seminterrato del [redacted]

Sulla scorta del rilievo metrico espletato dallo scrivente esperto, la porzione dell'unità in argomento posta al secondo piano, di superficie utile complessiva pari a circa 98,22 metri quadrati ed altezza interna utile (valutata dalla quota pavimento fino all'intradosso del sovrastante solaio interpiano) pari a circa 2,73 metri, è costituita dai seguenti ambienti (**cf. all. n. 3 – elab. nn. 3.1 e 3 planimetria dell'immobile**):

- una stanza da letto (denominata "**vano 1 letto**") negli elaborati grafici relativi alla restituzione del rilievo metrico), di superficie utile pari a circa 12,38 metri quadrati; da tale vano, mediante una cosiddetta porta-balcone, si accede ad un balcone (denominato "**balconata 1**" negli elaborati grafici relativi alla restituzione del rilievo metrico), di superficie utile pari a circa 2,74 metri quadrati;
- una stanza da letto (denominata "**vano 2 letto**") negli elaborati grafici relativi alla restituzione del rilievo metrico), di superficie utile pari a circa 16,58 metri quadrati; l'illuminazione e l'aerazione dell'ambiente in esame sono garantite naturalmente da un'apertura posta sul lato Est;
- un vano adibito a cucina (denominato "**vano 3 cucina**") negli elaborati grafici relativi alla restituzione del rilievo metrico), di superficie utile pari a circa 14,54 metri quadrati; dall'ambiente in argomento, mediante una cosiddetta porta-balcone, si accede ad un balcone (denominato "**balconata 2**" negli elaborati grafici relativi alla restituzione del rilievo metrico, di superficie utile pari a circa 2,70 metri quadrati;
- una stanza da letto (denominata "**vano 4 letto**") negli elaborati grafici relativi alla restituzione del rilievo metrico), di superficie utile pari a circa 11,26 metri quadrati; dall'ambiente in argomento, mediante una cosiddetta porta-balcone, si accede ad un balcone (denominato "**balconata 3**" negli elaborati grafici relativi alla restituzione del rilievo metrico, di superficie utile pari a circa 7,32 metri quadrati;
- un vano adibito a soggiorno (denominato "**vano 5 sogg.**") negli elaborati grafici relativi alla restituzione del rilievo metrico), di superficie utile pari a circa 21,60 metri quadrati; l'illuminazione e l'aerazione dell'ambiente in esame sono garantite naturalmente da un'apertura posta sul lato Ovest. Dal vano in argomento si accede ad un ripostiglio (denominato "**rip.**" negli elaborati grafici relativi alla restituzione del rilievo metrico, di superficie utile pari a circa 1,70 metri quadrati; l'illuminazione e l'aerazione dell'ambiente predetto sono garantite naturalmente da un'apertura posta sul lato Ovest. E' doveroso evidenziare che nel vano in esame è posta una struttura di collegamento verticale (nello specifico, una scala a "chiocciola") mediante la quale si accede all'unità staggita identificata dalla **particella 605, subalterno 17**;
- un bagno (denominato "**wc**" negli elaborati grafici relativi alla restituzione del rilievo metrico), di superficie utile pari a circa 2,78 metri quadrati; l'illuminazione e l'aerazione dell'ambiente in esame sono garantite naturalmente da un'apertura posta sul lato Nord;
- un bagno (denominato "**bagno**" negli elaborati grafici relativi alla restituzione del rilievo metrico), di superficie utile pari a circa 5,82 metri quadrati; l'illuminazione e l'aerazione dell'ambiente in esame sono garantite naturalmente da un'apertura posta sul lato Ovest.

La porzione dell'unità immobiliare in esame è caratterizzata da un ingresso (denominato "ingr." negli elaborati grafici relativi alla restituzione del rilievo metrico), di superficie utile pari a circa 5,09 metri quadrati. Inoltre, ad eccezione del succitato "vano 3 cucina" e "vano 5 sogg.", agli ambienti sopra descritti si accede mediante un corridoio (denominato "corr." negli elaborati grafici relativi alla restituzione del rilievo metrico, di superficie utile pari a circa 6,47 metri quadrati. In generale, le pareti sono rivestite con intonaco civile e tinteggiate; le pareti degli ambienti adibiti a "bagno" sono contraddistinte da un rivestimento di piastrelle.

L'unità immobiliare identificata dalla **particella 605, subalterno 14**, è costituita altresì da una pertinenza di uso esclusivo di servizio, in particolare, un "posto auto – ripostiglio". Tale pertinenza, posta al piano seminterrato de [REDACTED] è caratterizzata da una superficie utile pari a circa 28,74 metri quadrati nonché da un'altezza interna utile pari a circa 2,42 metri (cfr. all. n. 3 –elab. nn. 3.1 e 3 planimetria dell'immobile).

CONFORMITA' CATASTALE

Dal raffronto tra la situazione planimetrica attuale rilevata e la planimetria catastale presente in atti, redatta e presentata in data 6 dicembre 1993 dall'ing. Guarnaccia Francesco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Reggio Calabria al n. 985 (cfr. all. n. 5 –elab. nn. 5.6) si può affermare che **non è verificata la conformità catastale**; difatti, con riferimento alla porzione posta al secondo piano (terzo fuori terra), nonché in relazione alla pertinenza posta al piano seminterrato, si evince, ad esempio, una diversa distribuzione dei tramezzi interni a separazione degli ambienti e dei vani porta. Ad ogni modo, in ordine alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene si rimanda alla riposta ai quesiti 12 e 13.

4.2.2: UNITÀ IMMOBILIARE IDENTIFICATA DALLA PARTICELLA 605, SUBALTERNO 17, FOGLIO DI MAPPA 18 (IMMOBILE INDIVIDUATO AL PUNTO N. 2 DEL PARAGRAFO 4.1)

CON RIFERIMENTO AL REPARTO TERRENI:

Tenuto conto che l'unità immobiliare in esame costituisce parte integrante del fabbricato comprendente anche l'immobile descritto al punto 4.2.1, con riferimento al "Reparto Terreni" della descrizione catastale si rimanda a quanto esposto relativamente all'unità staggita individuata dalla particella 605, subalterno 14 (paragrafo 4.2.1).

CON RIFERIMENTO AL REPARTO URBANO:

L'unità immobiliare indenticata dalla **particella 605, subalterno 17**, scaturisce dalla "costituzione del 06/12/1993 in atti dal 14/10/1997 – progetto finalizzato n. 10836.1/1993 (cfr. visura storica all. n. 5 –elab. n. 5.4). Si evidenzia che l'unità in esame non è stata oggetto di variazioni dell'identificativo catastale.

Come si evince dalla relativa visura storica per immobile - Catasto Fabbricati, la **particella 605, subalterno 17**, è stata contraddistinta dai seguenti **intestatari catastali** che di seguito si riportano in ordine cronologico:

- dalla data di costituzione del 6 dicembre 1993 fino al 4 luglio 2001 (data dell'atto di trasferimento al signor Grillo Brancati Vitaliano) risultano i seguenti intestatari: **1) Comune di Curinga⁹**, ciascuno per i propri diritti; **2) [redacted] con sede in Villa San Giovanni¹⁰**, ciascuno per i propri diritti (cfr. visura storica all. n. 5 –elab. n. 5.4);

- dal 4 luglio 2001 al 14 aprile 2010 (data dell'atto di trasferimento alla parte esecutata [redacted] risultava intestatario il signor [redacted] nato a Villa San Giovanni il 18 febbraio 1960, codice fiscale [redacted] per la quota di proprietà di 1/1 da intendere proprietà superficaria come meglio approfondito nella risposta al quesito 5) (cfr. visura storica all. n. 5 –elab. n. 5.4 -

- dal 14 aprile 2010 alla data attuale risulta intestataria [redacted] nata [redacted] per la quota di proprietà di 1/1 (da intendere proprietà superficaria come meglio approfondito nella risposta al quesito 5) (cfr. visura storica all. n. 5 –elab. n. 5.4 -

Si evidenzia che la dicitura “ciascuno per i propri diritti” inserita nella Sezione – “Diritti e oneri reali” della visura storica per immobile in esame (cfr. visura storica all. n. 5 –elab. n. 5.4), secondo la prassi catastale all'epoca vigente, tendeva ad evidenziare la presenza di diversi diritti sull'immobile che, per quanto meglio sarà specificato nel prosieguo, nel caso che ci riguarda, corrispondono alla “**proprietà superficaria**” a favore della società costruttrice [redacted] e al diritto “**proprietà per l'area**” a favore del comune di Curinga; **tali diritti emergono dalla visione dell'atto di “Convenzione” per notaio Rosaria Carmela Agapito del 22 giugno 1988, repertorio n. 25820, trascritto il 2 luglio 1988, RG 13242 e RP 11000, nonché dal successivo “atto di rettifica a convenzione”, per notaio Francesco Maria Albanese del giorno 11 febbraio 1991, repertorio 23433, trascritto il 9 marzo 1991, RG 5787 e RP 5102.**

CONFINI:

In via preliminare, è opportuno ribadire che l'unità immobiliare in esame costituisce – di fatto – una porzione di un unico appartamento disposto su due livelli (comprendente sia l'immobile in argomento sia l'unità staggita identificata dalla **particella 605, subalterno 14**). Ad ogni modo, dalla disamina della planimetria catastale presente in atti, la **particella 605, subalterno 17**, individua un'unità ubicata al terzo piano (sottotetto) del [redacted] immobile predetto presenta i seguenti confini: - parte del lato Nord confina con unità immobiliare di livello del corpo di fabbrica individuato dalla particella 605 (il cui accesso avviene dalla “Scala C”); la restante porzione confina con corte comune (bene comune non censibile subalterno 1 della particella 605); - il lato Ovest ed

⁹ Si evidenzia che nella visura storica per immobile non è indicata la sede ed il codice fiscale del “Comune di Curinga”.

¹⁰ Si precisa che nella visura storica per immobile non è indicato il codice fiscale della società [redacted]

Est confina con corte comune (bene comune non censibile subalterno 1 della particella 605); - parte del lato Sud confina con unità immobiliare di livello del corpo di fabbrica individuato dalla particella 605 (il cui accesso avviene dalla "Scala B"); la restante porzione confina con il citato vano scala denominato "Scala B".

Si forniscono di seguito le coordinate geografiche GPS (Global Positioning System) ricavate dal sito web "Google maps" in corrispondenza del baricentro planimetrico dell'unità interessata (con riferimento alla porzione posta al secondo piano de [redacted]: 38°49'57.8"N (latitudine φ) - 16°18'05.3"E (longitudine λ).

DESCRIZIONE IMMOBILE:

Descrizione del contesto urbano.

Tenuto conto che l'unità immobiliare in esame costituisce parte integrante del fabbricato comprendente anche l'immobile descritto al punto 4.2.1, con riferimento alla "Descrizione del contesto urbano" si rimanda a quanto già argomentato relativamente all'unità staggita individuata dalla particella 605, subalterno 14 (paragrafo 4.2.1).

Si procede di seguito alla descrizione dell'unità immobiliare identificata in Catasto Fabbricati dalla **particella 605, subalterno 17.**

Descrizione dell'unità immobiliare staggita.

In primis, è rilevante ribadire che l'unità immobiliare identificata dalla **particella 605, subalterno 17**, unitamente all'immobile staggito identificato dalla **particella 605, subalterno 14**, costituisce – di fatto – una porzione di un unico appartamento disposto su due livelli (sito al secondo e terzo piano de [redacted]). Sulla scorta della planimetria catastale in atti, la **particella 605, subalterno 17**, identifica un sottotetto. Tuttavia, (ribadendo) è emblematico osservare che l'unità in esame è rifinita e costituisce porzione di un unico appartamento posto su due livelli, collegato internamente da una scala a "chiocciola". All'unità in esame si accede altresì dal vano scala condominiale. Alla luce del rilievo metrico espletato dallo scrivente esperto, l'unità in argomento (posta al terzo piano de [redacted]) di superficie utile complessiva pari a circa 100,49 metri quadrati ed altezza interna utile media (valutata dalla quota pavimento fino all'intradosso del sovrastante solaio interpiano) pari a circa 2,45 metri, è costituita dai seguenti ambienti **cf. all. n. 3 – elab. n. 3.2 e 3.4 planimetria dell'immobile:**

- una stanza da letto (denominata "**vano 1 letto**" negli elaborati grafici relativi alla restituzione del rilievo metrico), di superficie utile pari a circa 13,25 metri quadrati; l'illuminazione e l'aerazione dell'ambiente in esame sono garantite naturalmente da un'apertura posta sul lato Est;
- una stanza (denominata "**vano 2 stanza**" negli elaborati grafici relativi alla restituzione del rilievo metrico), di superficie utile pari a circa 14,50 metri quadrati; l'illuminazione e l'aerazione dell'ambiente in esame sono garantite naturalmente da un'apertura posta sul lato Est. Si mette in evidenza che dal vano in esame si accede a due ambienti denominati



rispettivamente “**bagno turco**” e “**sauna**”. Entrambi gli ambienti predetti sono caratterizzati da una superficie utile pari a circa 2,44 metri quadrati;

- un vano adibito a cucina (denominato “**vano 3 cucina**” negli elaborati grafici relativi alla restituzione del rilievo metrico, di superficie utile pari a circa 9,47 metri quadrati;
- un vano adibito a soggiorno (denominato “**vano 4 soggiorno**” negli elaborati grafici relativi alla restituzione del rilievo metrico, di superficie utile pari a circa 48,82 metri quadrati; dall’ambiente in argomento si accede ad un balcone (denominato “**balconata 1**” negli elaborati grafici relativi alla restituzione del rilievo metrico, di superficie utile pari a circa 22,93 metri quadrati. E’ doveroso evidenziare che nel vano in esame è posta una struttura di collegamento verticale (nello specifico, una scala a chiocciola) mediante la quale si accede all’unità staggita identificata dalla **particella 605, subalterno 14**. Inoltre, all’ambiente predetto si entra altresì dal vano scala condominiale;
- un bagno (denominato “**bagno**” negli elaborati grafici relativi alla restituzione del rilievo metrico, di superficie utile pari a circa 6,15 metri quadrati; l’illuminazione e l’aerazione dell’ambiente in esame sono garantite naturalmente da un’apertura posta sul lato Nord;
- un corridoio (denominato “**corr.**” negli elaborati grafici relativi alla restituzione del rilievo metrico, di superficie utile pari a circa 3,42 metri quadrati.

In generale, le pareti sono rivestite con intonaco civile e tinteggiate; le pareti del bagno sono contraddistinte da un rivestimento di piastrelle.

CONFORMITA' CATASTALE

Dal raffronto tra la situazione planimetrica attuale rilevata e la planimetria catastale presente in atti, redatta e presentata in data 6 dicembre 1993 dall’ing. Guarnaccia Francesco, iscritto all’Ordine degli Ingegneri di Reggio Calabria al n. 985 (cfr. allegato n. 5 – elaborato n. 5.7) si può affermare che **non è verificata la conformità catastale**; difatti, ad esempio, si denota la presenza di tramezzi interni nonché diversa configurazione dei balconi. Ad ogni modo, in ordine alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene si rimanda alla risposta ai quesiti 12 e 13.

4.3 – RICERCA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SULL’IMMOBILE – Dalle ispezioni ipotecarie effettuate nelle date del 1°, 30 e 31 marzo 2020, 6, 10, 16 e 17 aprile 2020, 7 dicembre 2020 e 11 e 14 settembre 2021 (aggiornamenti), non risultano trascritte altre formalità di pignoramento gravanti sui medesimi immobili così come da ricerche effettuate presso la Cancelleria dell’Ufficio Esecuzioni del Tribunale di Lamezia Terme, in data **11 ottobre 2021**, non risultano altre procedure esecutive gravanti nei confronti dei soggetti debitori al di fuori di quella oggetto della presente relazione.

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



Risposta al quesito n. 5

5.1 - PROVENIENZA AL DEBITORE ESECUTATO: I beni oggetto del presente elaborato peritale¹¹, interessati dal pignoramento del giorno **28 maggio 2019** (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.4), notificato mediante spedizione di copia in plico a.r. in data **11 giugno 2019** (ed effettivamente ricevuto il giorno **20 giugno 2019**) ai [redacted] trascritto il **25 luglio 2019** al n. **9910** del R.G. ed al n. **7956** del R.P., contro il signor [redacted] (**soggetto n. 1**), [redacted] (per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**¹²), nonché contro la [redacted] (**soggetto n. 2**), [redacted] (per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà¹³ relativamente all'**unità negoziale n. 2**¹⁴ e per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria relativamente all'**unità negoziale n. 3**¹⁵) ed a favore della [redacted] con sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526 (per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (in realtà proprietà superficaria) relativamente all'**unità**

¹¹ E' opportuno ribadire che il presente elaborato peritale è afferente all'immobile costituente l'**unità negoziale n. 2 – immobile n. 1** (identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga al **foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 17**) e all'immobile facente parte integrante dell'**unità negoziale n. 2 – immobile n. 1** (identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga al **foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 14**).

¹² Si precisa che l'**unità negoziale n. 1**, come riportato nella "Sezione B – Immobili" della nota di trascrizione in esame è costituita dei seguenti immobili, siti nel Comune di Curinga: - **immobile n. 1**: individuato in Catasto Fabbricati, **foglio di mappa 28, dalla particella 528, subalterno 17**, categoria catastale C/1 (negozi e botteghe), di consistenza catastale 283 metri quadrati; - **immobile n. 2**: individuato in Catasto Fabbricati, **foglio di mappa 28, dalla particella 692**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), di consistenza catastale 106 metri quadrati; - **immobile n. 3**: individuato in Catasto Fabbricati, **foglio di mappa 28, dalla particella 528, subalterno 18**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), di consistenza catastale 150 metri quadrati.

¹³ Nel merito, come approfondito nel prosieguo della presente relazione peritale, si puntualizza che la signora [redacted] è proprietaria dell'immobile costituente l'**unità negoziale n. 2** per il diritto di proprietà superficaria e non per il diritto di proprietà, come erroneamente indicato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento che ha originato la presente procedura esecutiva.

¹⁴ Si evidenzia che l'**unità negoziale n. 2**, come riportato nella "Sezione B – Immobili" della nota di trascrizione in esame è costituita del seguente immobile, sito nel Comune di Curinga: - **immobile n. 1**: individuato in Catasto Fabbricati, **foglio di mappa 18, dalla particella 605, subalterno 17**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), di consistenza catastale 95 metri quadrati.

¹⁵ Si precisa che l'**unità negoziale n. 3**, come riportato nella "Sezione B – Immobili" della nota di trascrizione in esame è costituita dei seguenti immobili, siti nel Comune di Curinga: - **immobile n. 1**: individuato in Catasto Fabbricati, **foglio di mappa 18, dalla particella 605, subalterno 14**, categoria catastale A/2 (abitazioni di tipo civile), di consistenza catastale 6 vani; - **immobile n. 2**: individuato in Catasto Fabbricati, **foglio di mappa 18, dalla particella 605, subalterno 20**, categoria catastale A/2 (abitazioni di tipo civile), di consistenza catastale 6,5 vani.

[REDACTED]

negoziale n. 2, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria relativamente all'unità negoziale n. 3), sono pervenuti ai debitori escussi in virtù dei seguenti atti pubblici:

5.2 IMMOBILE INDIVIDUATO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CURINGA, FOGLIO DI MAPPA 18, PARTICELLA 605, SUBALTERNO 17 (unità negoziale n. 2 – immobile n. 1).

L'immobile in esame è pervenuto alla [REDACTED] per la complessiva quota di proprietà superficaria pari ad 1/1, in regime di separazione legale dei beni, giusta atto pubblico di compravendita del 5 luglio 2007, per notar Sebastiano Panzarella da Catanzaro, numero 3888 di Repertorio, numero 2408 della Raccolta, registrato a Catanzaro il giorno 11 luglio 2007 al numero 3834, serie 1T, trascritto presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro – Servizio di Pubblicità Immobiliare il giorno 11 luglio 2007, R.G. n. 12833, R.P. n. 7710 (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.5 nota di trascrizione e allegato n. 7 – elab.n.7.6 atto di compravendita). In virtù dell'atto di compravendita sopra indicato, il signor [REDACTED] ... vende alla [REDACTED] che accetta ed acquista la proprietà superficaria del seguente immobile: In Comune di Curinga, Via Salice, e precisamente: - locale al terzo piano (fuori terra) della superficie di circa mq. 95 (metri quadrati novantacinque); confinante in senso antiorario con cortile condominiale da due lati, con restante proprietà della parte alienante, con vano scala, con altro cortile condominiale e con proprietà Fruci-Pati, salvo altri e più precisi confini, censito nel N.C.E.U. del Comune di Curinga, al foglio di mappa 18, particella 605, sub. 18, Via Salice, piano 3, cat. C/2, cl. 1, mq. 95, rc. Euro 107,94 ... Art. = 4) PROVENIENZA E GARANZIE Quanto in oggetto è pervenuto alla parte alienante con verbale di conciliazione traslativo dalla società [REDACTED] [REDACTED] rep. 4349/2001, trascritto a Catanzaro in data 23 luglio 2001 ai numeri 14685 R.G. e 11590 R.P.. La parte alienante dichiara e garantisce che quanto in oggetto è di sua piena proprietà e libera disponibilità, immune da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli e da qualsiasi altro vincolo od onere di sorta, ad eccezione di: - Convenzione intercorsa fra la società [REDACTED] ed il Comune di Curinga, con atto a rogito notaio Rosaria Carmela Agapito da Lamezia Terme in data 22 giugno 1988, rep. 25.820, registrato a Lamezia Terme in data 1 luglio 1988 al n. 749, trascritto a Catanzaro in data 2 luglio 1988 ai numeri 13242 R.G. e 11000 R.P., rettificata con atto a rogito notaio Francesco Maria Albanese da Reggio Calabria in data 11 febbraio 1991, rep. 23.432, registrato a Reggio Calabria in data 20 febbraio 1991 al n. 412, trascritto a Catanzaro in data 9 marzo 1991 ai numeri 5786 R.G. e 5101 R.P.; ulteriormente rettificata con atto a rogito notaio Francesco Maria Albanese da Reggio Calabria in data 11 febbraio 1991, rep. 23.433, registrato a Reggio Calabria in data 20 febbraio 1991 al n. 411, trascritto a Catanzaro in data 9 marzo 1991 ai numeri 5787 R.G. e 5102 R.P. ...”

Si mette in evidenza che l'atto di compravendita succitato è stato oggetto di rettifica **giusta atto pubblico di rettifica catastale del 14 aprile 2010**, per notar Sebastiano Panzarella da Catanzaro, numero 8499 di Repertorio, numero 5376 della Raccolta, registrato a Lamezia Terme il 23 aprile 2010 al numero 1290, serie 1T, trascritto presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro – Servizio di Pubblicità Immobiliare il giorno 23 aprile 2010, R.G. n. 6407, R.P. n. 4299 (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.6 nota di trascrizione e allegato n. 7 – elab.n.7.7 atto di compravendita). Dalla disamina

dell'atto succitato si evince che "... I) con atto a mio rogito in data 5 luglio 2007, repertorio n. 3888, raccolta n. 2408, registrato a Catanzaro l'11 luglio 2007 al n. 3834 e trascritto in Catanzaro l'11 luglio 2007, ai n.ri 12833 R.G. e 7710 R.P. [redacted] intendeva alla [redacted]

[redacted] che accettava ed acquistava la proprietà superficaria del seguente immobile: - locale al terzo piano (fuori terra) della superficie di circa mq. 95 (metri quadrati novantacinque); confinante in senso antiorario con cortile condominiale da due lati, con restante proprietà della parte alienante, con vano scala, con altro cortile condominiale e con proprietà Fruci-Pati, salvo altri e più precisi confini, censito nel N.C.E.U. del Comune di Curinga, al foglio di mappa 18, particella 605 sub. 18, Via Salice, piano 3, cat. C/2, cl. 1, mq. 95, rc. Euro 107,94. II) che, per errore materiale, nel citato atto veniva indicata la particella 605 sub 18 del foglio di mappa 18 e non l'immobile che si intendeva trasferire e che in effetti è stato trasferito e riportato nel C.E.U. del Comune di Curinga, al foglio di mappa 18, **particella 605 sub 17**, Via Salice, piano 3, cat. C/2, cl. 1, mq. 95, rc. Euro 107,94, mentre si indicavano esattamente i confini ed i restanti dati catastali; III) che ora si intende esattamente individuare catastalmente l'immobile venduto dal sign [redacted]

[redacted] con il citato mio atto in data 5 luglio 2007, repertorio n. 3888, raccolta n. 248, procedendo alla rettifica dei dati catastali ivi indicati e pertanto con il presente atto dichiara quanto segue: ... Art. 2 = L'immobile di **proprietà superficaria** della [redacted] per esserle pervenuto in forza di atto di compravendita a mio rogito in data 5 luglio 2007, repertorio n. 3888, raccolta n. 2408, registrato a Catanzaro l'11 luglio 2007 al n. 3834 e trascritto in Catanzaro l'11 luglio 2007, ai n.ri 12833 R.G. e 7710 R.P., sopra citato, è il seguente: In Comune di Curinga, Via Salice, e precisamente:

- locale al terzo piano (fuori terra) della superficie di circa mq. 95 (metri quadrati novantacinque); confinante in senso antiorario con cortile condominiale da due lati, con restante proprietà della parte alienante, con vano scala, con altro cortile condominiale e con proprietà Fruci-Pati, salvo altri e più precisi confini, censito nel N.C.E.U. del Comune di Curinga, al foglio di mappa 18, particella 605 sub. 17, Via Salice, piano 3, cat. C/2, cl. 1, mq. 95, rc. Euro 107,94 ...". In ordine alla nota di trascrizione dell'atto di rettifica predetto (riportata nella risposta al quesito n. 10, in relazione alle formalità afferenti alla signora [redacted] formalità n. 7), è doveroso evidenziare che per mero errore è indicato il diritto di proprietà anziché il diritto di proprietà superficaria come correttamente riportato nell'atto di rettifica succitato.

Considerato che il bene in esame è pervenuto alla debitrice escussa in data non anteriore al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento che ha originato la presente procedura

[redacted]

esecutiva, lo scrivente esperto ha provveduto a ricostruire i passaggi di proprietà verificatosi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento medesimo. Nello specifico, dalle ricerche ipocatastali è emerso che l'immobile staggito è pervenuto al signor [redacted] per la complessiva quota di proprietà pari a 1/1, **giusta atto giudiziario (verbale di conciliazione traslativo) a cura del Tribunale di Reggio Calabria del 4 luglio 2001, repertorio n. 4349/2001, trascritto a Catanzaro il 23 luglio 2001, R.G. n. 14685 e R.P. n. 11590** (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.7 nota di trascrizione e allegato n. 7 – elab.n.7.8 verbale di conciliazione). Dalla disamina dell'atto predetto si evince che "All'udienza del 3 luglio 2001 davanti al Giudice Unico dott. Maria Luisa Crucitti assistito dal sottoscritto cancelliere sono presenti il sig. [redacted] attore nella causa iscritta al n. [redacted] pendente davanti lo stesso ufficio sopra indicato ed la [redacted] in persona del suo amministratore legale rappresentante [redacted] convenuto nella causa suddetta...le parti hanno raggiunto l'intesa di conciliare la causa con il riconoscimento della autenticità delle firme apposte sulla scrittura privata di vendita, con il presente atto [redacted] in persona del suo amministratore legale rappresentante [redacted] riconosce l'autenticità della firma apposta sulla scrittura privata redatta il 10/02/95 in Villa San Giovanni e registrata in Reggio Calabria il 13 marzo 2001 n. 4 serie 3V, scrittura privata con la quale l'attore ha acquistato dalla [redacted] persona del legale rappresentante pro-tempore amministratore [redacted] unità immobiliari facenti parte del maggior fabbricato sito in località Salice del comune di Curinga posti nei sottotetti, confinanti con altre proprietà della società venditrice, riportati al NCEU al fgl. 18 part. 604 sub. 9 e fgl. 18 part. 605 sub. 16, sub. 17 e sub. 18, come riportate nella planimetria progettuale con orlatura in tinta rossa allegata alla scrittura privata per il prezzo in essa riportato...". Si mette in evidenza che, sebbene non esplicitamente indicato (come approfondito nel prosieguo), in virtù del succitato Verbale di Conciliazione Traslativo, al signor [redacted] è pervenuto il diritto di superficie dell'immobile identificato dalla particella 605, subalterno 17, del foglio di mappa 18 del comune di Curinga, come statuito dalla convenzione per notar Rosaria Carmela Agapito del 22 giugno 1988.

Il fabbricato di cui l'unità staggita costituisce parte integrante è stato edificato dalla società [redacted] un fondo pervenuto alla medesima società giusta atto di Convenzione per notar Rosaria Carmela Agapito del **22 giugno 1988**, recante numero **25820 di Repertorio** e n. **5592 di Raccolta**, registrato a Lamezia Terme il giorno **1 luglio 1988 al n. 749**, stipulato tra il comune di Curinga (rappresentato dall'allora sindaco pro-tempore, geometra Giuseppe Currado) e la società [redacted] rappresentata dall'Amministratore Unico e Legale Rappresentante [redacted] "L'anno millenovecentoottantotto, il ventidue giugno in Lamezia Terme, nel mio recapito sito alla Via Trento Innanzi a me dr. Rosaria Carmela Agapito, Notaio in Maida, iscritto presso il Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Catanzaro, Crotona, Lamezia Terme e Vibo Valentia SONO PRESENTI 1) [redacted] nella sua qualità di SINDACO

Si mette in evidenza che l'atto di Convenzione per notar Rosaria Carmela Agapito del **22 giugno 1988, numero 25820 di Repertorio e n. 5592 di Raccolta, trascritto in data 2 luglio 1988** al n. **13242 di R.G.** ed al n. **11000 di R.P.** a favore del comune di Curinga (c.f. 00303930796) e contro la società [redacted] (partita [redacted]) è stato oggetto delle seguenti rettifiche successive (cfr. allegato n. 6 – elab. nn.6.9 e 6.10 note di trascrizione):

1) "atto di rettifica a convenzione" per notar Francesco Maria Albanese del giorno **11 febbraio 1991**, recante **numero 23432 di Repertorio**, trascritto in data **9 marzo 1991** al n. **5786 di R.G.** ed al n. **5101 di R.P.** a favore della società [redacted] [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, e contro il comune di Curinga, con sede in Curinga (codice fiscale 00303930706), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà; l'immobile oggetto dell'atto di rettifica in argomento, da quanto emerge dal "Quadro B – Immobili" della nota di trascrizione in esame, è identificato in Catasto Terreni del comune di Curinga al **foglio di mappa 18, particella 593 (ATTUALE 604)**, di estensione pari a 1.200 metri quadrati (identificato originariamente con la particella fraz. 490/B). Nel "Quadro D" della nota di trascrizione è riportato quanto segue: "[...] *La cessione è stata fatta ai sensi dell'art. 1478 del Codice Civile e pertanto il trasferimento del diritto di proprietà sull'immobile suddetto avrà piena efficacia giuridica dalla data di emissione del decreto definitivo di espropriazione. Il procedimento espropriativo sarà portato a compimento dalla ditta cessionaria in forza della delega conferita con deliberazione della Giunta Municipale del 12 agosto 1987, n. 508 [...]*" (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.9 nota di trascrizione).

2) "atto di rettifica a convenzione" per notar Francesco Maria Albanese del giorno **11 febbraio 1991**, recante numero **23433 di Repertorio**, trascritto in data **9 marzo 1991** al n. **5787 di R.G.** ed al n. **5102 di R.P.**, a favore della società [redacted] [redacted] partita IVA [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di superficie e contro il comune di Curinga, con sede in Curinga (codice fiscale 00303930706), per la quota di 1/1 del diritto di superficie. Da quanto emerge dal "Quadro B – Immobili" della nota di trascrizione in esame, l'immobile oggetto della trascrizione in argomento è identificato in Catasto Terreni del comune di Curinga al **foglio di mappa 18, particella 594 (ATTUALE 605)** di estensione pari a 1.293 metri quadrati (identificato originariamente con la particella fraz. 490/C). Nel "Quadro D" della nota di trascrizione in esame è riportato quanto segue: "[...] *La concessione è stata fatta ai sensi dell'art. 1478 del Codice Civile e pertanto il trasferimento del diritto di superficie sull'immobile suddetto avrà piena efficacia giuridica dalla data di emissione del decreto definitivo di espropriazione. La durata della concessione viene convenuta in anni novantanove a partire dalla data della deliberazione della Giunta Municipale di Curinga n. 508 del 12 agosto 1987. Essa potrà essere rinnovata a richiesta di chi ne ha diritto con un preavviso di dodici mesi dalla scadenza. Scaduto il termine della concessione o del suo eventuale rinnovo il diritto di superficie si estinguerà. In caso di rinnovo il corrispettivo della concessione sarà pari al prezzo di esproprio dell'area secondo la normativa vigente al momento, aumentato delle spese per il rinnovo e adeguamento delle opere di urbanizzazione. E' vietata la cessione a terzi del diritto di superficie dell'area ineditata e parzialmente edificata. L'inosservanza di tale divieto comporta la decadenza dal diritto di superficie. Il corrispettivo della concessione è costituito dal costo di acquisizione dell'area risultante dalla indennità di espropriazione della medesima, che pertanto resta a totale carico dell' [redacted] [...]*" (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.10 nota di trascrizione).

Sulla scorta di quanto sopra riportato, è opportuno evidenziare che l'efficacia del trasferimento di proprietà non è avvenuto con l'emissione del decreto definitivo di esproprio

[redacted]

delle aree, bensì con la cessione volontaria dei terreni oggetto di esproprio in virtù di atto pubblico di compravendita per notar dottoressa Rosaria Carmela Agapito del 2 dicembre 1994, numero 46484 di Repertorio, trascritto il 21 dicembre 1994 al n. 24013 di R.G. ed al n. 19893 di R.P., a favore del comune di Curinga, con sede in Curinga (codice fiscale 00303930796), per la quota di proprietà pari a 1/1, e contro i signori: [redacted]

[redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/3, [redacted]
[redacted] per la quota di proprietà pari a 1/3 [redacted] codice fiscale [redacted]
[redacted] per la quota di proprietà pari a 1/3. In virtù dell'atto di compravendita in argomento, al comune di Curinga sono pervenuti i lotti di terreno censiti in Catasto Terreni del comune di Curinga al foglio di mappa 18, particella 593 (ex particella fraz. 490/B), di estensione pari a 1.200 metri quadrati, e particella 594 (ex particella fraz. 490/C), di estensione pari a 1293 metri quadrati (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.11 nota di trascrizione atto di cessione bonaria).

Per completezza di descrizione si puntualizza quanto segue:

- 1) la **particella 593** (ex particella frazionata 490/B), del **foglio di mappa 18** del comune di **Curinga** (di estensione pari a 1.200 metri quadrati) è **stata soppressa** a seguito del tipo mappale del 3 dicembre 1993, in atti dal 21 gennaio 1995 (n. 9136.1/1993), originando la **particella 604** del **foglio di mappa 18** del comune di **Curinga**;
- 2) la **particella 594** (ex particella fraz. 490/C), del **foglio di mappa 18** del comune di **Curinga** (di estensione pari a 1.293 metri quadrati) è **stata soppressa** a seguito del tipo mappale del 3 dicembre 1993, in atti dal 21 gennaio 1995 (n. 9137.1/1993), originando la **particella 605** del **foglio di mappa 18** del comune di **Curinga**.

In sintesi, il bene staggito, individuato in Catasto Fabbricati del comune di Curinga, **foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 17**, è pervenuto alla debitrice escussa, dal [redacted]

[redacted] in virtù dell'atto di compravendita del **5 luglio 2007**, trascritto presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro – Servizio di Pubblicità Immobiliare il giorno **11 luglio 2007**, **R.G. n. 12833, R.P. n. 7710**; tale atto è stato oggetto di rettifica catastale del **14 aprile 2010**, per notar Sebastiano Panzarella, trascritta presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro – Servizio di Pubblicità Immobiliare il giorno **23 aprile 2010, R.G. n. 6407, R.P. n. 4299**. L'immobile in esame è pervenuto, dalla società [redacted] in virtù dell'atto giudiziario (verbale di conciliazione traslativo) a cura del Tribunale di Reggio Calabria del **4 luglio 2001, repertorio n. 4349/2001, trascritto a Catanzaro il 23 luglio 2001, R.G. n. 14685 e R.P. n. 11590**. Il fabbricato di cui l'unità staggita costituisce parte integrante è stato edificato alla società [redacted] su un fondo prevenuto alla medesima società, dal comune di Curinga, **giusta** atto di Convenzione per notar Rosaria Carmela Agapito del **22 giugno 1988**, recante **numero 25820 di Repertorio e n. 5592 di Raccolta**, registrato a Lamezia Terme il giorno **1 luglio 1988 al n. 749**. Il lotto sul quale è stato edificato il fabbricato di cui l'unità staggita costituisce

[redacted]
 parte integrante è pervenuto al comune di Curinga, dai signori [redacted]
 [redacted] in virtù dell'atto pubblico di compravendita per notar
 dottoressa Rosaria Carmela Agapito del **2 dicembre 1994**, numero **46484 di Repertorio**, trascritto
 il **21 dicembre 1994** al n. **24013 di R.G.** ed al n. **19893 di R.P.**.

Sulla scorta di quanto esposto, sebbene nella nota di trascrizione dell'atto di rettifica catastale del
14 aprile 2010, per notar Sebastiano Panzarella da Catanzaro (numero **8499 di Repertorio**,
 numero **5376 della Raccolta**, registrato in Lamezia Terme il **23 aprile 2010** al numero **1290, serie**
1T, trascritto presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro – Servizio di
 Pubblicità Immobiliare il giorno **23 aprile 2010, R.G. n. 6407, R.P. n. 4299**), nonché nella trascrizione
 dell'atto di pignoramento che ha originato la presente procedura esecutiva (nota di trascrizione del
25 luglio 2019, n. 9910 di R.G. e n. 7956 di R.P., sia indicato il diritto di proprietà, corre l'obbligo
 evidenziare che la debitrice escussa è proprietaria dell'immobile in argomento **per il diritto di**
superficie.

5.3 IMMOBILE INDIVIDUATO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CURINGA, FOGLIO DI MAPPA 18, PARTICELLA 605, SUBALTERNO 14 (unità negoziale n. 3 – immobile n. 1)

L'immobile in argomento è pervenuto alla debitrice escussa, signora Maria Concetta Muto, per la
 complessiva quota di proprietà superficiaria pari ad **1/1, giusta atto pubblico di compravendita del**
15 febbraio 1995, per notar Carmela Rosaria Agapito da Lamezia Terme, numero **47118 di**
Repertorio, numero **8282 della Raccolta**, registrato a Lamezia Terme il **6 marzo 1995** al numero
5321, serie 1VAL, trascritto presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro –
 Servizio di Pubblicità Immobiliare il giorno **6 marzo 1995, R.G. n. 4168, R.P. n. 3587** (cfr. allegato n.
6 – elab. 6.12 nota di trascrizione e allegato n. 7 – elab.n.7.10 atto di compravendita). In virtù dell'atto di
 compravendita sopra indicato, la società [redacted] partita
 [redacted] [...] a mezzo del suo legale rappresentante, vende alla [redacted]
 [redacted] che acquista: *Le seguenti porzioni del fabbricato di recente costruzione, sito in Curinga,
 alla località Salice, che insiste sui lotti n.ri 1 e 2 – Comparto B1, assegnati in diritto di superficie, e
 più precisamente: Appartamento composto da quattro vani ed accessori al secondo piano ed
 annessa cantina al piano seminterrato; l'appartamento confina con vano scale, APPARTAMENTO
 sub 15 distacco da fabbricato corpo "C"; proprietà condominiale dagli altri lati, salvo altri e più precisi
 confini; mentre la cantina confina con distacco da fabbricato "C", cantina sub 11, cortile e spazio
 condominiale, salvo altri; Il tutto riportato nel N.C.E.U. del Comune di Curinga al foglio di mappa 18,
 particella 605 sub 14, località Salice, piano secondo e seminterrato, tuttora senza dati censuari e
 consistenza, sotto la partita n. 2386 in testa alla Società venditrice (giusta dichiarazione di fabbricato
 urbano presentata all'U.T.E. di Catanzaro il 6 dicembre 1993 ed ivi annotata al n. 10.836 di Prot.)*".

E' doveroso evidenziare che nella nota di trascrizione dell'atto pubblico di compravendita succitato è indicato il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Tuttavia, tenuto conto che l'immobile staggito costituisce parte integrante del medesimo fabbricato in cui è collocata l'unità immobiliare descritta nel sopra riportato punto 5.2 (**particella 605, subalterno 17**), sulla scorta di quanto ampiamente esposto, **si deve intendere il diritto di proprietà superficiaria**. D'altronde, nell'atto di compravendita sopra riportato è indicato che il fabbricato di cui l'unità staggita costituisce parte integrante insiste sui lotti assegnati in diritto di superficie: "[...] *Le seguenti porzioni del fabbricato di recente costruzione, sito in Curinga, alla località Salice, che insiste sui lotti n.ri 1 e 2 – Comparto B1, assegnati in diritto di superficie [...]*".

Occorre – infine – precisare che il pignoramento che ci occupa risulta valido anche sulle unità sulle quali l'esecutato vanta il diritto di superficie, così come sancito dalla **massima della Cassazione Civile, sez. III, 14 marzo 2013, n. 6576**: "*È valido, anche se riferito alla proprietà senza altre specificazioni, il pignoramento di un immobile edificato compiutamente identificato come tale, anche se esso sia oggetto di sola proprietà superficiaria in capo al debitore; e tanto anche in caso di immobile costruito in base alle norme sull'edilizia popolare od economica, ove il residuo patrimonio del debitore sia insufficiente ai fini del soddisfacimento delle ragioni dei creditor*".

Si ritiene utile, per la risposta al quesito formulato, sulla scorta delle ricerche e ispezioni effettuate, segnalare che non risultano acquisti mortis causa.

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

Risposta al quesito n. 6

Nel caso di specie, non è necessario valutare la divisione dei beni poiché il pignoramento riguarda l'intera proprietà delle unità immobiliari staggite. Nello specifico, (ribadendo) gli immobili (oggetto del presente elaborato peritale) costituenti l'**unità negoziale n. 2** (Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 17**) e l'**unità negoziale n. 3 – immobile n. 1** (Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 14**) appartengono per il diritto di proprietà superficiaria, per la quota di 1/1, alla debitrice escussa,

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;

Risposta al quesito n. 7

Per quanto attiene allo stato di possesso dei beni oggetto di pignoramento del giorno **28 maggio 2019**, notificato mediante spedizione di copia in plico a.r. in data **11 giugno 2019** (ed effettivamente ricevuto il giorno **20 giugno 2019**) ai

[redacted] trascritto il **25 luglio 2019** al n. **9910** del R.G. ed al n. **7956** del R.P., relativamente agli immobili interessati dalla presente relazione peritale, come indicato in premessa, trattasi di immobili costituenti l'abitazione principale dei debitori escussi. In particolare, tale circostanza (ribadendo) emergeva sin dal sopralluogo del giorno 29 maggio 2020 (cf. allegato n. 10 – elab. 10.13), espletato dallo scrivente esperto congiuntamente al custode giudiziario, avvocato Emanuela Vitalone. A tal riguardo, altresì rilevante è il “Verbale di primo accesso ...” redatto dall'avvocato Vitalone, dalla cui disamina si evince che “... Qui giunta, ho rinvenuto ad attendermi il sig. Granata Carlo il quale si mostra massimamente disponibile a mostrarmi l'immobile: trattasi nello specifico dell'immobile individuato al FOGLIO 18, part. 605, sub. 17 e FOGLIO 18, part. 605 sub 14, immobili collegati da una scala interna a “chiocciola”. Il piano ultimo (che è il sub 17) è identificato come “magazzino-deposito” al Catasto. Il tutto, come da fotografie allegate, è destinato ad abitazione dei debitori e del relativo nucleo familiare

[redacted] dichiarano di essere residenti qui in Curinga, alla VIA SALICE N. 10, da quando si sono sposati, e quindi dal 1997 circa ...” (cf. allegato n. 10 – elab. 10.13).

Si puntualizza altresì che quanto sopra riportato è esplicito nella “Relazione Preliminare” del 4 giugno 2020, trasmessa dal custode giudiziario al G.E., dr.ssa Adele Foresta, “contenente anche informazioni utili all'eventuale adozione dei provvedimenti di cui all'art. 54 ter DL. 18/2020, introdotto dalla legge di conversione n. 27/2020”. Nello specifico, nel citato elaborato è riportato che “... Pertanto, in data 29.05.2020 alle ore 9:30, unitamente al CTU, mi sono recata suoi luoghi di causa (in Curinga, Via Salice n. 10, per cominciare) e qui, ad aspettarmi,

[redacted] entrambi i debitori hanno mostrato la massima disponibilità e fornito ampia collaborazione per cui sia io sia il CTU abbiamo visionato liberamente gli immobili; nell'occasione ho provveduto ad effettuare anche alcune fotografie dello stato delle medesime unità., che allego ai verbali. A tale proposito, preciso che, seguendo le indicazioni del Consulente, Geom. Filippa, il quale è stato determinante per individuare “materialmente” le particelle oggetto di espropriazione immobiliare, ho redatto due distinti verbali, contenenti pure tutti gli avvertimenti – diretti alla parte debitrice - di cui all'art. 560 c.p.c. (come novellato), che produco (**all.ti 2 e 3**) unitamente alle suindicate fotografie. Per una migliore esposizione, nell'illustrazione procederò a “dividere” gli immobili staggiti in lotti separati, ovviamente solo ai fini che qui interessano, tenuto conto che ancora non siamo in possesso di una consulenza tecnica. **LOTTO A LOTTO** che potrebbe essere interessato dal provvedimento ex art. 54 ter In

relazione alle seguenti proprietà e ai seguenti diritti reale di godimento, e cioè: - d) **piena proprietà per 1/1 della sig.ra [redacted] magazzini e locali di deposito** in Comune di Curinga, censito al NCEU di detto Comune, al foglio 18, part. 605, sub. 17, categoria C/2, mq 95; - e) **proprietà superficaria per 1/1 della sig.ra [redacted] abitazione di tipo civile** in Comune di Curinga, censito al NCEU di detto Comune, al foglio 18, part. 605, sub. 14, categoria A/2, vani 6 ... Evidenzio, ancora, che: **a)** il titolo in forza del quale la Banca MPS agisce è un contratto di mutuo fondiario (stipulato con atto pubblico del 26.01.2005), atto in cui si indica quale residenza di [redacted] Via Salice n. 10, che è esattamente il luogo in cui ho effettuato il sopralluogo; allego "stralcio" della copia del mutuo in atti (**all.to 4**); **b)** a detto ultimo indirizzo sono stati notificati precetto e pignoramento (si vedano le rispettive relazioni di notificazioni, in atti); **c)** dal certificato di stato di famiglia e dai n. 2 certificati di residenza "storici" dei sigg.ri Granata e Muto, risulta che la famiglia, come composta, risiede in Via Salice n. 10/b e che gli stessi sigg.ri [redacted] sono residenti presso lo stesso indirizzo (**all.to 5**). In base agli elementi sopra evidenziati, e soprattutto in forza di quanto da me accertato personalmente, ritengo di poter affermare che gli immobili sopra descritti sono destinati ad abitazione principale dei debitori esecutati e della di loro famiglia ..." (**cfr. allegato n. 10 – elab. 10.13**).

E' opportuno ribadire che alla luce della "Relazione Preliminare" predetta, il G.E. ("... **rilevato** che, nella fattispecie, alla luce di quanto illustrato dal custode, è evidente gli immobili pignorati censiti al NCEU di detto Comune, al foglio 18, part. 605, sub. 17, categoria C/2, mq 95 e al NCEU di detto Comune, al foglio 18, part. 605, sub. 14, categoria A/2, vani 6, costituiscono attualmente, e sin dal momento del pignoramento, l'abitazione [redacted] che ne in parte proprietaria e in parte superficaria (salve più approfondite valutazioni dell'esperto) e che vi dimora stabilmente unitamente al proprio nucleo familiare, per come si evince: dalla residenza anagrafica (Via Salice 10) presso cui è stato notificato il precetto e l'atto di pignoramento, che coincide con l'immobile in argomento, dalla presenza del nucleo familiare riscontrato dall'esperto e, successivamente, dal custode, dalla residenza dichiarata nel contratto di mutuo, dai certificati storici di residenza e dallo stato di famiglia, allegati alla relazione del custode, da tutti gli ulteriori e dettagliati elementi offerti dal custode stesso ..."), disponeva la sospensione della presente procedura esecutiva limitatamente ai beni in argomento.

Alla luce di quanto sopra illustrato, gli immobili oggetto della presente relazione peritale costituiscono l'abitazione principale dei debitori escussi. Come esposto dal custode giudiziario nella "Relazione Preliminare", dalla disamina dei "Certificati di Residenza" (richiesti nei riguardi dei soggetti esecutati) rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Curinga il 4 giugno 2020 (allegati alla "Relazione Preliminare") si evince che [redacted] siedono nell'unità sita in "Via Salice n. 10/B, interno 5" del Comune anzidetto. Dalla visione del "Certificato di Stato di Famiglia" rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Curinga il 4 giugno 2020 (allegato alla

“Relazione Preliminare”) emerge quanto segue: “L’Ufficiale d’Anagrafe, visti gli atti d’ufficio, certifica che nell’anagrafe della popolazione residente, con abitazione in VIA SALICE Nr. 10/B Int. 5 è iscritta

(cfr. allegato n. 7 – elab. 7.5 stato di famiglia e di residenza)

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;

Risposta al quesito n. 8

Si rileva che, dall’estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, rilasciato dall’Ufficio di Stato Civile del comune di Curinga in data 27 febbraio 2020

codice fiscale hanno contratto matrimonio in data giorno 27 settembre 1997. Si evidenzia che a margine dell’estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio in esame è riportata la seguente annotazione: “con atto in data 03-11-2004 – Rep. 7445 a rogito del notaio dr. Rosamaria Carmela Agapito del distretto notarile di Catanzaro-Crotone-Lamezia Terme e Vibo Valentia anno scelto il

Alla luce dell’annotazione riportata dal 3 novembre 2004 (cfr. allegato n.7 – elab. n.7.1).

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

Risposta al quesito n. 9

Gli immobili per cui si procede sono stati oggetto di pignoramento del giorno 28 maggio 2019, notificato mediante spedizione di copia in plico a.r. in data 11 giugno 2019 (ed effettivamente ricevuto il giorno 20 giugno 2019) ai debitori escussi,

trascritto il 25 luglio 2019 al n. 9910 del R.G. ed al n. 7956 del R.P.

[redacted] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (da intendersi, per le ragioni enunciate nella risposta al quesito n. 5, quale diritto di proprietà superficaria) relativamente all'**unità negoziale n. 2** e per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria relativamente all'**unità negoziale n. 3**) ed a favore della **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.** con sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526 (per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (in realtà proprietà superficaria) relativamente all'**unità negoziale n. 2**, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria relativamente all'**unità negoziale n. 3**).

L'immobile (oggetto del presente elaborato peritale) costituente l'**unità negoziale n. 2, immobile n. 1 (particella 605, subalterno 17)**, della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento sopra indicato, è pervenuto alla [redacted] per la complessiva quota di proprietà superficaria pari ad 1/1, in regime di separazione legale dei beni, **giusta atto pubblico di compravendita del 5 luglio 2007**, per notar Sebastiano Panzarella da Catanzaro, **numero 2408 della Raccolta**, registrato a Catanzaro il giorno **11 luglio 2007 al numero 3834, serie 1T**, trascritto presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro – Servizio di Pubblicità Immobiliare il giorno **11 luglio 2007, R.G. n. 12833, R.P. n. 7710** (e successivo atto di **rettifica catastale del 14 aprile 2010**, per notar Sebastiano Panzarella da Catanzaro, **numero 8499 di Repertorio, numero 5376 della Raccolta**, registrato a Lamezia Terme il **23 aprile 2010 al numero 1290, serie 1T**, trascritto presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro – Servizio di Pubblicità Immobiliare il giorno **23 aprile 2010, R.G. n. 6407, R.P. n. 4299**) (cfr. allegato n. 6 – elab. nn. 6.5 e 6.6 note di trascrizione e allegato n. 7 – elab.n.7.6 e 7.7 atto di compravendita e rettifica).

L'immobile costituente l'**unità negoziale n. 3, immobile n. 1 (particella 605, subalterno 14)**, della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento sopra indicato, è pervenuto alla [redacted] per la complessiva quota di proprietà superficaria pari ad 1/1, in regime di separazione legale dei beni, **giusta atto pubblico di compravendita del 15 febbraio 1995**, per notar Carmela Rosaria Agapito da Lamezia Terme, **numero 47118 di Repertorio, numero 8282 della Raccolta**, registrato a Lamezia Terme il **6 marzo 1995 al numero 5321, serie 1VAL**, trascritto presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro – Servizio di Pubblicità Immobiliare il giorno **6 marzo 1995, R.G. n. 4168, R.P. n. 3587** (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.12 nota di trascrizione e allegato n. 7 – elab.n.7.10 atto di compravendita).

[REDACTED]

Allo scopo di verificare l'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente *sub asta*, lo scrivente esperto ha provveduto ad espletare opportune ispezioni ipotecarie inerenti sia agli identificati catastali che hanno caratterizzato gli immobili nell'ultimo ventennio sia ai proprietari nel medesimo arco temporale.

Per quanto concerne gli immobili identificanti l'**unità negoziale n. 2 (particella 605, subalterno 17)** e l'**unità negoziale n. 3 – immobile n. 1 (particella 605, subalterno 14)** della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento in argomento, si evidenzia che trattasi di unità immobiliari costituenti parte integrante di un fabbricato [REDACTED]

[REDACTED] fine di fornire una risposta esauriente al quesito in esame, lo scrivente esperto, in data 14 luglio 2021, per mezzo p.e.c., trasmetteva allo studio di amministrazione condominiale predetto una nota mediante la quale chiedeva "... Il rilascio di apposita certificazione attestante:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie ecc.); - le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; - le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data odierna; - le eventuali cause in corso; - le eventuali domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato) ..." (cfr. allegato n. 8 – elab. 8.2). A tal riguardo, si evidenzia che nell'ambito delle operazioni peritali afferenti alle ulteriori unità staggite (con particolare riferimento all'**immobile n. 2 dell'unità negoziale n. 3, particella 605, subalterno 20**, facente parte integrante del medesimo fabbricato di cui le unità oggetto del presente elaborato peritale costituiscono parte integrante), lo scrivente esperto, mediante nota trasmessa per mezzo p.e.c. il 28 febbraio 2020, chiedeva [REDACTED] copia del "regolamento di condominio"

(cfr. allegato n. 8 – elab. n.8.3 richiesta e allegato n. 7 – elab. 7.4 regolamento).

In data 15 luglio 2021, lo studio di amministrazione condominiale citato trasmetteva allo scrivente una certificazione successivamente sostituita e rettificata in data 14 settembre 2021; in quest'ultima attestazione è indicato quanto segue: "... *Facendo seguito alla Sua richiesta Le certifichiamo quanto segue: - Spese di gestione ordinarie: - degli immobili in proprietà, per quelli allo stato rustico, sub 17 attualmente non è soggetto a spese condominiali, il sub 14, da preventivo gestione 2021, ammonta ad € 380,81, di cui ancora non è stato saldato nulla, e un importo di € 144,24 per congruaggio esercizio anno 2020 ad oggi non saldato. - Cause in corso* [REDACTED]

[REDACTED]



Alla luce della certificazione succitata, per le unità immobiliari identificate dalla **particella 605, subalterno 17, e particella 605, subalterno 14**, risultano le seguenti cause:

- Pignoramento del conto condominiale [redacted] Per tale procedimento la quota a carico della [redacted] afferente all'unità individuata dalla **particella 650, subalterno 14**, risulta pari a **€uro 455,29**; la quota a carico relativa all'unità individuata dalla **particella 650, subalterno 17**, risulta pari a **€uro 285,62**;
- Pignoramento del conto condominiale [redacted] Per tale procedimento la quota a carico della signora [redacted] dalla **particella 650, subalterno 14**, risulta pari a **€uro 355,94**; la quota a carico relativa all'unità individuata dalla **particella 650, subalterno 17**, risulta pari a **€uro 223,30**;

Dall'attestazione sopra riportata, in attinenza all'unità individuata dalla **particella 650, subalterno 14**, risulta un importo, non ancora saldato, di **Euro 380,81** afferente alle spese condominiali ordinarie; inoltre, è emerso un importo di **Euro 144,24** "per congruaglio esercizio anno 2020". Si evidenzia che per l'unità individuata dalla **particella 650, subalterno 17 (poiché risulta attualmente agli atti dell'Amministratore classificata come categoria C/2)**, non "è soggetto a spese condominiali".

Si evidenzia che lo [redacted] aveva già provveduto a trasmettere allo scrivente esperto copia del "Regolamento di Condominio" (*cf. allegato n. 7 – elab. 7.4*).

Per quel che concerne gli eventuali vincoli connessi con il carattere storico-artistico ovvero di natura paesaggistica e simili, si precisa che si tratta di immobili non sottoposti al regime di cui alle normative inerenti la tutela storico-artistica.

Dalla disamina della documentazione acquisita presso il Comune di Curinga nonché dalle ispezioni telematica espletate dallo scrivente esperto, è emerso che il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui le unità staggite costituiscono parte integrante (l'**unità negoziale n. 2 – particella 605, subalterno 17 – unità negoziale n. 3 – immobile n. 1 – particella 605, subalterno 14**) è interessato dalle seguenti formalità che rimarranno a carico degli acquirenti *sub-asta*:

A) Convenzione Edilizia, trascritta il **2 luglio 1988, n. 13242 di R.G. e n. 11000 di R.P.**, a rogito notaio Rosaria Carmela Agapito del **22 giugno 1988, n. 25820 di Repertorio**, registrato a Lamezia Terme il giorno **1 luglio 1988 al n. 749**. Detta formalità è stata trascritta **a favore** del Comune di Curinga **e contro** la società [redacted]

[redacted] immobili oggetto dell'atto [redacted] sono identificati originariamente in Catasto Terreni del Comune di Curinga, **foglio di mappa 18**, dalle **particelle 490/A e 490/B**, particelle definitive **593 e 594**. Allo stato attuale gli immobili sono identificati dalle **particelle 604 e 605**. Si riporta di seguito quanto indicato nella nota di trascrizione in argomento, con riferimento anche ai vincoli derivanti: "... *CON IL PREDETTO atto, si premetteva: – che nel COMUNE di CURINGA è vigente il Piano di Zona per l'edilizia economica e popolare, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale Calabria n° 1457 del 15 luglio 1980; - che con deliberazione della Giunta Municipale di*

[REDACTED]

Curinga n. 508 del 12 agosto 1987, a seguito di richiesta della Società [REDACTED] in sede in [REDACTED] è stata assegnata alla stessa un'area di mq 2572 circa in CURINGA, località Salice, parte in proprietà e parte in diritto di superficie, distinta nel Piano di Zona nel modo seguente: - Comparto A3 – Lotti n. 1 e 2 – in diritto di proprietà; - Comparto B1 – lotti n. 1 e 2 – in diritto di superficie; per la realizzazione di un programma di edilizia abitativa: area riportata nel N.C.T. del comune di Curinga al foglio di mappa 18, particelle fraz. 490/A e 490/B – che con la stessa delibera è stato approvato ed allegato, come parte integrante e sostanziale, lo schema tipo di convenzione, alle quali le parti intendevano adeguarsi; - che la [REDACTED] presentata dal SINDACO di CURINGA in data 16 dicembre 1987, ha ottenuto parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale in data 9 marzo 1989 ed ha in corso di rilascio concessione ad eseguire un intervento di edilizia abitativa sull'area assegnata; - che la società [REDACTED] intendendo avvalersi dell'esonero del contributo relativo al costo di costruzione e delle agevolazioni previste dalla Legge 5.8.1978 n. 457, dichiarava di essere disposta ad applicare prezzi di vendita e canoni d'affitto da convenirsi con il COMUNE ... Tutto ciò premesso, da valere come parte integrante e sostanziale, tra il COMUNE di CURINGA e la società [REDACTED], nel prosieguo per brevità verrà denominata "Ditta Concessionaria", si conveniva e si conveniva quanto segue: ART. 1= (Tipologie e caratteristiche costruttive degli alloggi). La Ditta Concessionaria realizzerà sull'area in premessa, un programma edilizio, in conformità al progetto approvato dalla Commissione Edilizia Comunale in data 9 marzo 1988 e con concessione edilizia in fase di rilascio, che prevede la costruzione di n. 3 organismi edilizi per n° 18 alloggi per civile abitazione, aventi le caratteristiche tipologiche previste negli elaborati di progetto ... ART.2= (Determinazione dei prezzi di prima cessione e locazione) Il costo massimo dell'intervento alla data odierna, data di approvazione del programma costruttivo, è stabilito in £.652.080=/mq. mentre il costo massimo di costruzione, pari al 77% del costo totale dell'intervento, è stabilito in £.502.101=/mq a cui si applica una maggiorazione del 6% in quanto si opera in zona di seconda categoria...La Ditta Concessionaria si impegnava a praticare prezzi massimi di prima cessione degli alloggi, a soggetti aventi i requisiti per l'accesso a mutui agevolati, ai sensi della Legge 5.8.1978 n. 457 che, sulla base della voce di costo dal comma precedente sono pari a £ 652.080/mq. (prezzo riferito alla data dell'atto di cui si chiede la trascrizione), a cui si applicano le variazioni seguenti: a) – il prezzo di cessione dovrà essere comunque aggiornato, secondo le variazioni dell'indice ufficiale ISTAT dai costi di costruzione intercorso dalla data della stipula della presente convenzione; b) Per le pattuizioni di cessione degli alloggi avvenuti prima della data della presente convenzione il prezzo non può superare quello del punto a) del presente comma, ridotto degli interessi sulle somme eventualmente ricevute dalla ditta concessionaria quali acconti; c) – il prezzo di cui al punto a) del presente comma, potrà essere incrementato degli interessi, sul capitale investito...Al fine delle determinazioni del canone d'affitto si stabilisce la percentuale del 3,85% del prezzo di concessione degli alloggi, come determinato nel comma precedente o comunque il predetto canone e le modalità di locazione saranno regolati dalle leggi in vigore in materia di equo canone. [...] ART.3= (Aggiornamento del prezzo di cessione degli alloggi) In caso di successive cessioni il prezzo degli alloggi sarà determinato sulla base del prezzo di prima concessione aggiornato, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ISTAT dei costi di costruzione, intervenuti dopo la stipula della presente convenzione ed applicando una percentuale di deprezzamento dell'alloggio ipotizzando uno stato di normale conservazione, dell'1% annuo, a partire dal sesto anno, fino alla data di validità della presente convenzione. [...] ART.6= (Destinazione degli impegni) Gli alloggi ed i vincoli provenienti dalla presente convenzione devono essere rispettati, oltre che dalla ditta concessionaria, anche dai successori ed aventi causa nella proprietà degli alloggi e, pertanto, saranno trascritti nei registri immobiliari. I patti che stabiliscono i prezzi di cessione degli alloggi, superiori a quelli indicati nella presente convenzione sono nulli per

[REDACTED]

la quota eccedente. [...] ART.9= *La presente convenzione ha validità di anni VENTI ...* (cfr. allegato n.6 – elab. n.6.8 nota di trascrizione e allegato n.7 – elab. n.7.9);

Si evidenzia che l'atto di Convenzione succitato è stato oggetto delle seguenti rettifiche:

B) "atto di rettifica a convenzione" per notar Francesco Maria Albanese del giorno **11 febbraio 1991**, recante numero **23432 di Repertorio**, trascritto in data **9 marzo 1991** a [REDACTED] R.G. ed al [REDACTED] R.P. a favore della società [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, e contro il Comune di Curinga, con sede in Curinga (codice fiscale 00303930796), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà; l'immobile oggetto dell'atto di rettifica in argomento, da quanto emerge dal "Quadro B – Immobili" della nota di trascrizione in esame, è identificato in Catasto Terreni del Comune di Curinga al **foglio di mappa 18, particella 593**, di estensione pari a 1.200 metri quadrati (identificato originariamente con la particella fraz. 490/B). Nel "Quadro D" della nota di trascrizione è riportato quanto segue: *"La cessione è stata fatta ai sensi dell'art.1478 del Codice Civile e pertanto il trasferimento del diritto di proprietà sull'immobile suddetto avrà piena efficacia giuridica dalla data di emissione del decreto definitivo di espropriazione. Il procedimento espropriativo sarà portato a compimento dalla ditta cessionaria in forza della delega conferita con deliberazione dalla Giunta municipale del 12 agosto 1987, n. 508 ... La Ditta cessionaria si è impegnata a praticare prezzi massimi di prima cessione degli alloggi, a soggetti aventi i requisiti per l'accesso a mutui agevolati, ai sensi della Legge 5 agosto 1978 n. 457, che, sulla base della voce di costo dal comma precedente, sono pari a L. 652.080/mq... (prezzo riferito alla data odierna), a cui si applicano le variazioni seguenti: a) il prezzo di cessione dovrà essere comunque aggiornato, secondo le variazioni dell'indice ufficiale ISTAT dai costi di costruzione intercorso dalla data della stipula della presente convenzione; b) per le pattuizioni di cessione degli alloggi avvenuti prima della data della presente convenzione, il prezzo non può superare quello di cui al punto a) del presente comma, ridotto degli interessi sulle somme eventualmente ricevute dalla ditta concessionaria quali acconti; c) il prezzo di cui al punto a) del presente comma, potrà essere incrementato degli interessi, sul capitale investito ... Al fine delle determinazioni del canone d'affitto si stabilisce la percentuale del 3,85% ...del prezzo di concessione degli alloggi, come determinato nel comma precedente o comunque il predetto canone e le modalità di locazione saranno regolate dalle leggi in vigore in materia di equo canone. Gli alloggi costruiti sull'area suddetta, dopo la vendita al primo cessionario, non potranno essere ulteriormente alienati a nessun titolo, né su di essi potrà costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di tempo di dieci anni dalla data del rilascio della licenza di abitabilità. Decorso tale periodo di tempo l'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento può avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari al prezzo fissato dall'Ufficio Tecnico Erariale ai sensi del comma 16 dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865. Dopo venti anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario dell'alloggio può trasferirne la proprietà a chiunque o costruire su di essa diritto reale di godimento, con l'obbligo di pagamento a favore del Comune della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolati dall'Istituto centrale di statistica, osservando al riguardo quanto disposto dal comma 17 dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865. L'alloggio costruito su area ceduta in proprietà può essere dato in locazione, sino a che non sia stata pagata a favore del Comune la somma di cui sopra, esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, al canone fissato dall'Ufficio Tecnico Erariale secondo i criteri di cui comma sedici dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865. Il versamento*

della somma può essere effettuato, decorso il termine di venti anni, direttamente dal proprietario al Comune, indipendentemente dal trasferimento della proprietà dell'alloggio, osservando al riguardo quanto disposto dal comma 18 dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865. Gli atti compiuti in violazione di quanto convenuto nel presente articolo sono nulli. Detta nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque altro vi abbia interesse e può essere rilevata d'ufficio dal giudice, ai sensi del comma 19 dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865. Ai sensi del comma 13 lettera d) dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 le parti, precisano e convengono quanto segue: - oltre alle sanzioni amministrative previste dall'art. 15 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 ed alle modalità disposte dall'ultimo comma dell'art.8 della medesima, sono stabilite le seguenti sanzioni contrattuali: a) in caso di inosservanza, anche parziale, delle caratteristiche tipologiche e/o costruttive previste dalla presente convenzione: annullamento della convenzione e versamento a titolo di penale dell'intero contributo di cui all'articolo 6 della legge 28 gennaio 1977, n.10; b) in caso di inosservanza delle destinazioni e modalità di utilizzazione delle unità immobiliari convenzionate previste dal progetto, qualora non siano state preventivamente autorizzate dal Comune: - versamento dell'intero contributo di cui all'articolo 6 della legge 28 gennaio 1977, n.10 attribuibile alle unità immobiliari interessate dall'inosservanza in proporzione alla loro superficie utile complessiva; c) in caso di inosservanza dei termini di inizio o di ultimazione dei lavori relativi alle abitazioni: - versamento dell'1% del contributo di cui all'articolo 6 della legge 28 gennaio 1977, n.10 per ogni mese o frazione di mese di ritardo [...]”

(cfr. allegato n.6 – elab. n.6.11 trascrizione)

- C)** “atto di rettifica a convenzione” per notar Francesco Maria Albanese del giorno **11 febbraio 1991**, recante numero **23433 di Repertorio**, trascritto in data **9 marzo 1991** al n. **5787 di R.G.** ed al n. **5102 di R.P.**, a favore dell' [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di superficie, e **contro** il comune di Curinga, con sede in Curinga (codice fiscale 00303930796), per la quota di 1/1 del diritto di superficie. Da quanto emerge dal “Quadro B – Immobili” della nota di trascrizione in esame, l'immobile oggetto della trascrizione in argomento è identificato in Catasto Terreni del comune di Curinga al **foglio di mappa 18, particella 594** di estensione pari a 1.293 metri quadrati (identificato originariamente con la particella fraz. 490/C ed allo stato attuale dalla **particella 605**). Nel “Quadro D” della nota di trascrizione in esame è riportato quanto segue: “La concessione è stata fatta ai sensi dell'art. 1478 del Codice Civile e pertanto il trasferimento del diritto di superficie sull'immobile suddetto avrà piena efficacia giuridica dalla data di emissione del decreto definitivo di espropriazione. **La durata della concessione viene convenuta in anni novantanove a partire dalla data della deliberazione della Giunta Municipale di Curinga n. 508 del 12 agosto 1987.** Essa potrà essere rinnovata a richiesta di chi ne ha diritto con un preavviso di dodici mesi dalla scadenza. Scaduto il termine della concessione o del suo eventuale rinnovo il diritto di superficie si estinguerà. In caso di rinnovo il corrispettivo della concessione sarà pari al prezzo di esproprio dell'area secondo la normativa vigente al momento, aumentato delle spese per il rinnovo e adeguamento delle opere di urbanizzazione. E' vietata la cessione a terzi del diritto di superficie dell'area ineditata o parzialmente edificata. L'inosservanza di tale divieto comporta la decadenza dal diritto di superficie. Il corrispettivo della concessione è costituito dal costo di acquisizione dell'area risultante dalla indennità di espropriazione della medesima, che pertanto resta a totale carico della [redacted]. Al fine della determinazione del canone d'affitto si stabilisce la percentuale del 3,85% del prezzo di concessione degli alloggi, come determinato nel comma precedente o comunque il predetto canone e le modalità di locazione saranno regolate dalle leggi in vigore in materia di equo canone. In caso di successive cessioni il prezzo degli alloggi sarà determinato sulla base del

[REDACTED]

prezzo di prima concessione aggiornato, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ISTAT dei costi di costruzione, intervenuti dopo la stipula della presente convenzione ed applicando una percentuale di deprezzamento dell'alloggio ipotizzando uno stato di normale conservazione, dell'1% annuo, a partire dal sesto anno, fino alla data di validità della presente convenzione. I patti che stabiliscono prezzi di concessione degli alloggi superiori a quelli indicati nella convenzione sono nulli per la quota eccedente. Ai sensi del comma 8 lettera f) dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 le parti hanno precisato e convenuto quanto segue: - oltre alle sanzioni amministrative previste dall'art. 15 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 ed alle modalità disposte dall'ultimo comma dell'art.8 della medesima, sono stabilite le seguenti sanzioni contrattuali: a) in caso di inosservanza, anche parziale, delle caratteristiche tipologiche e/o costruttive previste dalla presente convenzione: annullamento della convenzione e versamento a titolo di penale dell'intero contributo di cui all'articolo 6 della legge 28 gennaio 1977, n.10; b) in caso di inosservanza delle destinazioni e modalità di utilizzazione delle unità immobiliari convenzionate previste dal progetto, qualora non siano state preventivamente autorizzate dal Comune: - versamento dell'intero contributo di cui all'articolo 6 della legge 28 gennaio 1977, n.10 attribuibile alle unità immobiliari interessate dall'inosservanza in proporzione alla loro superficie utile complessiva; c) in caso di inosservanza dei termini di inizio o di ultimazione dei lavori relativi alle abitazioni: - versamento dell'1% del contributo di cui all'articolo 6 della legge 28 gennaio 1977, n.10 per ogni mese o frazione di mese di ritardo ... Inoltre si è convenuto che comporta la decadenza della concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie il mancato inizio lavori entro il termine di cui alla concessione edilizia o di cui alla eventuale proroga. La convenzione vincola l'Impresa concessionaria ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi dalla stessa previsti per la durata di venti anni dalla data dell'atto" **cf. allegato n.6 – elab. n.6.12 trascrizione**;

Per quanto attiene agli immobili staggiti, si evidenzia che non sono stati riscontrati provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro ciascuno dei debitori.

Quesito n. 10: riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali 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;

Risposta al quesito n. 10

Gli immobili per cui si procede sono stati oggetto di pignoramento del giorno **28 maggio 2019**, notificato mediante spedizione di copia in plico a.r. in data **11 giugno 2019** (ed effettivamente ricevuto il giorno **20 giugno 2019** [REDACTED]

[REDACTED] del R.G. ed [REDACTED] R.P., contro il signor [REDACTED]

(soggetto n. 1), [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n.

1), nonché contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

relativamente all'unità negoziale n. 1, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente

all'unità negoziale n. 2 e per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria relativamente all'unità

[REDACTED]

negoziale n. 3 ed a favore della **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.** con sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526 (per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (in realtà proprietà superficaria) relativamente all'**unità negoziale n. 2**, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria relativamente all'**unità negoziale n. 3**).

Si ribadisce che oggetto del presente elaborato peritale è l'**unità negoziale n. 2 (particella 605, subalterno 17)** nonché l'**immobile n. 1 dell'unità negoziale n. 3 (particella 605 sub.14)**.

L'immobile (oggetto del presente elaborato peritale) costituente l'**unità negoziale n. 2, immobile n. 1 (particella 605, subalterno 17)**, della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento sopra indicato, è pervenuto [REDACTED] per la complessiva quota di proprietà superficaria pari ad **1/1**, in regime di separazione legale dei beni, **giusta atto pubblico di compravendita del 5 luglio 2007**, per notar Sebastiano Panzarella da Catanzaro, **numero 2408 della Raccolta**, registrato a Catanzaro il giorno **11 luglio 2007 al numero 3834, serie 1T**, trascritto presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro – Servizio di Pubblicità Immobiliare il giorno **11 luglio 2007, R.G. n. 12833, R.P. n. 7710** (e successivo atto di **rettifica catastale del 14 aprile 2010**, per notar Sebastiano Panzarella da Catanzaro, **numero 8499 di Repertorio, numero 5376 della Raccolta**, registrato a Lamezia Terme il **23 aprile 2010 al numero 1290, serie 1T**, trascritto presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro – Servizio di Pubblicità Immobiliare il giorno **23 aprile 2010, R.G. n. 6407, R.P. n. 4299**) - **cfr. allegato n. 6 – elab. nn. 6.5 e 6.6 note di trascrizione e allegato n. 7 – elab.nn.7.6 e 7.7 atti di compravendita.**

L'immobile costituente l'**unità negoziale n. 3, immobile n. 1 (particella 605, subalterno 14)**, della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento sopra indicato, è pervenuto alla [REDACTED] [REDACTED] per la complessiva quota di proprietà superficaria pari ad **1/1**, in regime di separazione legale dei beni, **giusta atto pubblico di compravendita del 15 febbraio 1995**, per notar Carmela Rosaria Agapito da Lamezia Terme, **numero 47118 di Repertorio, numero 8282 della Raccolta**, registrato a Lamezia Terme il **6 marzo 1995 al numero 5321, serie 1VAL**, trascritto presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro – Servizio di Pubblicità Immobiliare il giorno **6 marzo 1995, R.G. n. 4168, R.P. n. 3587** (**cfr. allegato n. 6 – elab. 6.12 nota di trascrizione e allegato n. 7 – elab.n.7.10 atto di compravendita.**)

Allo scopo di verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri gravanti sui beni staggiti che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, lo scrivente ha provveduto ad espletare opportune indagini ipotecarie sia **per dati anagrafici e per denominazione** (relativamente a tutti i soggetti proprietari degli immobili oggetto di pignoramento nell'ultimo ventennio) sia **per immobile** (in riferimento a tutti gli identificativi catastali nell'ultimo ventennio). Nello specifico, sono state espletate le seguenti ispezioni ipotecarie:

- **Elenco sintetico delle formalità afferenti alla [redacted] data a [redacted] Soggetto esecutato (periodo ispezionato dal giorno 1 gennaio 1970 al giorno 11 settembre 2021)**

-cfr. allegato n. 6 – elab. 6.1-

1. Trascrizione a favore del 29 aprile 1992 – n. 11151 del R.G. e n. 9630 del R.P., inerente all'atto notarile pubblico "compravendita" del **13 aprile 1992**, a rogito notaio Rosaria Carmela Agapito, **numero di Repertorio 37062**; si precisa che lo scrivente ha provveduto ad acquisire la nota di trascrizione. Dalla disamina della nota predetta, i **soggetti a favore** risultano i seguenti: **Soggetto n. 1**, [redacted]

[redacted] n. 1, indirizzo località "Comuneria" (**cfr. allegato n. 6 – elab. 6.10**) – **formalità non pertinenti alla procedura in esame**;

2. Trascrizione a favore del 6 marzo 1995 – n. 4168 del R.G. e n. 3587 del R.P., inerente all'atto notarile pubblico "compravendita" del **15 febbraio 1995**, a rogito notaio Rosaria Carmela Agapito, **numero di Repertorio 47118**; si precisa che **detta formalità è relativa all'immobile staggito costituente l'unità negoziale n. 3, immobile n. 1 della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento che ha originato la presente procedura esecutiva**. Si evidenzia che lo scrivente ha provveduto ad acquisire la nota di trascrizione. Dalla disamina del "Quadro C- Soggetti" emerge che l'atto succitato è stato trascritto a **favore** dell' [redacted] n. 1, e **contro** la società [redacted] a quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale [redacted] "Quadro B- Immobili" della nota di trascrizione in esame emerge il seguente immobile: **Unità negoziale n. 1 - 1) Immobile n. 1** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 14**, indirizzo località "Salice", piano secondo (2) e seminterrato (S1) (**cfr. allegato n. 6 – elab. 6.12**) – **formalità attenente alla presente relazione peritale**;

3. Trascrizione a favore del 4 febbraio 2005 – n. 2692 del R.G. e n. 1845 del R.P., inerente all'atto notarile pubblico "compravendita" del **26 gennaio 2005**, a rogito notaio Sebastiano Panzarella, **numero di Repertorio 1331/628**; **detta formalità è relativa agli immobili staggiti costituenti l'unità negoziale n. 1, immobile n. 1 ed immobile n. 3, della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento che ha originato la presente procedura esecutiva, già oggetto di precedente relazione peritale**; si precisa che lo scrivente ha provveduto ad acquisire la nota di trascrizione. Dalla disamina della nota predetta, i **soggetti a favore** risultano i seguenti: **Soggetto n. 1**, [redacted] GRNCRI 7069474041 [redacted]

[redacted] con comunione legale dei beni con il [redacted] per la quota di 1/2 del diritto di [redacted] regime di comunione legale dei beni con il **Soggetto n. 1**, relativamente a tutte le unità negoziali. **Dall'esame della "Sezione B – Immobili"** della nota di trascrizione in esame risultano i seguenti immobili: **Unità negoziale n. 1 - 1) Immobile n. 1** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 1**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 52 metri quadrati, indirizzo via "Piano delle Aie", piano Terra; **2) Immobile n. 2** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 2**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 52 metri quadrati, indirizzo via "Piano delle Aie", piano

Terra; **3) Immobile n. 3** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 3**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 56 metri quadrati, indirizzo via “Piano delle Aie”, piano Terra; **4) Immobile n. 4** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 5**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 60 metri quadrati, indirizzo via “Piano delle Aie”, piano Terra; **5) Immobile n. 5** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 6**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 61 metri quadrati, indirizzo via “Piano delle Aie”, piano Terra; **6) Immobile n. 6** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 7**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 57 metri quadrati, indirizzo via “Piano delle Aie”, piano Terra. **Unità negoziale n. 2 - 1) Immobile n. 1** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 4**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 62 metri quadrati, indirizzo via “Piano delle Aie”, piano Terra (cf. allegato n. 6 – elab. 6.15)

4. Iscrizione di Ipoteca Volontaria del giorno **4 febbraio 2005 - n. 2693 del R.G. e n. 439 del R.P.** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (capitale Euro 110.000.00,00 spese Euro 110.000.00,00 totale Euro 220.000.00,00); **detta formalità è relativa agli immobili staggiti costituenti l'unità negoziale n. 1, immobile n. 1 ed immobile n. 3, della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento che ha originato la presente procedura esecutiva, già oggetto di precedente relazione peritale**; si precisa che lo scrivente ha provveduto ad acquisire la nota di iscrizione. L'ipoteca in esame è stata iscritta a favore della **Banca Antonveneta S.p.A.**, con sede in Padova, nella quota di **1/1 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 1 e contro i seguenti soggetti: Soggetto**

Soggetto n. 1, relativamente all'unità negoziale n. 1, **Sezione B-Immobili** della nota di iscrizione in esame si evince che l'**unità negoziale n. 1** è costituita dai seguenti immobili: **1) Immobile n. 1** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 1**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 52 metri quadrati, indirizzo via “Piano delle Aie”, piano Terra; **2) Immobile n. 2** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 2**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 52 metri quadrati, indirizzo via “Piano delle Aie”, piano Terra; **3) Immobile n. 3** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 3**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 56 metri quadrati, indirizzo via “Piano delle Aie”, piano Terra; **4) Immobile n. 4** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 4**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 62 metri quadrati, indirizzo via “Piano delle Aie”, piano Terra; **5) Immobile n. 5** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 5**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 60 metri quadrati, indirizzo via “Piano delle Aie”, piano Terra; **6) Immobile n. 6** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 6**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 61 metri quadrati, indirizzo via “Piano delle Aie”, piano Terra; **7) Immobile n. 7** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 7**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 57 metri quadrati, indirizzo via “Piano delle Aie”, piano Terra. Per completezza di informazioni si rimanda alla Sezione D – Ulteriori Informazioni” della nota di iscrizione in esame.

Il finanziamento è stato erogato a favore del Soggetto n. 1 per la somma di Euro 220.000,00, a cui si è provveduto a rimborsare il "finanziamento" mediante il versamento di rate mensili di Euro 791,78, comprensive di capitale ed interessi, aventi scadenza, in funzione della rateizzazione, alle seguenti date: - il giorno 10 di ciascuno dei mesi successivi alla data di erogazione del finanziamento. La prima rata avrà scadenza il 10 marzo 2005 e l'ultima il 10 febbraio 2020. L'ipoteca è concessa per la somma di euro 220.000,00 che comprende e garantisce: - l'importo del capitale finanziato; - gli interessi, anche di preammortamento, calcolati, ai soli fini dell'iscrizione ipotecaria, al saggio annuo del 3,60%; il tasso d'interesse, sia per il periodo di preammortamento che per quello di ammortamento, è determinato come segue: a) il tasso d'interesse, sia per l'eventuale periodo di preammortamento che per quello di ammortamento, viene inizialmente stabilito ed accettato nella misura del 3,60% nominale annuo. Tale tasso d'ingresso si trasformerà a regime nel tasso d'interesse nominale non prima che siano trascorsi due mesi dalla data di erogazione del "finanziamento". A regime il tasso d'interesse

nominale annuo sarà pari all'Euribor (euro Interbank Offered rate – tasso interbancario per lo scambio dei depositi in euro) a tre mesi lettera - così come rilevato dall'Euribor Panel Steering Committee alla data che precede di dieci giorni le date di aggiornamento indicate in atto e pubblicato di norma sul quotidiano finanziario "il sole 24 ore", o altro quotidiano finanziario, il giorno successivo alla data di rilevazione e che alla data dell'ultimo aggiornamento era pari al 2,15%, aumentato di 1,80 punti ed arrotondato allo 0,05 superiore. Qualora tale parametro cessi di esistere o comunque non venga sostituito come parametro d'indicizzazione, lo stesso si riterrà sostituito, in conformità alle leggi od ai regolamenti a quel momento vigenti, dal parametro che il mercato, sul quale il precedente era rilevato, adotterà in sostituzione di esso. Le parti convengono ed approvano specificatamente che ogni somma dovuta per qualsiasi titolo in dipendenza del presente atto e non pagata produrrà di pieno diritto, dal giorno della scadenza, interessi di mora a carico de

Gli interessi di mora, dovuti dalla "parte finanziata" in tutti i casi previsti nel presente contratto, saranno calcolati ad un tasso pari a 2 punti in più del tasso applicato al "finanziamento" e comunque non superiore ai limiti di legge. Su questi interessi non è consentita la capitalizzazione periodica. Le parti eleggono domicilio, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 cod. civ. e dell'art. 30 cod. proc. civ.: - la "banca", presso la filiale di Curinga frazione Acconia, alla via Dante Alighieri, anche con gli effetti dell'iscrizione ipotecaria ex art. 39, primo comma del t.u.; - la banca, alla via Salice n. 10, o dove successivamente comunicato con lettera raccomandata alla banca. La competenza per la decisione di qualsiasi controversia è regolamentata dalle disposizioni di legge vigenti" (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.16);

5. Trascrizione a favore del giorno 11 luglio 2007 – n. 12833 del R.G. e n. 7710 del R.P., inerente all'atto notarile pubblico "compravendita" del **5 luglio 2007**, a rogito notaio Sebastiano Panzarella, **numero di Repertorio 3888/2408**. Si evidenzia che lo scrivente ha provveduto ad acquisire la nota di trascrizione. Dalla disamina della "Sezione C- Soggetti" emerge che l'atto succitato è stato trascritto a **favore**

del diritto di proprietà superficiale del signor [redacted] in esecuzione legale dei beni, e **contro** il signor [redacted] codice [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficiale relativamente all'**unità negoziale n. 1**, in regime di separazione legale dei beni. Dall'esame della "**Sezione B-Immobili**" della nota di trascrizione in esame emerge il seguente immobile: **Unità negoziale n. 1 - 1) Immobile n. 1** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 18**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 95 metri quadrati, indirizzo località "Salice", piano terzo. Si puntualizza che alla formalità in esame è afferente la nota di trascrizione di rettifica riportata nel successivo **punto 7 (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.5) – formalità attinente alla presente relazione peritale;**

6. Trascrizione a favore del 19 giugno 2009 – n. 8678 del R.G. e n. 5722 del R.P., inerente all'atto notarile pubblico "compravendita" del giorno **11 giugno 2009**, a rogito notaio Sebastiano Panzarella, **numero di Repertorio 7108/4415; detta formalità è correlata all'immobile staggito costituente l'unità negoziale n. 1, immobile n. 2, della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento che ha originato la presente procedura esecutiva, già oggetto di precedente relazione peritale**. Si precisa che lo scrivente ha provveduto ad acquisire la nota di trascrizione. Dalla disamina della nota predetta, i **soggetti a favore** risultano i seguenti: **Soggetto** [redacted]

[redacted] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni con il signor [redacted] dell'**unità negoziale n. 1**. I **soggetti contro** risultano i seguenti: **Soggetto n.** [redacted]

[redacted] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni con il

[redacted] relativamente all'**unità negoziale n. 1**. Dall'esame della "**Sezione B – Immobili**" della nota di trascrizione in esame risulta il seguente immobile: **Unità negoziale n. 1 - 1) Immobile n. 1** – individuato in Catasto Terreni del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 669**, consistenza catastale 2 are 50 centiare (ovvero 250 metri quadrati) (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.18);

7. Rettifica a Trascrizione a favore del giorno 23 aprile 2010 – n. 6407 del R.G. e n. 4299 del R.P., inerente all'atto notarile pubblico "compravendita" del **14 aprile 2010**, a rogito notaio Sebastiano Panzarella, **numero di Repertorio 8499/5376**; si precisa che **detta formalità è relativa all'immobile staggito costituente l'unità negoziale n. 2, immobile n. 1 della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento che ha originato la presente procedura esecutiva**. Si evidenzia che lo scrivente ha provveduto ad acquisire la nota di trascrizione. Dalla disamina della "Sezione C- Soggetti" emerge che l'atto succitato è stato trascritto a **favore** della [redacted]

[redacted] relativamente all'unità negoziale n. 1, e

[redacted] del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1. Dall'esame della "Sezione B-Immobili" della nota di trascrizione in esame emerge il seguente immobile: **Unità negoziale n. 1 - 1) Immobile n. 1** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 17**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 95 metri quadrati, indirizzo località "Salice", piano terzo. Si puntualizza che la nota di trascrizione in esame è afferente la nota di trascrizione riportata nel precedente **punto 5 (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.6) – formalità attinente alla presente relazione peritale;**

8. Trascrizione a favore del giorno 25 maggio 2010 – n. 8512 del R.G. e n. 5662 del R.P., inerente all'atto per causa di morte, certificato di denunciata successione registrato il **26 aprile 2010, numero di Repertorio 264/9990/10**, presso l'Ufficio del Registro DPCZ UT di Lamezia Terme. Si evidenzia che lo scrivente ha provveduto ad acquisire la nota di trascrizione. Dalla disamina della nota predetta **oggetti a**

[redacted] la quota di 2/3 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2. Il soggetto **contro** risulta il signor [redacted] per la quota di 1/3 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2. Dall'esame della "Sezione B-Immobili" della nota di trascrizione in esame emergono i seguenti immobili: **Unità negoziale n. 1 - 1) Immobile n. 1** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 37, particella 917**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza catastale 4,5 vani; **Unità negoziale n. 2 - 1) Immobile n. 1** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 37, particella 800, subalterno 4**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 20 metri quadrati **(cfr. allegato n. 6 – elab. 6.19); - formalità non pertinente alla procedura in esame;**

9. Trascrizione a favore del giorno 3 dicembre 2015 – n. 14056 del R.G. e n. 11208 del R.P., inerente all'atto giudiziario – decreto di trasferimento immobili del **24 gennaio 2011**, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme, **numero di Repertorio 78**, codice fiscale 82006880791; si precisa che **detta formalità è relativa all'immobile staggito costituente l'unità negoziale n. 3, immobile n. 2 della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento che ha originato la presente procedura esecutiva, già oggetto di precedente relazione peritale**. Si evidenzia che lo scrivente ha provveduto ad acquisire la nota di trascrizione. Dalla disamina della "Sezione C. Soggetti" emerge che l'atto succitato è stato trascritto a **favore** [redacted]

[redacted] del diritto di proprietà superficiana relativamente all'unità negoziale n. 3. Dall'esame della "Sezione B-Immobili" della nota di trascrizione in esame emerge il seguente immobile: **Unità negoziale n. 1 - 1) Immobile n. 1** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 20**, categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile), consistenza catastale 6,5 vani, indirizzo località "Salice", piano terra (T) e piano seminterrato (S1) **(cfr. allegato n. 6 – elab. 6.20);**

10. Trascrizione contro del 25 luglio 2019 – n. 9910 del R.G. e n. 7956 del R.P., inerente all'atto giudiziario – verbale di pignoramento immobili, **numero di Repertorio 1582/2019**, notificato il **20 giugno 2019** dall'ufficio Unep del Tribunale di Lamezia Terme; **detta formalità è relativa a tutti gli immobili staggiti e riguarda la presente procedura esecutiva**. Dalla disamina della nota predetta, il **soggetto a favore** risulta la Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con sede in Siena, codice fiscale 00884060526, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (in realtà proprietà superficiana) relativamente all'unità negoziale n. 2, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficiana relativamente all'unità negoziale n. 3. I **soggetti contro** risultano i seguenti: **Soggetto n. 1)**

¹⁶ Come ampiamente argomentato, in relazione all'immobile in esame il diritto è quello di proprietà superficiana.

di proprietà rispettivamente all'unità negoziale n. 1, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (in realtà proprietà superficiaria) relativamente all'unità negoziale n. 2 e per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficiaria relativamente all'unità negoziale n. 3. Dalla disamina della "Sezione B - Immobili" si evincono le seguenti unità immobiliari: **Unità negoziale n. 1 – Immobile n. 1**, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 17**, categoria catastale C/1 (negozi e botteghe), consistenza catastale 283 metri quadrati; **Immobile n. 2**, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 692**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 106 metri quadrati; **Immobile n. 3**, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 18**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 150 metri quadrati; **Unità negoziale n. 2 – Immobile n. 1**, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 17**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 95 metri quadrati; **Unità negoziale n. 3 – Immobile n. 1**, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 14**, categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile), consistenza catastale 6 vani; **Unità negoziale n. 3 – Immobile n. 2**, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 20**, categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile), consistenza catastale 6,5 vani (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.4).

Con riferimento all'immobile staggito costituente l'unità negoziale n. 2, immobile n. 1 (particella 605, subalterno 17) della nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili che ha originato la presente procedura esecutiva, lo scrivente esperto ha provveduto ad espletare opportune indagini ipotecarie (per dati anagrafici, per denominazione e per immobile) relativamente a tutti i soggetti proprietari degli immobili predetti e con riferimento a tutti gli identificativi catastali nell'ultimo ventennio. Nello specifico, sono state espletate le seguenti ispezioni ipotecarie:

- **Elenco sintetico delle formalità afferenti all'immobile individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 17 (periodo ispezionato dal giorno 1 gennaio 1970 al giorno 14 settembre 2021) (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.21)**

1. Trascrizione del 23 luglio 2001 – n. 14685 del R.G. e n. 11590 del R.P., inerente all'atto giudiziario – "verbale di conciliazione traslativo" del **4 luglio 2001**, a rogito Tribunale di Reggio Calabria, **numero di Repertorio 4349/2001**. Si evidenzia che lo scrivente, nell'ambito di un'altra procedura esecutiva ha provveduto a reperire la nota delle formalità ipotecarie di cui alla trascrizione a favore

relativamente all'unità negoziale n. 1, e con codice fiscale 00958930802, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1. Dalla disamina della "Sezione B – Immobili" risultano le seguenti unità immobiliari: **1) immobile n. 1** individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 9**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), indirizzo località "Salice"; **2) immobile n. 2** individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 16**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), indirizzo località "Salice"; **3) immobile n. 3** individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 17**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), indirizzo località "Salice"; **4) immobile n. 4** individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 18**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), indirizzo località "Salice" (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.7);

2. Rettifica a trascrizione del 23 aprile 2010 – n. 4299 del R.G. e n. 6407 del R.P., inerente all'atto pubblico di compravendita del **14 aprile 2010**, a rogito notaio Sebastiano Panzarella, **numero di Repertorio 8499/527**. Si evidenzia che la nota in esame è stata approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti al

3. Trascrizione del 25 luglio 2019, inerente all'atto giudiziario – verbale di pignoramento immobili, **numero di Repertorio 1582/2019**, notificato il **20 giugno 2019** dall'ufficio

Unep del Tribunale di Lamezia Terme, codice fiscale 92000020799; **detta formalità è relativa a tutti gli immobili staggiti e riguarda la presente procedura esecutiva (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.4).**

In ordine ai soggetti proprietari dell'immobile in esame (**particella 605, subalterno 17**) succedutesi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento che ha originato la presente procedura esecutiva, lo scrivente ha espletato le ispezioni ipotecarie per dati anagrafici e per denominazione con riferiment

ed alla società particolare, sono state espletate le seguenti ispezioni ipotecarie:

- **Elenco sintetico delle formalità afferenti al signor** (periodo ispezionato dal giorno 1 gennaio 1970 al giorno 14 settembre 2021) (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.22)

1. Trascrizione a favore del 23 luglio 2001 – n. 14685 del R.G. e n. 11590 del R.P., inerente all'atto giudiziario – “verbale di conciliazione traslativo” del **4 luglio 2001**, a rogito Tribunale di Reggio Calabria, **numero di Repertorio 4349/2001**. Si evidenzia che la nota in esame è stata approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti all'immobile individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 17 (formalità n. 1)** (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.7);

2. Trascrizione contro del giorno 11 luglio 2007 – n. 12833 del R.G. e n. 7710 del R.P., inerente all'atto pubblico di compravendita del **14 aprile 2010**, a rogito notaio Sebastiano Panzarella, **numero di Repertorio 3888/2408**. Si evidenzia che la nota in esame è stata approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti alla **(formalità n. 5)**. Si puntualizza altresì che alla formalità in argomento è afferente l'atto del **23 aprile 2010, n. 4299 del R.P.** di seguito riportata (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.5);

3. Rettifica a trascrizione contro del giorno 23 aprile 2010 – n. 6407 del R.G. e n. 4299 del R.P., inerente all'atto notarile pubblico “compravendita” del **14 aprile 2010**, a rogito notaio Sebastiano Panzarella, **numero di Repertorio 8499/5376**. Si evidenzia che la nota in esame è stata approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti **(formalità n. 7)** (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.6);

4. Trascrizione del 23 luglio 2018 – n. 6761 del R.G. e n. 7648 del R.P., inerente all'atto giudiziario – verbale di pignoramento immobili, **numero di Repertorio 1559**, notificato il **27 giugno 2018**, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme, codice fiscale 82006880791. Si precisa che lo scrivente, nell'ambito di altra procedura esecutiva, ha provveduto a reperire la nota della formalità in esame che risulta **a favore del**

immobiliari: **1) immobile n. 1** individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 18, particella 604, subalterno 9**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), indirizzo località “Salice”; **2) immobile n. 2** individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 16**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), indirizzo località “Salice”; **3) immobile n. 3** individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 18**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), indirizzo località “Salice” (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.23);

- **Elenco sintetico delle formalità afferenti alla** (periodo ispezionato dal giorno 1 gennaio 1970 al giorno 11 settembre 2021) (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.3)

1. Trascrizione contro del giorno 2 luglio 1988 – n. 13242 del R.G. e n. 11000 del R.P., inerente all'atto di convenzione edilizia, a rogito notaio Rosaria Carmela Agapito del **22 giugno 1988, numero di Repertorio**

25820 (atto approfondito nella risposta al **quesito n. 5**). Si evidenzia che la nota in esame è stata già reperita dallo scrivente esperto nell'ambito di altra procedura esecutiva. Detta formalità risulta essere trascritta **a favore** del **Comune di Curinga**. Si puntualizza che alla nota di trascrizione in esame sono correlate la **formalità n. 2 e n. 3** di seguito riportate **(cfr. allegato n. 6 – elab. 6.8)**

2. Rettifica a Trascrizione a favore del giorno 9 marzo 1991 – n. 5786 del R.G. e n. 5101 del R.P., inerente all'atto di rettifica a convenzione, a rogito notaio Francesco Maria Albanese da Reggio Calabria del giorno **11 febbraio 1991, numero di Repertorio 23432**. Si evidenzia che la nota in esame è stata già reperita dallo scrivente esperto nell'ambito di altra procedura esecutiva. Detta formalità, approfondita nella risposta al **quesito n. 5**, risulta essere trascritta **contro** il **Comune di Curinga** ed è relativa al fondo individuato in Catasto Terreni del Comune di Curinga al **foglio di mappa 18, particella 593**, di estensione pari a 1.200 metri quadrati (identificato originariamente con la particella fraz. 490/B) **(cfr. allegato n. 6 – elab. 6.9)**

3. Rettifica a Trascrizione a favore del giorno 9 marzo 1991 – n. 5787 del R.G. e n. 5102 del R.P., inerente all'atto di rettifica a convenzione, a rogito notaio Francesco Maria Albanese da Reggio Calabria del giorno **11 febbraio 1991, numero di Repertorio 23433**. Si evidenzia che la nota in esame è stata già reperita dallo scrivente esperto nell'ambito di altra procedura esecutiva. Detta formalità, approfondita nella risposta al **quesito n. 5**, risulta essere trascritta **contro** il **Comune di Curinga** ed è relativa al fondo individuato in Catasto Terreni del Comune di Curinga al **foglio di mappa 18, particella 594**, di estensione pari a 1.293 metri quadrati (identificato originariamente con la particella fraz. 490/C) **(cfr. allegato n. 6 – elab. 6.10)**

4. Iscrizione di Ipoteca Volontaria del giorno 8 aprile 1991 - n. 7346 del R.G. e n. 490 del R.P. derivante da concessione a garanzia di mutuo (capitale Lire 1.080.000.000, totale Lire 3.240.000.000). Si precisa che lo scrivente ha provveduto ad acquisire la nota di iscrizione in argomento nell'ambito di altra procedura esecutiva. L'ipoteca in esame, sancita con atto notarile pubblico per notaio dottor Francesco Maria Albanese, notaio in Reggio Calabria, in **data 29 marzo 1991, Repertorio n. 23637**, è stata iscritta **a favore** del [redacted] in sede in Torino, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficiale relativamente [redacted] e per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in riferimento all'**unità negoziale n. 2**. Nel "Quadro B-Immobili" della nota di iscrizione in esame si evincono le seguenti unità immobiliari: **unità negoziale n. 1** costituita del fondo individuato in Catasto Terreni del Comune di Curinga, **foglio di mappa 18, particella 594** (originariamente identificata dalla particella 490/a), di superficie catastale 1.293 metri quadrati, indirizzo contrada "Salice"; **unità negoziale n. 2** costituita del fondo individuato in Catasto Terreni del Comune di Curinga, **foglio di mappa 18, particella 593** (originariamente identificata dalla particella 490/b), di superficie catastale 1.200 metri quadrati, indirizzo contrada "Salice" **(cfr. allegato n. 6 – elab. 6.24)**. Alla nota di iscrizione in esame sono afferenti le seguenti formalità:

1. Iscrizione di Ipoteca Volontaria del giorno 3 maggio 1991 - n. 8841 del R.G. e n. 619 del R.P. derivante da concessione a garanzia di mutuo (capitale Lire 1.080.000.000, totale Lire 3.240.000.000). Si precisa che lo scrivente ha provveduto ad acquisire la nota di iscrizione in argomento nell'ambito di altra procedura esecutiva. L'ipoteca in esame, sancita con atto notarile pubblico per notaio dottor Francesco Maria Albanese, notaio in Reggio Calabria, in **data 29 marzo 1991, Repertorio n. 23637**, è stata iscritta **a favore** dell'**Istituto Bancario San Paolo di Torino**, con sede in Torino, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficiale relativamente all'**unità negoziale n. 1** e per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in riferimento all'**unità negoziale n. 2** e **contro** [redacted] relativamente all'**unità negoziale n. 1**. Per [redacted] del diritto di piena proprietà in riferimento all'**unità negoziale n. 2**. Nel "Quadro B-Immobili" della nota di iscrizione in esame si evincono le seguenti unità immobiliari: **unità negoziale n. 1** costituita del fondo individuato in Catasto Terreni del Comune di Curinga, **foglio di mappa 18, particella 594** (originariamente identificata dalla particella 490/a), di superficie catastale 1.293 metri quadrati, indirizzo contrada "Salice"; **unità negoziale n. 2** costituita del fondo individuato in Catasto Terreni del Comune di Curinga, **foglio di mappa 18, particella 593** (originariamente identificata dalla particella 490/b), di superficie catastale 1.200 metri quadrati, indirizzo contrada "Salice". Si precisa che nel "Quadro D" sono riportate le seguenti indicazioni: "... La presente iscrizione è in rettifica di quella a cui si fa riferimento nel quadro A (ipoteca iscritta l'8 aprile 1991 ai nn. 7346/490) nella quale: - nel medesimo QUADRO A erano state omesse le indicazioni relative al tasso d'interesse, alla durata del credito e alla voce "parti libere nel quadro D relativa a:", completate ora nella presente nota; - nel quadro D erano state invertite le indicazioni degli estremi catastali relative ai beni ipotecati (parte in piena proprietà e parte in proprietà superficiale); - nel QUADRO D era stato omissivo di indicare che l'ipoteca è concessa a cautela di operazione creditizia posta in essere, ai sensi della normativa sul credito fondiario, con la Sezione di Credito Fondiario dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino" **(cfr. allegato n. 6 – elab. 6.25)**

2. Domanda di annotazione – frazionamento in quota – del giorno **29 gennaio 1996** - n. 1957 del R.G. e n. 116 del R.P., derivante dall'atto notariale pubblico per notaio dottor Francesco Maria Albanese, notaio in Reggio Calabria, del **29 dicembre 1995**, Repertorio n. 34924, a favore dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino, con sede in Torino, codice fiscale 06210280019 e contro [redacted]

(cfr. allegato n. 6 – elab. 6.20);

3. Domanda di annotazione – restrizione di beni – del giorno **17 maggio 1996** - n. 8827 del R.G. e n. 685 del R.P., derivante dall'atto notariale pubblico per notaio dottor Francesco Maria Albanese, notaio in Reggio Calabria, del **10 maggio 1996**, Repertorio n. 36010, a favore dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino, con sede in Torino, codice fiscale 06210280019 e contro [redacted]

(cfr. allegato n. 6 – elab. 6.21);

4. Domanda di annotazione – annotazione ad iscrizione – del giorno **26 maggio 1997** - n. 10281 del R.G. e n. 680 del R.P., derivante dall'atto notariale pubblico per notaio dottor Francesco Maria Albanese, notaio in Reggio Calabria, del **15 maggio 1997**, Repertorio n. 38237, a favore dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino, con sede in Torino, codice fiscale 06210280019 e contro [redacted]

(cfr. allegato n. 6 – elab. 6.28);

5. Domanda di annotazione – restrizione di beni – del giorno **8 febbraio 2011** - n. 1890 del R.G. e n. 274 del R.P., derivante dall'atto giudiziario emesso dal Tribunale di Lamezia Terme, Repertorio n. 3030, a favore dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino, con sede in Torino, codice fiscale 06210280019 e contro la

Sezione B – Immobili – si evince la seguente unità immobiliare: **unità negoziale n. 1 – immobile n. 1** individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, **particella 605, subalterno 21**, categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile) (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.29);

6. Domanda di annotazione – restrizione di beni – del giorno **28 marzo 2011** - n. 4665 del R.G. e n. 629 del R.P., derivante dall'atto giudiziario emesso dal Tribunale di Lamezia Terme, Repertorio n. 55, a favore dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino, con sede in Torino, codice fiscale 06210280019 e contro la società [redacted]. Dalla disamina della

“Sezione B – Immobili” si evince la seguente unità immobiliare: **unità negoziale n. 1 – immobile n. 1** individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, **particella 605, subalterno 6**, categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile), consistenza catastale 6,5 vani (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.30);

7. Iscrizione per rinnovazione di Ipoteca Volontaria del giorno **6 aprile 2011** - n. 5150 del R.G. e n. 914 del R.P. derivante da concessione a garanzia di mutuo (capitale Euro 92.962,24, totale Euro 278.886,73). Si precisa che lo scrivente ha provveduto ad acquisire la nota di iscrizione in argomento nell'ambito di altra procedura esecutiva. L'iscrizione in esame rinnova l'ipoteca sancita con atto notarile pubblico per notaio dottor Francesco Maria Albanese, notaio in Reggio Calabria, in **data 29 marzo 1991**, Repertorio n. 23637. Detta formalità è stata iscritta **a favore** dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino, con sede in Torino, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 2**, e contro i seguenti soggetti [redacted]

[redacted] la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1;

[redacted] quota di 1/2 del diritto di proprietà

relativamente all'unità negoziale n. 1. 4) Soggetto n. 4 – [redacted]

[redacted] n. 448E, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà superficaria relativamente all'**unità negoziale n. 3**. Dalla disamina della “Sezione B – Immobili” si evincono le seguenti unità immobiliari: **unità negoziale n. 1 – immobile n. 1** individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 18, particella 604, subalterno 3**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza catastale 6,5 vani, indirizzo via “Salice”, piano T-S1; identificato immobile nella formalità precedente: terreno individuato al **foglio di mappa 18** dalla **particella 593**; **unità negoziale n. 2 – immobile n. 1** individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 18, particella 604, subalterno 4**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza catastale 6,5 vani, indirizzo via “Salice”, piano TR-

S1; identificato immobile nella formalità precedente: terreno individuato al **foglio di mappa 18** dalla **particella 593**; **unità negoziale n. 2 – immobile n. 3** individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 5**, categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile), consistenza catastale 6,5 vani, indirizzo via “Salice”, piano TR-S1; identificato immobile nella formalità precedente: terreno individuato al **foglio di mappa 18** dalla **particella 594** (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.31);

8. Domanda di annotazione – restrizione di beni – del giorno **9 marzo 2016** - n. **2972 del R.G. e n. 364 del R.P.**, derivante dall'atto giudiziario emesso dal Tribunale di Lamezia Terme il **24 gennaio 2011, Repertorio n. 78, a favore dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino**, codice fiscale 06210280019

alla disamina della “Sezione B – Immobili” si evince la seguente unità immobiliare: **unità negoziale n. 1 – immobile n. 1** individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, **particella 605, subalterno 20**, categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile), consistenza catastale 6,5 vani, indirizzo località “Salice”, piano T-S1 (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.32);

9. Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata del 16 giugno 2010, protocollo n. CZ43563 del 2010, Registro n. 1333 del 16 giugno 2010 afferente all'iscrizione del giorno **8 aprile 1991, n. 7346 del R.G. e n. 490 del R.P.**. La data di estinzione dell'obbligazione risulta il **23 dicembre 2002** ed il soggetto debitore è stata rilasciata

l'immobile interessato dalla comunicazione in esame è identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 18, dalla particella 605, subalterno 9** (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.33);

10. Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata del 27 luglio 2010, protocollo n. CZ54367 del 2010, Registro n. 1670 del 28 luglio 2010 afferente all'iscrizione del giorno **8 aprile 1991, n. 7346 del R.G. e n. 490 del R.P.**. La data di estinzione dell'obbligazione risulta il **6 luglio 2010** ed il soggetto debitore è stata rilasciata la quietanza

l'immobile interessato dalla comunicazione in esame è identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 18, dalla particella 605, subalterno 15** (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.34);

5. Iscrizione di Ipoteca Volontaria del giorno **3 maggio 1991 - n. 8841 del R.G. e n. 619 del R.P.** derivante da concessione a garanzia di mutuo (capitale Lire 1.080.000.000, totale Lire 3.240.000.000). Si precisa che la formalità in esame, sopra approfondita, è relativa all'iscrizione del giorno **8 aprile 1991, n. 490 del R.G. e n. 7346 del R.P. (formalità n. 4)** (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.25). Alla nota di iscrizione in esame sono afferenti le seguenti formalità:

1. Domanda di annotazione – erogazione a saldo – del giorno **1 settembre 1992 - n. 20527 del R.G. e n. 1493 del R.P.**, derivante dall'atto notarile pubblico per notaio dottor Francesco Maria Albanese, notaio in Reggio Calabria, del **24 luglio 1992, Repertorio n. 26529, a favore dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino**, con sede in Torino, codice fiscale 06210280019 e **contro**

(cfr. allegato n. 6 – elab. 6.35);

2. Domanda di annotazione – trascrizione in quota – del giorno **17 maggio 1996 - n. 8826 del R.G. e n. 684 del R.P.**, derivante dall'atto notarile pubblico per notaio dottor Francesco Maria Albanese, notaio in Reggio Calabria, del **10 maggio 1996, Repertorio n. 36009, a favore dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino**, con sede in Torino, codice fiscale 06210280019 e **contro**

(cfr. allegato n. 6 – elab. 6.36);

3. Domanda di annotazione – restrizione di beni – del giorno **17 maggio 1996 - n. 8828 del R.G. e n. 686 del R.P.**, derivante dall'atto notarile pubblico per notaio dottor Francesco Maria Albanese, notaio in Reggio Calabria, del **10 maggio 1996, Repertorio n. 36010, a favore dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino**, con sede in Torino, codice fiscale 06210280019 e **contro**

(cfr. allegato n. 6 – elab. 6.37);

4. Domanda di annotazione – trascrizione ad iscrizione – del giorno **26 maggio 1997 - n. 10282 del R.G. e n. 681 del R.P.**, derivante dall'atto notarile pubblico per notaio dottor Francesco Maria Albanese, notaio in Reggio Calabria, del **15 maggio 1997, Repertorio n. 38237, a favore dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino**, con sede in Torino, codice fiscale 06210280019 e **contro**

(cfr. allegato n. 6 – elab. 6.38);

5. Domanda di annotazione – restrizione di beni – del giorno **8 febbraio 2011 - n. 1891 del R.G. e n. 275 del R.P.**, derivante dall'atto giudiziario del Tribunale di Lamezia Terme del **13 dicembre 2010, Repertorio n. 3030, a favore dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino**, con sede in Torino, codice fiscale 06210280019 e **contro** la società

alla disamina della “Sezione B – Immobili” si evince la seguente unità immobiliare: **unità negoziale n. 1 – immobile n. 1** individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, **particella 605, subalterno 21**, categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile) (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.39);

6. Domanda di annotazione – restrizione di beni – del **28 marzo 2011** - n. 4666 del R.G. e n. 630 del R.P., derivante dall'atto giudiziario del Tribunale di Lamezia Terme del **17 gennaio 2011**, **Repertorio n. 55**, **a favore** dell'**Istituto Bancario San Paolo di Torino**, sede in Torino, codice fiscale 06210280019 e **contro** la società [redacted]. Dalla disamina della "Sezione B – Immobili" si evincono la seguente unità immobiliare: **unità negoziale n. 1 – immobile n. 1** individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, **particella 605, subalterno 6**, categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile), consistenza catastale 6,5 vani (**cf. allegato n. 6 – elab. 6.40**); **7. Iscrizione per rinnovazione di Ipoteca Volontaria** del giorno **21 aprile 2011** - n. 5877 del R.G. e n. 1036 del R.P. derivante da concessione a garanzia di mutuo (capitale Euro 92.962,24, totale Euro 278.886,73). Si precisa che lo scrivente ha provveduto ad acquisire la nota di iscrizione in argomento nell'ambito di altra procedura esecutiva. L'iscrizione in esame rinnova l'ipoteca sancita con atto notarile pubblico per notaio dottor Francesco Maria Albanese, notaio in Reggio Calabria, in **data 29 marzo 1991**, **Repertorio n. 23637**. Detta formalità è stata iscritta **a favore** dell'**Istituto Bancario San Paolo di Torino**, con sede in Torino, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 2**, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficiale relativamente all'**unità negoziale n. 3**, e **contro** i seguenti soggetti [redacted]

[redacted] all'**unità negoziale n. 3**. Dalla disamina della "Sezione B – Immobili" si evincono le seguenti unità immobiliari: **unità negoziale n. 1 – immobile n. 1** individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 18, particella 604, subalterno 3**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza catastale 6,5 vani, indirizzo via "Salice", piano T-S1; identificato immobile nella formalità precedente: terreno individuato al **foglio di mappa 18** dalla **particella 593**; **unità negoziale n. 2 – immobile n. 1** individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 18, particella 604, subalterno 4**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza catastale 6,5 vani, indirizzo via "Salice", piano TR-S1; identificato immobile nella formalità precedente: terreno individuato al **foglio di mappa 18** dalla **particella 593**; **unità negoziale n. 3 – immobile n. 1** individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 5**, categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile), consistenza catastale 6,5 vani, indirizzo via "Salice", piano TR-S1; identificato immobile nella formalità precedente: terreno individuato al **foglio di mappa 18** dalla **particella 594** (**cf. allegato n. 6 – elab. 6.41**);

8. Domanda di annotazione – restrizione di beni – del **9 marzo 2016** - n. 2973 del R.G. e n. 365 del R.P., derivante dall'atto giudiziario del Tribunale di Lamezia Terme del **24 gennaio 2011**, **Repertorio n. 78**, **a favore** dell'**Istituto Bancario San Paolo di Torino**, sede in Torino, codice fiscale 06210280019 e **contro** la società [redacted]. Dalla disamina della "Sezione B – Immobili" si evince la seguente unità immobiliare: **unità negoziale n. 1 – immobile n. 1** individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, **particella 605, subalterno 20**, categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile), consistenza catastale 6,5 vani, indirizzo località "Salice", piano "T-S1". Si riporta quanto indicato nella "Sezione D – Ulteriori informazioni" della formalità in esame: "... *proprietà superficiale di un appartamento per civile abitazione sito in Curinga località Salice, posto al corpo 2 piano terra e piano seminterrato di 130 mq, con garage a annessi spazi condominiali pavimentati con ampie aiuole piantumate, riportato al nceu di detto comune al foglio 18, particella 605, sub 20 (ex sub 7), act. a/ classe 1, vani 6,5, piano t-s1, confinante ad est ed ad ovest con parti condominiali, a nord con vano scale e stessa proprietà, a sud con il fabbricato denominato corpo 1. Il titolo originale, con ordine di cancellazione della presente formalità si trova allegato alla trascrizione del 3 dicembre 2015 r.p. 11208 e r.g. n. 14056*" (**cf. allegato n. 6 – elab. 6.42**);

9. Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata del 24 giugno 2010, protocollo n. CZ45530 del 2010, Registro n. 1368 del 24 giugno 2010 afferente all'iscrizione del giorno **3 maggio 1991**,

n. 8841 del R.G. e n. 619 del R.P.. La data di estinzione dell'obbligazione risulta il **24 giugno 2010** ed il soggetto debitore cui è stata rilasciata la quietanza

interessa la circoscrizione in cui sono situati gli immobili di cui è stato approvato dal Comune di Curinga, **foglio di mappa 18, dalla particella 605, subalterno 9 (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.43);**

6. Trascrizione contro del giorno 6 marzo 1995 – n. 4167 del R.G. e n. 3586 del R.P., inerente all'atto pubblico di compravendita, a rogito notaio Rosaria Carmela Agapito del giorno 15 febbraio 1995, numero di Repertorio 47119;

7. Trascrizione contro del giorno 6 marzo 1995 – n. 4168 del R.G. e n. 3587 del R.P., inerente all'atto pubblico di compravendita, a rogito notaio Rosaria Carmela Agapito del giorno 15 febbraio 1995, numero di Repertorio 47118. Si mette in evidenza che la formalità in esame è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti (art. 280 c. 1, lett. a) del R.D. n. 237 del 1959, formalità n. 2); tale formalità è relativa all'atto di compravendita dell'unità immobiliare staggiata in mappa del Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 14 (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.12)**

8. Trascrizione contro del giorno 6 marzo 1995 – n. 4169 del R.G. e n. 3588 del R.P., inerente all'atto pubblico di compravendita, a rogito notaio Rosaria Carmela Agapito del giorno 15 febbraio 1995, numero di Repertorio 47117;

9. Trascrizione contro del giorno 6 marzo 1995 – n. 4170 del R.G. e n. 3589 del R.P., inerente all'atto pubblico di compravendita, a rogito notaio Rosaria Carmela Agapito del giorno 15 febbraio 1995, numero di Repertorio 47116;

10. Trascrizione contro del giorno 6 marzo 1995 – n. 4171 del R.G. e n. 3590 del R.P., inerente all'atto pubblico di compravendita, a rogito notaio Rosaria Carmela Agapito del giorno 15 febbraio 1995, numero di Repertorio 47115;

11. Trascrizione contro del giorno 6 marzo 1995 – n. 4172 del R.G. e n. 3591 del R.P., inerente all'atto pubblico di compravendita, a rogito notaio Rosaria Carmela Agapito del giorno 15 febbraio 1995, numero di Repertorio 47114;

12. Trascrizione contro del giorno 23 marzo 1995 – n. 5293 del R.G. e n. 4474 del R.P., inerente all'atto pubblico di compravendita, a rogito notaio Rosaria Carmela Agapito del giorno 6 marzo 1995, numero di Repertorio 47275;

13. Trascrizione contro del giorno 23 marzo 1995 – n. 5294 del R.G. e n. 4475 del R.P., inerente all'atto pubblico di compravendita, a rogito notaio Rosaria Carmela Agapito del giorno 6 marzo 1995, numero di Repertorio 47276;

14. Trascrizione contro del giorno 23 marzo 1995 – n. 5295 del R.G. e n. 4476 del R.P., inerente all'atto pubblico di compravendita, a rogito notaio Rosaria Carmela Agapito del giorno 6 marzo 1995, numero di Repertorio 47277;

15. Trascrizione contro del giorno 5 aprile 1995 – n. 6150 del R.G. e n. 5165 del R.P., inerente all'atto pubblico di compravendita, a rogito notaio Rosaria Carmela Agapito del giorno 24 marzo 1995, numero di Repertorio 47400;

16. Trascrizione contro del giorno 14 aprile 1995 – n. 6903 del R.G. e n. 5798 del R.P., inerente all'atto pubblico di compravendita, a rogito notaio Rosaria Carmela Agapito del giorno 4 aprile 1995, numero di Repertorio 47489;

17. Trascrizione contro del giorno 18 maggio 1995 – n. 8696 del R.G. e n. 7238 del R.P., inerente all'atto pubblico di compravendita, a rogito notaio Rosaria Carmela Agapito del giorno 2 maggio 1995, numero di Repertorio 47689;

18. Trascrizione contro del giorno 16 giugno 1995 – n. 10457 del R.G. e n. 8587 del R.P., inerente all'atto pubblico di compravendita, a rogito notaio Rosaria Carmela Agapito del giorno 26 maggio 1995, numero di Repertorio 48071;

19. Trascrizione contro del giorno 16 giugno 1995 – n. 10458 del R.G. e n. 8588 del R.P., inerente all'atto pubblico di compravendita, a rogito notaio Rosaria Carmela Agapito del giorno 26 maggio 1995, numero di Repertorio 48072;

20. Trascrizione contro del giorno 27 luglio 1995 – n. 13172 del R.G. e n. 10730 del R.P., inerente all'atto pubblico di compravendita, a rogito notaio Rosaria Carmela Agapito del giorno 12 luglio 1995, numero di Repertorio 48418;

21. Trascrizione contro del giorno 7 novembre 1995 – n. 19928 del R.G. e n. 16492 del R.P., inerente all'atto pubblico di compravendita, a rogito notaio Rosaria Carmela Agapito del giorno 26 ottobre 1995, numero di Repertorio 49196;

22. Trascrizione contro del giorno 10 marzo 1998 – n. 4723 del R.G. e n. 4019 del R.P., inerente all'atto pubblico "preliminare di compravendita", a rogito notaio Maria Pontorieri del giorno 18 febbraio 1998, numero di Repertorio 1839;

605, subalterno 6, categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile), consistenza catastale 6,5 vani, indirizzo località "Salice", piano terra (T) e piano seminterrato (S1) (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.47);

26. Iscrizione per rinnovazione di Ipoteca Volontaria del giorno **6 aprile 2011 - n. 5150 del R.G. e n. 914 del R.P.** derivante da concessione a garanzia di mutuo (capitale Euro 92.962,24, totale Euro 278.886,73). L'iscrizione in esame rinnova l'ipoteca sancita con atto notarile pubblico per notaio dottor Francesco Maria Albanese, notaio in Reggio Calabria, in **data 29 marzo 1991, Repertorio n. 23637**. Detta nota di iscrizione è stata approfondita con riferimento alla **formalità n. 4 – Documento correlato n. 7**. Alla formalità in esame sono afferenti i seguenti documenti (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.31):

1. Domanda di annotazione – restrizione di beni – del giorno **14 ottobre 2015 - n. 11768 del R.G. e n. 1157 del R.P.**, derivante dall'atto giudiziario emesso dal Tribunale di Lamezia Terme il **23 giugno 2015, Repertorio n. 63/15, a favore dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino**, con sede in Torino, codice fiscale 06210280019 e **contro** i seguenti soggetti: [redacted] fiscale 06210280019

[redacted] disamina della "Sezione B" [redacted] evince che la formalità citata è relativa ad una unità immobiliare identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 18, particella 604, subalterno 4**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza catastale 6,5 vani, piano S1-T. La formalità predetta è stata acquisita nell'ambito di altra procedura esecutiva;

2. Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata del 12 settembre 2011, protocollo n. CZ55148 del 2011, Registro n. 1634 del 15 settembre 2011 afferente all'iscrizione del giorno **6 aprile 2011, n. 5150 del R.G. e n. 914 del R.P.**. La data di estinzione dell'obbligazione risulta il **19 agosto 2011** ed il soggetto debitore cui è stata rilasciata la quietanza [redacted]

[redacted] immobile interessato dalla comunicazione in esame è identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 18, dalla particella 605, subalterno 5**. La comunicazione predetta è stata acquisita nell'ambito di altra procedura esecutiva;

27. Iscrizione per rinnovazione di Ipoteca Volontaria del giorno **21 aprile 2011 - n. 5877 del R.G. e n. 1036 del R.P.** derivante da concessione a garanzia di mutuo (capitale Euro 92.962,24, totale Euro 278.886,73). L'iscrizione in esame rinnova l'ipoteca sancita con atto notarile pubblico per notaio dottor Francesco Maria Albanese, notaio in Reggio Calabria, in **data 29 marzo 1991, Repertorio n. 23637**. La nota in esame è stata approfondita con riferimento alla **formalità n. 5 – documento correlato n. 7**. Alla formalità in esame sono afferenti i seguenti documenti (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.41):

1. Domanda di annotazione – restrizione di beni – del giorno **14 ottobre 2015 - n. 11769 del R.G. e n. 1158 del R.P.**, derivante dall'atto giudiziario emesso dal Tribunale di Lamezia Terme il **23 giugno 2015, Repertorio n. 63/15, a favore dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino**, con sede in Torino, codice fiscale 06210280019 e **contro** i seguenti soggetti: [redacted]

[redacted] della "Sezione B – immobili" si evince che la formalità citata è relativa ad una unità immobiliare identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 18, particella 604, subalterno 4**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza catastale 6,5 vani, piano S1-T. La formalità predetta è stata acquisita nell'ambito di altra procedura esecutiva;

2. Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata del 12 settembre 2011, protocollo n. CZ55419 del 2011, Registro n. 1635 del 15 settembre 2011 afferente all'iscrizione del giorno **21 aprile 2011, n. 5877 del R.G. e n. 1036 del R.P.**. La data di estinzione dell'obbligazione risulta il **19 agosto 2011** ed il soggetto debitore [redacted]

Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 18**, dalla **particella 605, subalterno 5**. La comunicazione predetta è stata acquisita nell'ambito di altra procedura esecutiva;

28. Trascrizione contro del giorno 3 dicembre 2015 – n. 14056 del R.G. e n. 11208 del R.P., inerente all'atto giudiziario – decreto di trasferimento immobili del **24 gennaio 2011**, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme, **numero di Repertorio 78**, codice fiscale 82006880791. Circa la detta formalità è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti **allegato n. 6 – elab. 6.20**;

Con riferimento a tutti gli identificativi catastali nell'ultimo ventennio, lo scrivente esperto ha provveduto ad espletare opportune indagini ipotecarie (per immobile) relativamente ai terreni individuati in Catasto Terreni del Comune di Curinga, **foglio di mappa 18, particella 594 e particella 490**. Nello specifico, sono state espletate le seguenti ispezioni ipotecarie:

- **Elenco sintetico delle formalità afferenti all'immobile individuato in Catasto Terreni del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, particella 594 (ex 490/A - identificativo del fondo sul quale è stato realizzato il fabbricato di cui l'unità staggita costituisce parte integrante) - periodo ispezionato dal giorno 1 gennaio 1970 al giorno 14 settembre 2021 (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.17):**

1. Rettifica a Trascrizione a favore del giorno 9 marzo 1991 – n. 5787 del R.G. e n. 5102 del R.P., inerente all'atto di rettifica a convenzione, a rogito notaio Francesco Maria Albanese da Reggio Calabria del giorno **11 febbraio 1991, numero di Repertorio 23433**. Si evidenzia che la nota in esame è stata già reperita dallo scrivente esperto nell'ambito di altra procedura esecutiva. Detta formalità, approfondita nella risposta al **quesito n. 5**, risulta essere trascritta **contro il Comune di Curinga** ed è relativa al fondo individuato in Catasto Terreni del Comune di Curinga al **foglio di mappa 18, particella 594**, di estensione pari a 1.293 metri quadrati (identificato originariamente con la particella fraz. 490/C). Inoltre, si puntualizza che la formalità in argomento è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti **formalità n. 3) (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.10)**;

2. Iscrizione di Ipoteca Volontaria del giorno 8 aprile 1991 - n. 7346 del R.G. e n. 490 del R.P. derivante da concessione a garanzia di mutuo (capitale Lire 1.080.000.000, totale Lire 3.240.000.000). L'ipoteca in esame è stata sancita con atto notarile pubblico per notaio dottor Francesco Maria Albanese, notaio in Reggio Calabria, in **data 29 marzo 1991, Repertorio n. 23637**. Si evidenzia che la formalità in argomento, ed i relativi documenti successivi correlati, è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti alla società **(cfr. allegato n. 6 – elab. 6.24)**;

3. Iscrizione di Ipoteca Volontaria del giorno 3 maggio 1991 - n. 8841 del R.G. e n. 619 del R.P. derivante da concessione a garanzia di mutuo (capitale Lire 1.080.000.000, totale Lire 3.240.000.000). Si precisa che la formalità in esame è relativa all'iscrizione del giorno **8 aprile 1991, n. 490 del R.G. e n. 7346 del R.P.**. Inoltre, si evidenzia che la nota in argomento, ed i relativi documenti successivi correlati, è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti **formalità n. 5) (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.25)**;

4. Trascrizione del giorno 21 dicembre 1994 – n. 24013 del R.G. e n. 19893 del R.P., inerente all'atto notarile pubblico "compravendita" del **2 dicembre 1994**, a rogito notaio Rosaria Carmela Agapito, **numero di Repertorio 46484**. Si precisa che detta formalità è stata acquisita dallo scrivente nell'ambito di altra procedura esecutiva. Dalla disamina del "Quadro C - Soggetti" emerge che l'atto succitato è stato trascritto a **favore del Comune di Curinga**, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, e **contro** i seguenti **(cfr. allegato n. 6 – elab. 6.11)**;

allegato n. 6 – elab. 6.11);

- **Elenco sintetico delle formalità afferenti all'immobile individuato in Catasto Terreni del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, particella 490/A, 490/B e 490/C (identificativo del fondo di maggiore consistenza sul quale è stato realizzato il fabbricato di cui l'unità staggita costituisce parte integrante) - periodo ispezionato dal giorno 1 gennaio 1970 al giorno 14 settembre 2021 (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.48);**

1. Rettifica a Trascrizione del giorno 9 marzo 1991 – n. 5786 del R.G. e n. 5101 del R.P., inerente all'atto di rettifica a convenzione, a rogito notaio Francesco Maria Albanese da Reggio Calabria del giorno **11 febbraio 1991, numero di Repertorio 23432**. Si evidenzia che la nota in esame è stata approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti alla formalità n. 4) (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.9);

2. Rettifica a Trascrizione del giorno 9 marzo 1991 – n. 5787 del R.G. e n. 5102 del R.P., inerente all'atto di rettifica a convenzione, a rogito notaio Francesco Maria Albanese da Reggio Calabria del giorno **11 febbraio 1991, numero di Repertorio 23433**. Si evidenzia che la nota in esame è stata approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti alla formalità n. 4) (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.10);

3. Iscrizione di Ipoteca Volontaria del giorno 8 aprile 1991 - n. 7346 del R.G. e n. 490 del R.P. derivante da concessione a garanzia di mutuo (capitale Lire 1.080.000.000, totale Lire 3.240.000.000). L'ipoteca in esame è stata sancita con atto notarile pubblico per notaio dottor Francesco Maria Albanese, notaio in Reggio Calabria, in **data 29 marzo 1991, Repertorio n. 23637**. Si evidenzia che la formalità in argomento, ed i relativi documenti successivi correlati, è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti alla formalità n. 4) (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.24);

4. Iscrizione di Ipoteca Volontaria del giorno 3 maggio 1991 - n. 8841 del R.G. e n. 619 del R.P. derivante da concessione a garanzia di mutuo (capitale Lire 1.080.000.000, totale Lire 3.240.000.000). Si precisa che la formalità in esame è relativa all'iscrizione del giorno **8 aprile 1991, n. 490 del R.G. e n. 7346 del R.P.**. Inoltre, si evidenzia che la nota in argomento, ed i relativi documenti successivi correlati, è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti alla formalità n. 5) (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.25);

5. Trascrizione del giorno 21 dicembre 1994 – n. 24013 del R.G. e n. 19893 del R.P., inerente all'atto notarile pubblico "compravendita" del **2 dicembre 1994**, a rogito notaio Rosaria Carmela Agapito, **numero di Repertorio 46484**. Si evidenzia che la nota in esame è stata approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti al fondo individuato in Catasto Terreni del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, particella 594 (formalità n. 4) (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.11);

Con riferimento all'immobile staggito costituente l'unità negoziale n. 3, immobile n. 1 (particella 605, subalterno 14) della nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili che ha originato la presente procedura esecutiva, lo scrivente esperto ha provveduto ad espletare opportune indagini ipotecarie (per denominazione e per immobile) relativamente a tutti i soggetti proprietari degli immobili predetti e con riferimento a tutti gli identificativi catastali nell'ultimo ventennio. Nello specifico, sono state espletate le seguenti ispezioni ipotecarie:

- **Elenco sintetico delle formalità afferenti all'immobile individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 14 (periodo ispezionato dal giorno 1 gennaio 1970 al giorno 14 settembre 2021) (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.49);**

1. Trascrizione del 6 marzo 1995 – n. 4168 del R.G. e n. 3587 del R.P., inerente all'atto notarile pubblico "compravendita" del **15 febbraio 1995**, a rogito notaio Rosaria Carmela Agapito, **numero di Repertorio 47118**. Si precisa che detta formalità è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti alla formalità n. 4) (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.12);

2. Trascrizione del 25 luglio 2019 – n. 7956 del R.G. e n. 7956 del R.P., inerente all'atto giudiziario – verbale di pignoramento immobili, **numero di Repertorio 1582/2019**, notificato il **20 giugno 2019** dall'ufficio

[REDACTED]

Unep del Tribunale di Lamezia Terme, codice fiscale 92000020799; **detta formalità è relativa a tutti gli immobili staggiti e riguarda la presente procedura esecutiva (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.4):**

In ordine ai soggetti proprietari dell'immobile in esame (**particella 605, subalterno 14**) succedutesi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento che ha originato la presente procedura esecutiva nonché in relazione a tutti gli identificativi catastali nell'ultimo ventennio, si precisa che le afferenti ispezioni ipotecarie per denominazione [REDACTED] per immobile (terreni individuati in Catasto Terreni del Comune di Curinga, **foglio di mappa 18, particella 594 e 490**) sono approfondite con riferimento all'immobile staggito individuato dalla **particella 605, subalterno 17**.

Sulla scorta di quanto sopra riportato e dalle succitate ispezioni ipotecarie è emerso che sugli immobili oggetto della presente relazione peritale gravano la seguenti formalità (quanto meno con riferimento al periodo informatizzato del Servizio Pubblicità Immobiliare dell'agenzia delle Entrate - Territorio - di Catanzaro, cioè dall'anno 1989 in poi) che saranno cancellate o ristrette a seguito di vendita *sub-asta* (o che comunque non saranno opponibili all'acquirente) e conseguenziale emanazione di decreto di trasferimento immobili:

Formalità afferente all'unità staggita individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 17 (unità negoziale n. 2 – immobile n. 1, della nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili che ha originato la presente procedura esecutiva):

- **pignoramento trascritto il 25 luglio 2019 – n. 9910 del R.G. e n. 7956 del R.P.**, inerente all'atto giudiziario [REDACTED]

[REDACTED] Dalla disamina della nota predetta, il **oggetto a favore** risulta la Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con sede in Siena, codice fiscale 00884060526, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria relativamente all'**unità negoziale n. 2** e per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria relativamente all'**unità negoziale n. 3**. I soggetti [REDACTED] seguenti [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**, [REDACTED] del diritto di proprietà superficaria relativamente all'**unità negoziale n. 2** e per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria relativamente all'**unità negoziale n. 3**. Dalla disamina della "Sezione B - Immobili" si evincono le seguenti unità immobiliari: **Unità negoziale n. 1 – Immobile n. 1**, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 17**, categoria catastale C/1 (negozi e botteghe), consistenza catastale 283 metri quadrati; **Immobile n. 2**, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 692**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 106 metri quadrati; **Immobile n. 3**, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 18**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 150 metri quadrati; **Unità negoziale n. 2 – Immobile n. 1**, identificato in Catasto Fabbricati

294,00 (distinti in €uro 200,00 per imposta ipotecaria, codice 649T; €uro 59,00 per imposta di bollo, codice 456T; €uro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T, oltre a €uro 200,00 circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione o restrizione della formalità in argomento.

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

Risposta al quesito n. 11

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire visure storiche per immobile al reparto fabbricati, per soggetti, le visure storiche per immobile al reparto terreni **(cfr. allegato 5 per un numero di 10 elaborati complessivi)**, nonché ispezioni ipotecarie per immobili e per soggetti **(cfr. allegato 6, per un numero di 51 elaborati complessivi)**. Inoltre, si precisa che lo scrivente ha provveduto ad estrarre le planimetrie catastali degli immobili oggetto di procedura esecutiva **(cfr. allegato n. 5, elaborati 5.6 e 5.7)**. Si mette in evidenza che sono stati acquisiti – altresì – gli estratti di mappa catastale contenenti le particelle staggite **(cfr. allegato n. 2, elaborati 2.5 e 2.7)**, l'elaborato planimetrico dell'immobile particella n.605 **(cfr. allegato n. 5, elaborato 5.5)** e l'elenco subalterni della particella n. 605 **(cfr. allegato n. 5, elaborato 5.8)**

A seguito dello studio delle ispezioni ipotecarie richieste (che hanno coperto il ventennio antecedente la data di conferimento incarico), con le visure catastali espletate e con l'atto di pignoramento non si segnalano sostanziali discrasie, **ad eccezione di quanto riportato alla risposta del quesito n.5 in ordine all'atto pubblico di rettifica catastale (del 14 aprile 2010, per notar Sebastiano Panzarella da Catanzaro, numero 8499 di Repertorio, numero 5376 della Raccolta, registrato a Lamezia Terme il 23 aprile 2010 al numero 1290, serie 1T, trascritto presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro – Servizio di Pubblicità Immobiliare il giorno 23 aprile 2010, R.G. n. 6407, R.P. n. 4299) nella cui nota di trascrizione e conseguente voltura, è stato indicato il diritto di proprietà anziché il diritto di proprietà superficaria come correttamente riportato nell'atto di rettifica succitato.**

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

➤ Nota di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro del 2 luglio 1988 recante numero 13242 di R.G. e numero 11000 di R.P., acquisita in data 26 settembre 1988 dal comune di Curinga al numero 4485 di protocollo, a favore del comune di Curinga e cont.

➤ La nota di trascrizione in argomento è relativa all'atto di convenzione stipulato per nota n. 10000 del 22 giugno 1988, repertorio 25820, registrato a Lamezia Terme il giorno 1 luglio 1988 al n. 749;

➤ Richiesta di proroga da parte del legale rappresentante del comune di Curinga di un anno per l'ultimazione dei lavori di cui alla concessione edilizia n. 32 del 24 giugno 1988,

➤ Nota del 15 giugno 1991, inoltrata dalla legale rappresentante del comune di Curinga per il rilascio di: a) una dichiarazione attestante la prosecuzione dell'opera, b) di un attestato comprovante che il decreto di esproprio non è mai stato annullato, revocato, sospeso o modificato;

➤ Concessione della proroga (datata 21 giugno 1991) di un ulteriore anno rilasciata dall'allora sindaco (prof. Giuseppe Rosario Fruci) del comune di Curinga alla società [redacted] relativa all'ultimazione dei lavori di cui alla concessione edilizia n. 32 del 24 giugno 1988;

➤ Richiesta di proroga da parte del legale rappresentante della società [redacted] della concessione edilizia n. 32 del 24 giugno 1988;

➤ Relazione tecnica illustrativa del progetto per la "Costruzione di n. 18 alloggi in località Salice" depositata presso il Genio Civile di Catanzaro in data 1 marzo 1988 e redatta dall'ing. Domenico Maria Pallaria (progettista);

➤ Deliberazione n. 37 del 27 maggio 1988 del Consiglio Comunale di Curinga, con la quale si rettificava la deliberazione n. 508 adottata dalla Giunta Municipale in seduta del 12 agosto 1987 e si assegnavano alla società [redacted] lotti per la costruzione di n. 18 alloggi in località Salice del comune di Curinga;

➤ Tavola n. 3 del progetto "Costruzione di n. 18 alloggi in località Salice" a firma del progettista (ing. Domenico Maria Pallaria) relativa ai dati urbanistici dell'area;

➤ Elaborati grafici ("Piante - allegato 5", "Planimetria generale con inquadramento nel piano di lottizzazione e PDF", "Sezioni allegato 6" e "Prospetti allegato 7") relativi al progetto "Per la costruzione di n. 18 alloggi in località Salice - Piano PEEP Legge 167/62 - Area A3 (lotti 1° - 2°) - Area B1 (Lotti 1° - 2°)", allegati alla concessione edilizia n. 32 del 24 giugno 1988, a firma dell'ing. Domenico Maria Pallaria;

Si elencano di seguito i documenti relativi alla **Concessione Edilizia n. 48 del 31 luglio 1992 (variante della concessione edilizia n. 32/88)** reperiti dallo scrivente presso il comune di Curinga

(cfr. allegati n.9, elab. n.9.2):

➤ Concessione edilizia n. 48 del 31 luglio 1992 rilasciata dall'allora sindaco del comune di Curinga (prof. Giuseppe Rosario Fruci) al signor Giuseppe Orlando, nato a Villa San Giovanni il 23 settembre 1953, in qualità di procuratore dell'azienda [redacted] relativamente alla variante n. 1 alla concessione edilizia n. 32 del 24 giugno 1988,

➤ Concessione edilizia n. 82 del 20 settembre 1994 relativa alla proroga della concessione edilizia n. 48 del 31 luglio 1992 rilasciata dall'allora sindaco (avv. Pier Camillo Senese) del comune di Curinga alla società [redacted]

➤ Deposito al genio civile di Catanzaro, ai sensi delle Norme Tecniche di edilizia sismica (legge 2 febbraio 1974, n. 64), del progetto di variante per "La costruzione di 18 alloggi costituiti da un piano seminterrato e da quattro piani fuori terra in riferimento al progetto principale approvato in data 21 marzo 1988, prot. 670" a firma del progettista ing. Domenico Maria Pallaria; l'attestazione di avvenuto deposito, recante numero 8790 di protocollo, è stata rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro in data 3 settembre 1991 ed è stata acquisita dal comune di Curinga in data 12 settembre 1991 al numero 3858 di protocollo;

➤ Elaborato grafico "Sezioni allegato 6" a firma dell'ing. Domenico Maria Pallaria;

➤ Relazione tecnica illustrativa del progetto di variante in corso d'opera per la "Costruzione di n. 18 alloggi in località Salice" allegata alla concessione n. 48 del 31 luglio 1992 e redatta dall'ing. Domenico Maria Pallaria (progettista).

➤ Elaborati grafici ("Piante allegato 5" e "Prospetti allegato 7") relativi al progetto di Variante in corso d'opera "Per la costruzione di n. 18 alloggi in località Salice – Piano PEEP Legge 167/62 – Planimetria Generale con inquadramento nel piano di lottizzazione allegato 4, allegati alla concessione edilizia n. 48 del 31 luglio 1992, a firma dell'ing. Domenico Maria Pallaria.

Si mette in evidenza che lo scrivente in data 13 luglio 2021 si recava presso le unità immobiliari oggetto di pignoramento, al fine di proseguire le operazioni peritali sospese ex articolo 54 ter del Decreto Legge n. 18/2020. Nel corso del predetto sopralluogo, oltre ad estrarre opportuno reperto fotografico dei luoghi per cui è causa, lo scrivente, ha proceduto a rilevare gli immobili staggiti, coadiuvato dal proprio collaboratore (geom. Armando Filippa).

In seguito ai sopralluoghi effettuati, all'esito delle misurazioni eseguite e alla disamina e confronto degli elaborati progettuali allegati alla Concessione Edilizia n. 48 del 31 luglio 1992 (ultimo titolo edilizio rilasciato a seguito della variante in corso d'opera il cui termine per l'esecuzione dei lavori è stato prorogato con Concessione Edilizia n. 82/94 in data 30 settembre 1994.) con il rilievo espletato in data 13 luglio 2021, si evidenzia quanto di seguito riportato:

A) relativamente all'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di Curinga al foglio di mappa 18, particella 605, sub 14 (piano seminterrato e piano secondo):

- a1-** L'immobile in argomento, oggetto della concessione edilizia originaria n. 32 del 24 giugno 1988 e della concessione edilizia di variante n. 42 del 31 luglio 1992, da quanto emerge dalla disamina della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Curinga **non risulta dotato di certificato di ultimazione dei lavori;**
- a2-** L'ingombro esterno dell'unità immobiliare in argomento, legittimato nella sua conformazione planimetrica perimetrale, corrisponderebbe a quanto rilevato dallo scrivente (ad esclusione di pochi centimetri di differenza a causa, probabilmente dell'approssimazione e apprezzamento delle misure) e salvo quanto più avanti riportato (circa le difformità riscontrate non essenziali);
- a3-** Da un confronto grafico tra le tavole di progetto e quanto rilevato in occasione del rilievo espletato in data 13 luglio 2021 è stata riscontrata una diversa distribuzione interna degli ambienti che costituiscono l'unità immobiliare; in particolare: **1)** gli ambienti indicati con gli acronimi "**vano 2**" e "**vano 3**" nella pianta derivante dall'elaborazione grafica del rilievo espletato in data 13 luglio 2021, negli elaborati grafici a firma del progettista (ing. Domenico Maria Pallaria) allegati alla concessione edilizia in variante n. 42 del 31 luglio 1992 non risultavano separati da tramezzi interni (come in realtà riscontrato in fase di sopralluogo); nelle tavole di progetto l'unico tramezzo interno si trovava in prossimità della porta di ingresso all'unico vano e si estendeva per una lunghezza di circa 2,00 metri; **2)** la nicchia contenente l'armadio rilevato nel "**vano 4**", negli elaborati di progetto era prevista ed accessibile dal corridoio; **3)** il "**vano 5**" (destinato a soggiorno), nelle piante di progetto a firma dell'ing. Pallaria non risultava delle dimensioni rilevate in fase di sopralluogo; infatti, tale vano era suddiviso per mezzo di un tramezzo interno da un ulteriore locale destinato a spogliatoio; di contro, il ripostiglio rilevato ed accessibile dallo stesso "**vano 5**" non era previsto negli elaborati progettuali; **4)** è stata realizzata una scala interna a chiocciola in acciaio nel "**vano**

5' non prevista in progetto, che consente il collegamento verticale diretto tra l'unità staggita ubicata al piano secondo (identificata con il **subalterno 14**) e l'unità immobiliare sita al piano terzo mansardato (identificata con il **subalterno 17**); **5**) il vano accessorio ubicato al piano seminterrato (di pertinenza dell'unità immobiliare principale), negli elaborati progettuali a firma dell'ing. Pallaria era suddiviso in due ambienti principali per mezzo di un tramezzo interno (che all'epoca del sopralluogo del 13 luglio 2021 non è stato rilevato) (cfr. allegato n.3 – elab. n. 3.1);

a4– Sono state riscontrate differenze minime (dell'ordine di pochi centimetri) tra le altezze interne nette rilevate e quelle previste in progetto; in particolare, si mette in evidenza che al piano secondo è stata rilevata un'altezza netta interna di 2,73 metri a fronte di 2,70 metri previsti nella sezione B-B di progetto, mentre al piano seminterrato è stata rilevata un'altezza netta di 2,42 metri a fronte dei 2,50 metri indicati nella predetta sezione B-B;

B) Relativamente all'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di Curinga al foglio di mappa 18, particella 605, sub 17 (Piano Terzo), si evidenzia quanto di seguito riportato:

b1- L'immobile in argomento, oggetto della concessione edilizia originaria n. 32 del 24 giugno 1988 e della concessione edilizia di variante n. 42 del 31 luglio 1992, da quanto emerge dalla disamina della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Curinga **non risulta dotata di certificato di ultimazione dei lavori ed era destinato a locale accessorio;**

b2- Anche per tale unità immobiliare è stata rilevata una diversa distribuzione interna degli ambienti che costituiscono l'unità immobiliare; in particolare, emerge che negli elaborati grafici a firma del progettista (ing. Domenico Maria Pallaria) allegati alla concessione edilizia in variante n. 42 del 31 luglio 1992, l'unità immobiliare in argomento risultava priva di tramezzi divisorii interni, rappresentata cioè da un unico ambiente; nel corso del sopralluogo espletato dallo scrivente in data 13 luglio 2021 – invece – sono state rilevate le pareti divisorie interne che suddividono l'appartamento per cui è causa in quattro vani e tre bagni (cfr. allegato n.3 – elab. n. 3.2);

b3- Sono state riscontrate differenze dimensionali relativamente alle balconate esterne presenti nell'immobile; in particolare, negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in variante n. 42 del 31 luglio 1992 erano stati riportati due balconi (ubicati rispettivamente sui prospetti Nord-Est e Sud-Ovest dell'edificio in argomento) aventi forma in pianta rettangolare di superficie (rilevata graficamente) pari entrambe a 16 metri quadrati circa, mentre in realtà lo scrivente ha rilevato in situ che l'unità in argomento è dotata di un unico balcone, avente forma di "L" in pianta (ubicato sui prospetti Sud-Ovest e Nord-Ovest del fabbricato) di superficie netta complessiva pari a 22,93 metri quadrati (cfr. allegato n.3 – elab. n. 3.2);

b4- Per quanto concerne le altezze interne nette, occorre precisare che le misure rilevate dallo scrivente non possono ritenersi differenti rispetto a quelle previste in progetto; in particolare, dalle sezioni relative al progetto di variante allegata alla concessione edilizia n. 42 del 31 luglio 1992 emerge che le altezze interne massima e minima sarebbero dovute essere pari a 3,00 metri e 2,30 metri; in occasione del sopralluogo del 13 luglio 2021 sono state rilevate – invece – delle altezze pari a 2,30 metri in corrispondenza del filo interno della tamponatura esposta a Sud-Ovest, 2,12 metri in corrispondenza del filo interno della tamponatura esposta a Nord-Est e pari a 2,67 metri in corrispondenza della fila di pilastri centrali (cfr. planimetria riportata quale elaborato n. 3.4 dell'allegato n.4); orbene, in merito alle altezze rilevate dallo scrivente in occasione del sopralluogo espletato occorre precisare che: a) l'altezza di 2,30 metri (rilevata in corrispondenza del filo interno della tamponatura Sud-Ovest) coincide con quella indicata nella sezione di progetto; b) l'altezza rilevata in corrispondenza dei pilastri di mezzeria (2,67 metri) non può coincidere con il colmo

indicato nelle sezioni di progetto, atteso che nell'unità immobiliare staggita è presente un controsoffitto di altezza pari a circa 30 centimetri; se si aggiunge tale spessore all'altezza interna rilevata si ottiene la misura indicata nelle sezioni di progetto (3,00 metri); c) per quanto concerne l'altezza di 2,12 metri, rilevata in corrispondenza del filo interno della tamponatura Nord-Est, si ritiene opportuno precisare che questa non può coincidere con quella indicata nelle sezioni di progetto, atteso che la tamponatura in argomento è stata traslata in direzione Nord-Est al fine di recuperare di fatto volume non assentito; pertanto, tali differenze di altezza non si ritengono difformi rispetto a quanto previsto in progetto;

b5- E' stata rilevata una diversa disposizione delle aperture esterne (finestre e/o balconi) lungo il perimetro dell'unità immobiliare; in particolare, negli elaborati progettuali (allegati alla concessione edilizia in variante n. 42 del 31 luglio 1992) si riscontrano rispettivamente numero due aperture sulla parete Nord-Est, una finestra sulla parete Nord-Ovest e tre aperture sulla parete Sud-Ovest, mentre il numero di quelle rilevate dallo scrivente sono rispettivamente numero due sulla parete Sud-Ovest, due sulla parete Nord-Ovest e due sulla parete Nord-Est; inoltre le stesse risultano difformi anche in forma, dimensioni e posizione; si mette in evidenza – a tal proposito – che il balcone previsto sul prospetto Nord-Est è stato in realtà chiuso (senza alcun titolo abilitativo) con tamponatura esterna, al fine di recuperare una maggiore volumetria per le stanze interne; infatti, una porzione dei vani 1 e 2 e del bagno turco ricadono sull'area destinata in progetto a balcone;

b6 – E' stato ricavato un volume aggiuntivo rispetto a quello assentito dal comune di Curinga con concessione edilizia in variante n. 82/94; tale volume è stato ottenuto trasladando la tamponatura del prospetto Nord-Est e chiudendo – di fatto – il balcone previsto in progetto sul prospetto Nord-Est;

b7 – è stata realizzata una scala interna a chiocciola in acciaio che collega direttamente l'unità ubicata al piano secondo con il piano terzo - sottotetto in argomento; tale scala non era prevista negli elaborati progettuali a firma dell'ing. Domenico Maria Pallaria;

b8 - l'unità immobiliare che ci occupa è destinata a civile abitazione; tale circostanza ha determinato anche un mutamento della destinazione d'uso da quella assentita (locale accessorio) ad abitativa. Tale modifica della destinazione d'uso può essere sanata in virtù della Legge Regionale, 16 aprile 2002, n. 19 "**Norme per la tutela, governo ed uso del territorio – Legge Urbanistica della Calabria**" (pubblica sul BUR n. 7 del 16 aprile 2002, supplemento straordinario n. 3) **che consente**, al fine di limitare la costruzione di nuovi edifici nei centri storici e nelle aree totalmente costruite dei centri urbani, **il recupero ai fini abitabili dei sottotetti**. In particolare, l'articolo 49, comma 2 della succitata Legge Regionale n. 19/2002 sancisce: "**2. Con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio è consentito nei centri storici e nelle zone totalmente costruite dei centri abitati, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti e l'utilizzo a fini commerciali dei piani seminterrati ed interrati così definiti:**

a) sottotetti, i locali sovrastanti l'ultimo piano dell'edificio con copertura a tetto;

b) seminterrati, i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale inferiore ai 2/3 della superficie laterale del piano;

c) interrati, i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale superiore ai 2/3 della superficie laterale del piano [...]."

Si riportano di seguito le condizioni necessarie per rendere abitabili i sottotetti, così come sancito dallo stesso comma 2, articolo 49, Legge Regionale n. 19/2002: "[...] purché siano rispettate le normali condizioni di abitabilità previsti dai vigenti regolamenti salvo le seguenti:

a. requisiti di idoneità statica attestati mediante certificato di collaudo redatto da tecnico abilitato, corredato da prove di carico e certificazione di cui alla legge n. 1086 del 5.11.1971;

b. altezza media ponderale di almeno metri 2,20, ridotta a metri 2,00 per i comuni posti a quota superiore a metri 800 slm, calcolata dividendo il volume della porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50 per la superficie relativa;

- [REDACTED]
- c. **rapporti pari a 1/15 tra la superficie delle aperture esterne e superficie degli ambienti di abitazione**, calcolata relativamente alla porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50;
 - d. di interventi per il collegamento diretto tra unità immobiliari e sovrastante sottotetto o fra locali contigui finalizzati alla migliore funzione di tali locali sono da considerarsi opere interne soggette a D.I.A.;
 - e. la realizzazione di aperture, botole, scale, ed ogni altra opera interna idonea a perseguire le finalità di abitabilità dei sottotetti è soggetta a D.I.A.;
 - f. gli interventi e le opere di tipo edilizio e tecnologico devono avvenire senza alcuna modificazione delle linee di colmo e di gronda e senza alterazione delle originarie pendenze delle falde di copertura e con l'altezza dei piani sottostanti ai sottotetti che non può essere ridotta ad un valore inferiore a metri 2,70;
 - g. è consentita, ai fini dell'osservanza dei requisiti di aerazione e di illuminazione dei sottotetti la realizzazione di finestre, lucernai, abbaini e terrazzi se consentiti, ovvero la realizzazione di impianti di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale [...].

Nel caso di specie, al fine di rendere abitabile l'unità immobiliare staggita, è opportuno verificare principalmente che sia rispettata la seconda condizione prevista dal comma 2, art. 45 Legge Regionale n. 19/02. Posto che l'altezza minima risulta pari a 2,30 e l'altezza massima è pari a 3,00 metri, l'altezza media ponderata di ciascuna unità staggita risulta pari a 2,65 metri. Pertanto, tenuto conto che tale altezza è superiore rispetto ai 2,20 metri previsti dalla Legge Regionale n. 19/02, è **possibile concludere che l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva può essere resa abitabile** a condizione del fatto che con i lavori di manutenzione straordinaria (da eseguire necessariamente sull'immobile) siano rispettate le condizioni di cui ai punti a e c dell'elenco sopra riportato. Vengono determinati nella risposta al quesito n. 13, gli importi dei costi di costruzione e degli oneri di urbanizzazione.

Orbene, in merito alle difformità indicate per ciascuna unità immobiliare staggita e riferite ai punti - **a3 – a4– b2 – b3 – b4 e b5** degli elenchi letterali A e B che precedono, è necessario mettere in evidenza che queste **non possono essere classificate quali variazioni essenziali** della concessione edilizia in variante n. 42 del 31 luglio 1992, posto che comportano esclusivamente una diversa distribuzione degli ambienti interni delle singole unità immobiliari, delle superfici delle balconate e una diversa disposizione delle aperture (finestre e/o balconi) nelle pareti esterne. Per quanto attiene invece alle circostanze riferite ai punti **b6 – b7 e b8** (in riferimento al volum aggiuntivo, al mutamento della destinazione d'uso e fusione con la realizzazione di scala interna di collegamento) sarebbero da ricondurre a variazioni essenziali.

In merito alla possibilità di sanatoria delle difformità sopra elencate si rimanda alla risposta del quesito successivo.

In definitiva, dal raffronto tra gli elaborati progettuali allegati alla concessione edilizia in variante n. 42 del 31 luglio 1992 relativa agli immobili staggiti e la situazione rilevata dallo scrivente in occasione del sopralluogo del 13 luglio 2021, si possono riassumere sei gruppi principali di difformità:

- la prima (non essenziale) - descritta al quesito precedente al punto a.3 relativa al sub.14 e al punto b.2 relativa al sub.17, consiste nella diversa distribuzione interna degli ambienti ubicati nelle due unità immobiliari oggetto di pignoramento; in particolare, negli elaborati progettuali non era prevista alcuna separazione interna nell' unità immobiliare staggiata posta al piano terzo-sottotetto;
- la seconda (non essenziale) - descritta al quesito precedente al punto b.3 relativa al sub.17, consiste nella modifica della superficie delle balconate pertinenziali dell'unità immobiliare ubicata al piano terzo - sottotetto;
- la terza (non essenziale) - descritta al quesito precedente al punto b.5 relativa al sub.17, consiste nella realizzazione di differenti aperture (finestre e/o balconi) nelle pareti esterne dell'unità immobiliare ubicata al terzo piano – sottotetto rispetto alle previsioni progettuali;
- la quarta (essenziale) - descritta al quesito precedente al punto b.7 relativa al sub.17, consiste in una variazione strutturale, a seguito della realizzazione di una scala di collegamento interno tra le due unità immobiliari oggetto di pignoramento; in particolare, al piano terzo - sottotetto si accedeva esclusivamente mediante il vano scala condominiale;
- la quinta (essenziale) - descritta al quesito precedente al punto b.6 relativa al sub.17, consiste nell'aumento di volumetria dell'unità immobiliare ubicata al piano terzo - sottotetto;
- la sesta (essenziale) - descritta al quesito precedente al punto b.8 relativa al sub.17, consiste nella variazione di destinazione d'uso del piano terzo- sottotetto e fusione con il piano sottostante; in particolare, negli elaborati progettuali il piano terzo - sottotetto era da adibire a locale accessorio, mentre di fatto è stato adibito a civile abitazione.

Per completezza della risposta del presente quesito si fa presente che a seguito delle indagini esperite presso l'ufficio tecnico comunale di Curinga, il complesso edilizio denominato [redacted] stato interessato da lavori condominiali giusta *CIL per interventi di edilizia libera* (art.6, comma 2, lettera b, c, d ed e d.P.R. 6 giugno 2001, n.380) protocollo n.1888 del 17 marzo 2016, presentati dall'Amministratore del [redacted]

Nei documenti [redacted] alla concessione edilizia n. 32 del 24 giugno 1988 ed alla concessione edilizia in variante n. 48 del 31 luglio 1992, non è stato reperito il certificato di agibilità.

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

comma sesto, della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Risposta al quesito n. 13

In relazione a quanto riferito nella risposta del quesito precedente, sulla verifica della regolarità edilizia e urbanistica, si ritiene opportuno precisare preliminarmente che le **difformità riscontrate** nelle unità immobiliari interessate indicate ai punti **a3 – a4, b2 – b3 – b4 – b5 – b6 – b7 – b8** degli elenchi letterali A e B della risposta al quesito n.12, ubicate al piano seminterrato, secondo e terzo – sottotetto (identificate con gli estremi catastali foglio n. 18, particelle n. 605 sub. 14 e particella n. 605 subalterno 17) **non possono essere sanate mediante il ricorso alla normativa speciale sulla sanatoria (cfr. leggi n. 47/1985, n. 724/1994 e n. 326/2003)** in quanto, sebbene l'epoca di costruzione, che può ragionevolmente ritenersi successiva al rilascio della concessione edilizia in variante n. 48 del 31 luglio 1992, sia antecedente alla data del **31 marzo 2003** (data di ultimazione prevista per la sanabilità, dall'ultima norma speciale sulla sanatoria edilizia – decreto legge 30.09.2003, n. 269, convertito con la legge n°326/2003), **le ragioni del credito sono posteriori** alla data di entrata in vigore dell'ultima norma speciale sulla sanatoria edilizia (2 ottobre 2003, entrata in vigore del D.L. 30.09.2003 n.269 convertito con la legge n°326/2003), posto che il contratto di mutuo è stato stipulato per rogito del notaio Sebastiano Panzarella in data 26 gennaio 2005 repertorio n.1332/629 (trascritto il 4 febbraio 2005, RG n.2693 e RP n. 439) e l'atto di pignoramento immobiliare è stato notificato ai debitori escussi in data 11 giugno 2019 (trascritto il 25 luglio 2019, RG n.9910 e RP n. 7956). Tale circostanza – pertanto – **determina l'impossibilità, da parte dell'aggiudicatario, di avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e di cui all'art. 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985, n°47.**

Le difformità riscontrate non essenziali (che non incidono sull'alienabilità del bene) indicate nel quesito precedente e **relative**:

1) alla prima difformità (descritta al quesito precedente al punto a.3 relativa al sub.14 e al punto b.2 relativa al sub.17), che consiste nella diversa distribuzione interna degli ambienti può essere sanata in virtù di quanto previsto dal d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; a tal proposito, si ritiene opportuno riportare di seguito quanto indicato dal comma 2, articolo 32, Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380: ***“Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative”***; si mette in evidenza che gli interventi eseguiti in difformità (non essenziale) rispetto alla **Concessione Edilizia n. 32 del 24 giugno 1988 (originaria) e alla Concessione Edilizia in variante, n. 42 del 31 luglio 1992** possono essere classificati quali **“interventi di manutenzione straordinaria”**, posto che, il comma 1, lettera b, articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 definisce quali **“interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni**

d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso"; pertanto, così come sancito dal d.P.R. 380/2001, gli interventi di manutenzione straordinaria, che non riguardano parti strutturali dell'edificio, sono subordinati ad una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, così come sancito dall'articolo 6-bis del d.P.R. 380/2001; a tal proposito, si riporta di seguito quanto sancito dai commi 1 e 2 del succitato articolo: "1. Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. 2. L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori"; pertanto, prima di eseguire i lavori relativi alla realizzazione dei tramezzi esistenti (diversa distribuzione interna riscontrata nelle unità immobiliari staggite), si sarebbe dovuto procedere all'inoltro (anche telematico) di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) presso l'ufficio tecnico comunale di Curinga espletata da un tecnico abilitato; il comma 5 del succitato articolo 6-bis, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 sancisce: "5. **La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro.** Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione [...]". Pertanto, le spese occorrenti per sanare la prima difformità relativa alla diversa distribuzione interna degli ambienti possono essere come di seguito computate: **Sanzione pari ad €uro 1.000,00 per ciascuna unità**, così come sancito dal comma 5, articolo 6-bis, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, per non aver inoltrato la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata prima dell'esecuzione dei lavori;

2) alla seconda difformità non essenziale, (descritta al quesito precedente al punto b.3 relativa al sub.17) che consiste nella maggiore superficie (di circa 11,35 metri quadrati) realizzata per la balconata ubicata sul prospetto Nord-Ovest dell'unità immobiliare staggita ubicata al piano terzo sottotetto (subalterno 17) si può affermare quanto segue:

- a) non appare percorribile l'ipotesi di demolizione delle porzioni di immobile non assentite senza pregiudizio della parte conforme;** infatti, la demolizione delle porzioni difformi di fabbricato comporterebbe l'esecuzione di nuovi calcoli strutturali da eseguire con la nuova normativa sismica (NTC2018), a causa della variazione dell'organismo strutturale originario; inoltre, la demolizione della porzione difforme e la ricostruzione fedele al progetto non risulterebbe economico al fine della procedura esecutiva che ci occupa;
- b) Per quanto sopra esposto si ritiene di poter sanare la superficie aggiuntiva della balconata (non assentita) relativa all'unità staggita ubicata al piano terzo sottotetto secondo quanto previsto dall'articolo 34, comma 2 del Decreto del Presidente della Repubblica, 6 giugno 2001, n. 380: "[...] Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il**

dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire [...]. Nel caso di specie, si ipotizza (non avendo reperito tra i documenti depositati presso il comune di Curinga il certificato di ultimazione dei lavori) che le unità staggite sono state ultimate nel corso dell'anno 1994. Al fine di determinare il costo base di produzione per immobili ultimati dopo il 31 dicembre 1975, l'articolo 22 della legge 27 luglio 1978, n. 392 indica espressamente: *"Per gli immobili adibiti ad uso di abitazione che sono stati ultimati dopo il 31 dicembre 1975, il costo base di produzione a metro quadrato è fissato con decreto del Presidente della Repubblica, su proposta del Ministro dei lavori pubblici, di concerto con quello di grazia e giustizia, sentito il Consiglio dei Ministri, da emanare entro il 31 marzo di ogni anno e da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica"*. Pertanto, per determinare il costo di produzione base per le unità oggetto di causa ci si riferisce al canone stabilito dall'articolo 1, comma 2 del D.M. 30 gennaio 1997: *"Il costo base di produzione a metro quadrato per gli immobili ultimati per periodo settembre-dicembre 1992 e negli anni 1993, 1994, 1995 per le regioni Campania, Abruzzo, Molise, Puglia, Basilicata, Calabria, Sicilia e Sardegna, è determinato come segue: [...] 1994: lire 1.250.000 [...]"*. Così come stabilito dall'articolo 15 della legge 27 luglio 1978, n. 392, il costo base di produzione sopra indicato (che per il caso di specie è pari a lire 1.250.000) dovrà essere modificato con coefficienti correttivi stabiliti in funzione del tipo, della classe demografica del comune nel quale si trova l'immobile, dell'ubicazione del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile stesso. Pertanto, per l'unità staggita ubicata al piano terzo - sottotetto (identificata dal subalterno 17) si sono applicati i seguenti coefficienti correttivi:

- 1) coefficiente correttivo pari a 1,05 per tener conto della tipologia dell'immobile (abitazione di tipo economico), così come sancito dall'articolo 16 della legge 27 luglio 1978, n. 392;
- 2) coefficiente correttivo pari a 0,80 per tener conto che il comune nel quale è ubicata l'unità staggita ha una popolazione fino a 10.000 abitanti, così come sancito dall'articolo 17 della legge 27 luglio 1978, n. 392;
- 3) coefficiente correttivo pari a 1,00 per tener conto che l'unità staggita ubicata al piano sottotetto si trova nel centro edificato di Curinga, così come sancito dall'articolo 18 della legge 27 luglio 1978, n. 392;
- 4) coefficiente correttivo pari a 1,00 per tener conto del fatto che l'unità staggita si trova all'ultimo piano del fabbricato, così come sancito dall'articolo 19 della legge 27 luglio 1978, n. 392;
- 5) coefficiente correttivo pari a 0,835 per tener conto della vetustà dell'immobile, così come sancito dall'articolo 20 della legge 27 luglio 1978, n. 392;
- 6) coefficiente correttivo pari a 1,00 per tener conto stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare staggita ubicata al piano sottotetto (che risulta normale), così come sancito dall'articolo 21 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Il **coefficiente correttivo unico globale** (ottenuto moltiplicando i coefficienti correttivi sopra elencati) risulta pari a **0,70**. Pertanto, il costo base di produzione relativo agli immobili ultimati nell'anno 1994 corretto con i coefficienti correttivi sopra elencati risulta pari ad **€uro 452,00**. Al fine di valutare la sanzione prevista dall'articolo 34, comma 2 del D.P.R. 380/2001, tale costo dovrà essere moltiplicato per la superficie non assentita e realizzata in difformità (ottenuta a partire dalle superfici non assentite delle balconate omogeneizzate con un coefficiente pari a 0,25 come previsto dall'articolo 13, Legge 27 luglio 1978, n. 392). Dai calcoli eseguiti dallo scrivente sulla scorta dei

rilievi espletati in occasione del sopralluogo del 13 luglio 2021, è stata determinata una superficie non assentita (cfr. tabella di calcolo riportate nell'allegato n. 4 – elab.4.8 della presente relazione peritale) di 2,84 metri quadrati relativamente all'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di Curinga al **foglio di mappa 18, particella 605, sub 17.**

Moltiplicando tale superficie per il doppio del costo di produzione base, è stata ottenuta la sanzione di **€uro 2.567,36** relativamente all'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di Curinga al foglio di mappa 18, particella 605, sub 17.

3) alla terza difformità non essenziale, (descritta al quesito precedente al punto b.5 relativa al sub.17) che consiste nella diversa disposizione delle aperture (finestre e/o balconi) nelle pareti esterne, si può affermare quanto segue:

- in merito alla nuova disposizione delle aperture dei vani finestra e/o balconi lungo il perimetro delle pareti esterne rispetto a quelle indicate negli elaborati progettuali (allegati alla concessione edilizia in variante n. 42 del 31 luglio 1992) oltre, alla diversa forma e dimensione di quelle corrispondenti, si ritiene, che l'abuso in argomento, possa essere sanato in virtù dell'**articolo 37, comma 4, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380**, quindi avvalendosi della facoltà concessa **dall'articolo 46, comma 5, d.P.R. n. 380/2001**. Pertanto, fatte salve diverse determinazioni dell'amministrazione comunale competente, si ritiene opportuno applicare una sanzione per l'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di **Curinga al foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 17**, pari ad **€uro 2.500,00**, valore compreso nell'intervallo (di €uro 516,00 ed €uro 5.164,00) previsto dal predetto articolo 37, comma 4, tenuto conto che le variazioni riguardano prospetti già dotati di altre aperture. Ovviamente, detta sanzione di €uro 2.500,00 è riferita alla possibilità di sanatoria ordinaria per interventi di tipologia non prettamente riconducibile al permesso di costruire (sanatoria ordinaria che può essere assentita previa verifica della cosiddetta "doppia conformità" del bene immobile, cioè che l'intervento sia conforme alla disciplina urbanistica al momento della realizzazione della difformità/abuso ed al momento di presentazione della domanda di sanatoria ordinaria, ovvero accertamento di conformità, ex articolo 37, comma 4, d.P.R. n. 380/2001). Ciò, fatti salvi diversi intendimenti da parte dell'ufficio tecnico del comune di Curinga; in effetti, corre l'obbligo mettere in evidenza che non appare che le difformità in argomento siano riconducibili agli *"interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti"* (cfr. articolo 10, comma 1, lettera c), d.P.R. n. 380/2001) e, pertanto, si ritiene di non poter escludere (sempre, però, fatte salve diverse determinazioni da parte dell'ufficio tecnico del comune di Curinga) che l'articolo da applicare nel caso di specie (non trattandosi di difformità che hanno condotto ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso da quello assentito e, contestualmente, che comportino modifiche della volumetria complessiva dell'edificio o dei prospetti) possa essere proprio l'articolo 37, comma 4, del d.P.R. n. 380/2001. In definitiva, avvalendosi della facoltà prevista dall'articolo 46, comma 5, d.P.R. n. 380/2001, l'aggiudicatario potrà ottenere la sanatoria (ex regime ordinario) in virtù dell'articolo 37 d.P.R. n. 380/2001 (fatte salve diverse determinazioni da parte dell'amministrazione comunale competente - comune di Curinga -, anche in ordine all'applicazione eventuale - in alternativa all'articolo 37 - dell'articolo 36 d.P.R. n. 380/2001), versando - a titolo di oblazione - un importo di €uro 2.500,00 (fatte salve diverse determinazioni da parte dell'ufficio tecnico del comune di Curinga), ex articolo 37, comma 4, d.P.R. n. 380/2001; Di contro – per quanto concerne le difformità essenziali riscontrate, si mette in evidenza quanto di seguito elencato:

4)in merito alla quarta difformità essenziale, (descritta al quesito precedente al punto b.7 relativa al sub.17), che consiste nella realizzazione di una scala a chiocciola interna in acciaio, si può affermare che (trattandosi di un semplice vano scala interno) è possibile ricorrere alla sanatoria ex articolo 36, comma 1 del d.P.R. n. 380/2001: *“In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all’articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all’irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell’abuso, o l’attuale proprietario dell’immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l’intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda”*; occorre mettere in evidenza che la struttura portante in acciaio della scala a chiocciola in argomento ed il relativo taglio del solaio (dalla documentazione acquisita presso l’ufficio tecnico di Curinga) non sembrano essere stati oggetto di qualsivoglia tipo di calcolo adeguatamente depositato presso il Genio Civile di Catanzaro; l’articolo 94, comma 1 del d.P.R. 380/2001 sancisce: *“Fermo restando l’obbligo del titolo abilitativo all’intervento edilizio, nelle località sismiche, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all’uopo indicate nei decreti di cui all’articolo 83, non si possono iniziare lavori senza preventiva autorizzazione scritta del competente ufficio tecnico della regione”*; nel caso in argomento, dunque, prima di procedere con la **sanatoria urbanistica** della scala ricorrendo al predetto comma 1, articolo 36, d.P.R. 380/2001, si dovrà procedere con la **sanatoria strutturale** dell’opera, depositando un calcolo della struttura portante della scala in acciaio e del solaio conforme alle norme sismiche attualmente vigenti (DM 17 gennaio 2018); ovviamente, nel caso in cui la struttura portante esistente non risultasse adeguata alle Norme Tecniche delle Costruzioni 2018, è necessario provvedere al rinforzo della stessa con eventuale sostituzione degli elementi non verificati; oltre alla tariffa istruttoria da corrispondere per il deposito del calcolo strutturale della scala (pari ad Euro 80,00 come previsto dal tariffario della Regione Calabria allegato alla deliberazione n. 601 del 14 settembre 2010), i costi necessari per la sanatoria in argomento sono stabiliti dall’articolo 95, comma 1, d.P.R. n. 380/2001: *“[...] Chiunque violi le prescrizioni contenute nel presente capo e nei decreti interministeriali di cui agli articoli 52 e 83 è punito con l’ammenda da lire 400.000 a lire 20.000.000 [...]”*; nel caso in argomento, posto che (secondo la definizione sancita dall’articolo 94-bis, comma 1 del d.P.R. n. 380/2001) l’opera di cui si discute può essere classificata come intervento di minore rilevanza nei riguardi della pubblica incolumità (cfr. lettera b, comma 1, art. 94-bis, d.P.R. n. 380/2001) essendo lo stesso un intervento locale su una costruzione esistente, lo scrivente ha ritenuto opportuno applicare una sanzione pari ad **Euro 1.000,00** salvo diverse determinazioni dell’Ufficio Tecnico Regionale competente; a tali costi occorre aggiungere le spese tecniche e la sanzione relative alla SCIA edilizia in sanatoria, necessaria per poter sanare l’abuso edilizio dal punto di vista urbanistico ed i costi afferenti alla fusione catastale delle due unità immobiliari staggite (ubicate rispettivamente tra il piano seminterrato, secondo e piano terzo -sottotetto del condominio Orchidea);

5)in merito alla quinta difformità essenziale, (descritta al quesito precedente al punto b.6 relativa al sub.17), che consiste nell’aumento di volume del piano sottotetto a seguito della traslazione della tamponatura esterna del lato Nord-Est, si può affermare che, al fine di procedere alla sanatoria dell’abuso in argomento, in astratto si potrebbe a quanto disposto dall’articolo 36, comma 1, del d.P.R. 380/2001, verificando che il volume di progetto edificato sia inferiore rispetto a quello massimo ammissibile previsto in progetto. Pertanto, sfruttando l’eventuale volumetria ammissibile residua, l’incremento di volume che ci occupa potrebbe essere sanato ricorrendo al pagamento (a titolo di oblazione) di una sanzione pari al doppio del contributo di costruzione con riferimento alla sola parte di opera realizzata in difformità dal permesso di costruire

(cfr. articolo 36, comma 2, d.P.R. 380/2001). Ad ogni modo, per poter sanare l'abuso in esame per mezzo di quanto previsto dall'articolo 36 del d.P.R. 380/2001, si sarebbe dovuto effettuare un confronto tra il volume massimo ammissibile ed il volume effettivamente edificato dell'intero fabbricato, non quello previsto negli elaborati progettuali. Tuttavia, tale confronto – nel caso di specie – non risulta possibile in quanto lo scrivente ha rilevato esclusivamente le due unità staggite e non anche gli altri appartamenti facenti parte dello stesso stabile (estranei alla procedura esecutiva che ci occupa). Pertanto, al fine di sanare l'incremento di volume in argomento, lo scrivente ha valutato i costi necessari alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi come previsto negli elaborati progettuali a firma dell'ingegnere Domenico Maria Pallaria, secondo quanto indicato dall'articolo 34, comma 1, d.P.R. 380/2001. Si mette in evidenza che nel caso che ci occupa, trattandosi di un semplice arretramento della tamponatura, la demolizione ed il ripristino dello stato di progetto può essere effettuato senza pregiudizio della porzione di immobile conforme. Al fine di stimare i costi necessari alla demolizione ed al ripristino dello stato di progetto, lo scrivente ha considerato i prezzi unitari indicati nel Prezzario sui Lavori Pubblici della Regione Calabria approvato con delibera di Giunta Regionale n. 348 del giorno 1 agosto 2017, pubblicato sul BURC n. 93 del 6 ottobre 2017. Le lavorazioni considerate sono indicate nel computo metrico estimativo redatto dallo scrivente e riportato quale **allegato n.4 – elab. n. 4.9** della presente relazione peritale. Si precisa che il costo complessivo stimato per il ripristino dello stato di progetto dell'unità immobiliare ubicata al piano sottotetto e censita in catasto fabbricati del comune di **Curinga**, al **foglio di mappa 18, particella 605, sub 17**, risulta pari ad **€uro 5.882,67** oltre IVA (cfr. computo metrico riportato quale **allegato n.4 – elab. n. 4.9**). Tale costo dovrà essere decurtato per tener conto dell'eventuale ribasso eseguito dall'impresa dei lavori sull'importo a base d'asta. Vista la natura dei lavori da eseguire, si è ritenuto congruo ipotizzare un ribasso del 15%. Pertanto, il costo dei lavori comprensivo di IVA (al 10% per ristrutturazioni) e del ribasso del 15% risulta pari ad **€uro 5.500,29**, che arrotondato al multiplo di €uro 10,00 più vicino è pari ad **€uro 5.500,00**, oltre alle spese tecniche ed agli oneri concessori da corrispondere al professionista incaricato per espletare la pratica urbanistica (segnalazione certificata di inizio attività, elaborati progettuali a corredo della SCIA e direzione dei lavori);

6) in merito alla sesta difformità essenziale, (descritta al quesito precedente al punto b.8 relativa al sub.17), che consiste nella variazione di destinazione d'uso (da locale accessorio ad unità immobiliare adibita a civile abitazione) del piano terzo- sottotetto (censito in catasto fabbricati del comune di Curinga al foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 17), si ribadisce che è possibile sanare tale difformità tenendo conto che la Legge Regionale, 16 aprile 2002, n. 19 **"Norme per la tutela, governo ed uso del territorio – Legge Urbanistica della Calabria"** (pubblica sul BUR n. 7 del 16 aprile 2002, supplemento straordinario n. 3) consente, al fine di limitare la costruzione di nuovi edifici nei centri storici e nelle aree totalmente costruite dei centri urbani, il recupero ai fini abitabili dei sottotetti. In particolare, l'articolo 49, comma 2 della succitata Legge Regionale n. 19/2002 sancisce: **"2. Con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio è consentito nei centri storici e nelle zone totalmente costruite dei centri abitati, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti e l'utilizzo a fini commerciali dei piani seminterrati ed interrati così definiti:**

- a. **sottotetti, i locali sovrastanti l'ultimo piano dell'edificio con copertura a tetto;**
- b. **seminterrati, i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale inferiore ai 2/3 della superficie laterale del piano;**
- c. **interrati, i piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale superiore ai 2/3 della superficie laterale del piano [...]."**

Si riportano di seguito le condizioni necessarie per rendere abitabili i sottotetti, così come sancito dallo stesso comma 2, articolo 49, Legge Regionale n. 19/2002: “[...] purché siano rispettate le normali condizioni di abitabilità previsti dai vigenti regolamenti salvo le seguenti:

- a. **requisiti di idoneità statica attestati mediante certificato di collaudo redatto da tecnico abilitato, corredato da prove di carico e certificazione di cui alla legge n. 1086 del 5.11.1971;**
- b. **altezza media ponderale di almeno metri 2,20, ridotta a metri 2,00 per i comuni posti a quota superiore a metri 800 s.l.m., calcolata dividendo il volume della porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50 per la superficie relativa;**
- c. **rapporti pari a 1/15 tra la superficie delle aperture esterne e superficie degli ambienti di abitazione, calcolata relativamente alla porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50;**
- d. **di interventi per il collegamento diretto tra unità immobiliari e sovrastante sottotetto o fra locali contigui finalizzati alla migliore funzione di tali locali sono da considerarsi opere interne soggette a D.I.A.;**
- e. **la realizzazione di aperture, botole, scale, ed ogni altra opera interna idonea a perseguire le finalità di abitabilità dei sottotetti è soggetta a D.I.A.;**
- f. **gli interventi e le opere di tipo edilizio e tecnologico devono avvenire senza alcuna modificazione delle linee di colmo e di gronda e senza alterazione delle originarie pendenze delle falde di copertura e con l'altezza dei piani sottostanti ai sottotetti che non può essere ridotta ad un valore inferiore a metri 2,70;**
- g. **è consentita, ai fini dell'osservanza dei requisiti di aerazione e di illuminazione dei sottotetti la realizzazione di finestre, lucernai, abbaini e terrazzi se consentiti, ovvero la realizzazione di impianti di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale [...].**

Nel caso di specie, al fine di rendere abitabile l'unità immobiliare staggita, è opportuno verificare principalmente che sia rispettata la seconda condizione prevista dal comma 2, art. 45 Legge Regionale n. 19/02 (le altre condizioni – infatti – possono essere soddisfatte nella fase di esecuzione dei lavori di ripristino della tamponatura Nord-Est). Posto che per immobile l'altezza minima risulta pari a 2,30 e l'altezza massima è pari a 3,00 metri, l'altezza media ponderata di ciascuna unità staggita risulta pari a 2,65 metri. Pertanto, posto che tale altezza è superiore rispetto ai 2,20 metri previsti dalla Legge Regionale n. 19/02, **è possibile concludere che l'unità immobiliare staggita ed ubicata al piano terzo sottotetto può essere resa abitabile a condizione del fatto che con i lavori di manutenzione straordinaria (da eseguire necessariamente sull'immobile per arretrare la tamponatura del prospetto Nord-Est) siano rispettate le condizioni di cui ai punti 1 e 3 dell'elenco sopra riportato. Si mette in evidenza che al fine di rendere abitabile l'unità immobiliare staggita in argomento (censita in catasto fabbricati del comune di Curinga al foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 17) è necessario provvedere al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria ed al costo di costruzione al comune di Curinga. In particolare, per le zone omogenee di tipo C, il Comune di Curinga ha previsto:**

1. un costo di **€uro 0,81 il metro cubo** relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria;
2. un onere pari ad **€uro 6,04 il metro quadrato** di immobile relativamente ai costi di costruzione.

Pertanto, i costi di costruzione e gli oneri di urbanizzazione relativi all'unità staggita ubicata al piano terzo - sottotetto risultano pari ad **€uro 225,34** (oneri di urbanizzazione) ed **€uro 770,74** (costi di costruzione) relativamente all'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di Curinga al foglio di mappa 18, particella 605, sub 17, posto che tale immobile presenta un volume pari a

278,20 metri cubi (dato dalla superficie pari a $104,98 \times \text{hm} = 2,65$) ed una superficie omogeneizzata pari a **127,61 metri quadrati** (pari alla somma tra la superficie principale pari a 104,98 metri quadrati e la superficie dei balconi di 37,71 metri quadrati ridotta per un coefficiente pari a 0,60); **il costo totale da corrispondere al comune per rendere abitabile l'unità immobiliare in argomento ammonta – quindi – ad €uro 996,08 (cfr. tabella allegato 4 – elab.4.11).**

Occorre, a questo punto, considerare l'**onorario** del tecnico che dovrà occuparsi della pratica tecnica da presentare presso gli Uffici Comunali di Curinga (elaborati progettuali, relazione tecnica ecc.), della presentazione della variazione catastale (a causa della realizzazione dei tramezzi interni e della fusione catastale tra le due unità immobiliari staggite) e dei calcoli strutturali da depositare presso il Genio Civile di Catanzaro **che si computa pari ad €uro 3.500,00**, oltre CNAPG (5%) e IVA (22% sul totale di imponibile + CNAPG), per un totale onorario (compresi oneri accessori) di **€uro 4.483,50**. Occorre inoltre considerare la sanzione amministrativa da corrispondere al comune di Curinga per la presentazione della SCIA in sanatoria necessaria per sanare gli abusi urbanistici riscontrati (diversa forma, dimensione e posizione delle finestre esterne, realizzazione del vano scala interno e fusione delle due unità immobiliari staggite, ripristino dello stato di progetto per quanto concerne la tamponatura esterna, variazione di destinazione d'uso del piano sottotetto). Tale sanzione risulta pari ad **€uro 1.000,00** (salvo diverse determinazioni dell'ufficio tecnico competente), come definito dall'articolo 37, comma 1 del d.P.R. 380/2001.

Le spese totali per le due unità immobiliari staggite per la pratica (compreso l'onorario per il tecnico) ammontano, pertanto, a €1.000,00 + €1.000,00+ € 2.567,736+€2.500,00+€5.500,00+€1.000,00+€996,08+€4.483,50+€1.000,00= €uro 20.046,94, si ritiene, comunque, che detto importo debba essere dedotto dai valori venali ai fini della definizione del prezzo a base d'asta.

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

Risposta al quesito n. 14

Provare ad aver un approccio con la materia di usi civici è cosa certamente non facile tanto è complessa, si pensa che bisogna riferirsi partendo dalla normativa fondamentale, *legge 16 giugno 1927, n.1766 (di conversione in legge del R.D. 22.05.1924 n.751- riguardante il riordinamento degli usi civici nel Regno)* e al *R.D. 26 febbraio 1928, n.332 di approvazione del regolamento per la esecuzione della citata n 1766/1927.*

Con la costituzione delle Regioni, sono state ad essa trasferite parte delle funzioni amministrative relative alla materia degli usi civici, altre sono rimaste di competenza dei Commissariati Regionali per le liquidazione degli usi civici, istituiti con la legge n.1766/1927.

Con la Legge Regionale 21 agosto 2007, n.8 - norme in materia di usi civici, la Regione Calabria ha inteso assegnare le funzione amministrative al proprio Assessorato all'Agricoltura (oggi Dipartimento n° 8 Agricoltura e Risorse Agroalimentari) e conferirne altre ai comuni. Vi è da segnalare che ancora la Regione non risulta abbia emanato il regolamento di attuazione della Legge Regionale, previsto dall'art. 4; **cosicché le competenze e funzioni sembrano ancora incerte e divise tra, Commissariato agli Usi Civici, Regione Calabria e Comuni.**

Lo scrivente, per assumere quanto più notizie possibili nel merito dell'esistenza o meno del vincolo dell'uso civico nell'area interessata, ha comunque inoltrato richiesta tramite PEC dell'11 febbraio 2020 all'Amministrazione comunale di Curinga ed al Responsabile del Servizio Ufficio Tecnico (cf. allegato n. 8 – elab.8.4), circa il rilascio di apposita certificazione che attesti l'esistenza o meno di vincolo di uso civico gravante sull'area dove sorgono le unità immobiliari staggite (identificate all'Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Catanzaro – ufficio del Territorio, al foglio di mappa n.18, particella n. 605 (condominio Orchidea) e foglio n. 28, particella n. 528 sub. 17 – 18 e 692 (via Nazionale o via Piano delle Aie; **a seguito dell'istanza succitata, il Responsabile dell'Area Tecnica del comune di Curinga** (ing. Giuseppe Molinaro) **rilasciava in data 3 marzo 2020 apposita attestazione (recante numero 1748 di protocollo) nella quale è indicato espressamente: “[...] CHE PER GLI IMMOBILI DI CUI ALLA RICHIESTA, SITI IN QUESTO COMUNE, 1) FOGLIO DI MAPPA N.18, PARTICELLA N.605 [REDACTED] VIA SALICE N.10 FOGLIO DI MAPPA N. 28, PARTICELLA N.528 SUB.17 E 18 (VIA NAZIONALE E VIA PIANO DELLE VIGNE [...])” non risultano essere gravati di diritti reali di “CENSO, LIVELLO O USI CIVICI** (cf. allegato n. 7 – elab.7.2).

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

Risposta al quesito n. 15

Preliminarmente, prima di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni staggiti, occorre mettere in evidenza che, attese le caratteristiche fisiche delle due unità immobiliari oggetto di pignoramento (le quali – nonostante siano censite con due subalterni distinti – costituiscono di fatto un'unità immobiliare, posto che risultano collegate mediante scala di collegamento interno a chiocciola), lo scrivente ha ritenuto opportuno costituire un unico lotto (costituito da entrambi i subalterni staggiti) ai fini della vendita sub-asta.

[REDACTED]

Ai fini della determinazione del più probabile valore venale dei beni staggiti, preordinato alla vendita *sub-asta*, non può prescindersi dalla particolare caratteristica dei beni staggiti e ciò, per la loro destinazione assentita, estensione, posizione, collocazione e ubicazione; inoltre deve tenersi conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare inevitabilmente influenzato, negativamente, dal particolare momento economico, con ricadute sfavorevoli per gli immobili. Sulla scelta del criterio di stima si precisa che qualunque stima di immobili ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, cioè la più probabile entità corrispondente in moneta del valore che avrebbero gli immobili se inseriti in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che, comunque, possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. Oltre a basarsi sul principio delle condizioni di "ordinarietà" la stima deve anche basarsi su quello dell'"attualità" e della "permanenza"; in altre parole essa deve mirare alla determinazione di quel "**valore congruo**" o commerciale del bene che, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda e offerta. La dottrina estimale indica, sostanzialmente, due diversi procedimenti per la determinazione di detto valore:

- 1) Stima sintetica-comparativa (denominata anche diretto-sintetico);
- 2) Stima indiretta o analitica;

La prima si effettua comparando qualità e consistenza del bene da valutare rispetto a quelli, con le medesime caratteristiche, ubicati nella medesima zona, dei quali siano a conoscenza i prezzi di vendita attuali o recenti. La seconda, si effettua per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili. Poiché il sottoscritto non ha riscontrato, nella zona, la sussistenza delle particolari condizioni che giustificerebbero l'adozione del secondo metodo di stima (stima indiretta o analitica), sarà utilizzato nel caso di specie il suddetto metodo (**stima sintetica –comparativa**) che è basato sulla ricerca del valore venale più probabile unitario (espresso per ogni metro quadrato di superficie commerciale dell'immobile) con riferimento ad immobili quanto più possibili con simili caratteristiche ed ubicati nel medesimo comparto urbanistico-residenziale, applicando dei coefficienti correttivi che tengono conto delle condizioni proprie del bene. A tal fine sono stati acquisiti: **1) previa indagini ipo-catastali, atti di compravendita di immobili aventi caratteristiche simili al bene staggito; 2) attestazioni di agenzie immobiliari aventi sede in Lamezia Terme; 3) informazioni dagli operatori del settore su beni, la cui epoca di costruzione sia più o meno uguale a quello in esame** *-(cfr. allegato n.4 elab. dal n.4.1 al n.4.5).*

Prima di procedere alla stima delle unità staggite mediante in metodo sintetico-comparativo si ritiene opportuno mettere in evidenza che le due unità immobiliari staggite (censite rispettivamente dai subalterni 14 e 17) risultano di fatto unite mediante scala a chiocciola di collegamento interna. Pertanto, atteso che nella risposta al quesito n. 13 sono stati stimati i costi necessari alla fusione

(sia catastale che urbanistica) dei due subalterni, si è ritenuto opportuno stimare entrambe le unità immobiliari staggite in un unico lotto, come se fossero un'unica abitazione (come la situazione rilevata di fatto).

15.1. Andamento del mercato immobiliare

Indagini dirette

Al fine di valutare il valore venale degli immobili in argomento, lo scrivente ha espletato opportune indagini ipo-catastali (per mezzo della banca dati online dell'Agenzia delle Entrate) per reperire i valori di compravendita di beni immobili aventi simili caratteristiche ai beni staggiti (cf. allegato n.4, elab. n.4.3, 4.4 e 4.5). A seguito delle indagini esperite, lo scrivente ha individuati i seguenti atti di compravendita:

- 1) atto di compravendita per notar Brunella Fabiano del **26 ottobre 2016**, recante numero 4458 di repertorio e n. 3628 di raccolta, trascritto in data **9 novembre 2016** al numero **14668 di R.G.** ed al numero **11351 di R.P.**; mediante l'atto in argomento si alienava l'intera proprietà di una casa per abitazione con annessa corte esclusiva di pertinenza, composta di due piani fuori terra: il piano terra era costituito di un locale adibito a garage (di superficie pari a 39 metri quadrati circa), un vano cucina ed un bagno; il piano primo, collegato direttamente al piano terra mediante una scala interna esclusiva, si trovava all'epoca della compravendita allo stato rustico; l'unità abitativa alienata, ubicata in via Pietro Mancini del comune di Curinga, è censita in catasto fabbricati del comune di **Curinga** al **foglio di mappa 21, particella 458, sub 3** (di categoria A/3, piano terra, classe 1, vani 3, rendita catastale Euro 96,06), **particella 458, sub 8** (di categoria C/6, piano terra, classe 2, consistenza pari a 39 metri quadrati, rendita catastale Euro 46,33), **particella 458, sub 9** (piano 1, in corso di costruzione, senza rendita), **particella 458, sub 7** (piano terra, corte comune ai subalterni 3, 8 e 9) e **particella 458, sub 6** (vano scala esclusivo). Come emerge dall'articolo 4 del succitato atto di compravendita il prezzo della vendita è stato convenuto in complessivi **Euro 95.000,00**, di cui Euro 73.000,00 risultavano relative ai subalterni ultimati, ed Euro 22.000,00 erano relativi all'unità rustica censita in catasto fabbricati del comune di Curinga al foglio di mappa 21, particella 458, sub 9 (cf. allegato n.4, elab. n.4.3). Dai calcoli eseguiti dallo scrivente sulla scorta delle planimetrie catastali allegare agli atti di compravendita, la superficie omogeneizzata complessiva delle unità ultimate risulta pari a circa **105,20 metri quadrati**, mentre quella dell'immobile rustico è pari a **71,00 metri quadrati** (considerando la scala interna a servizio delle due unità). Pertanto, il valore venale unitario del bene compravenduto risulta pari ad **Euro 693,91 il metro quadrato** relativamente alle unità ultimate e pari ad **Euro 309,86 il metro quadrato** relativamente al piano rustico;
- 2)atto di compravendita per notar Maria Elena Pizzonia del **15 maggio 2017**, recante numero 870 di repertorio e n. 611 di raccolta, trascritto in data **16 maggio 2017** al numero **6245 di R.G.** ed al numero **4754 di R.P.**; mediante l'atto in argomento si alienava l'intera proprietà di un fabbricato da cielo a terra composto di quattro piani fuori terra con scala interna di collegamento e con annessa corte di pertinenza di superficie pari a 438 metri quadrati, ubicato in località Clemenza del comune di Curinga; l'edificio in argomento risultava (all'epoca della compravendita) composto di: **1)** un appartamento per civile abitazione posto al primo piano del fabbricato censito in catasto fabbricati del comune di Curinga al **foglio di mappa 27, particella 1172, sub 4** (piano 1, categoria catastale A/3, classe 1, vani catastali 6,5, rendita catastale Euro 208,13); **2)** un locale magazzino posto al piano terra del fabbricato censito in catasto fabbricati del comune di Curinga al **foglio di mappa 27, particella 1172, sub 7** (piano T, categoria catastale C/2, classe 2, consistenza 106

[REDACTED]

metri quadrati, superficie catastale totale 125 metri quadrati, rendita catastale €uro 208,13); **3)** un locale garage posto al piano terra del fabbricato censito in catasto fabbricati del comune di Curinga al **foglio di mappa 27, particella 1172, sub 7** (piano T, categoria catastale C/6, classe 3, consistenza 22 metri quadrati, superficie catastale totale 26 metri quadrati, rendita catastale €uro 29,54); **4)** unità immobiliare in corso di costruzione di superficie pari a 130 metri quadrati posta al secondo piano del fabbricato censito in catasto fabbricati del comune di Curinga al **foglio di mappa 27, particella 1172, sub 5** (piano 2, in corso di costruzione, senza rendita); **5)** unità immobiliare in corso di costruzione di superficie pari a 75 metri quadrati posta al secondo piano del fabbricato censito in catasto fabbricati del comune di Curinga al **foglio di mappa 27, particella 1172, sub 5** (piano 3, in corso di costruzione, senza rendita); come emerge dall'articolo 5 del succitato atto di compravendita il prezzo della vendita è stato convenuto in complessivi **€uro 185.000,00**, di cui €uro 135.000,00 sono relative alle unità immobiliari ultimate ed €uro 50.000,00 sono relativi alle unità immobiliari in corso di costruzione (cf. allegati dal n.4 elab. n.4.4). Da quanto si evince dalla visura storica per immobile, la superficie commerciale omogeneizzata complessiva del bene oggetto di compravendita risulta pari a **232,55 metri quadrati** per le unità immobiliari ultimate e pari a **226,00 metri quadrati** relativamente alle unità immobiliari allo stato rustico. Pertanto, il valore venale unitario delle unità ultimate risulta pari ad **€uro 580,52 il metro quadrato**, mentre quello delle unità allo stato rustico risulta pari ad **€uro 221,24 il metro quadrato**.

Pertanto, sulla scorta di quanto indicato negli atti di compravendita sopra riportati, il valore venale unitario medio degli immobili adibiti a civile abitazione risulta pari ad **€uro 637,22 il metro quadrato**.

Inoltre, al fine di determinare il valore venale unitario più probabile per immobili di simili caratteristiche, lo scrivente ha provveduto a richiedere all'agenzie immobiliari "Pistone" e "Studio Casa" di Lamezia Terme, dopo aver illustrato i beni staggiti, quali fossero i valori di mercato unitari di riferimento per immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, posizione urbanistica, consistenza qualitativa, e funzionale (cf. allegato n. 4 - elab. n.4.1 e n.4.2), i cui valori sono di seguito sintetizzati:

per unità adibite a civili abitazioni:

Agenzia	Min (€/mq)	Max (€/mq)
Agenzia Pistone	850,00/mq	900,00/mq
Agenzia Studio Casa	650,00/mq	800,00/mq

Considerando i valori unitari indicati dalle Agenzie succitate, il valore unitario medio delle unità adibite a civile abitazione risulta pari ad **€uro 800,00 il metro quadrato** (considerando che il valore medio indicato dall'Agenzia Pistone risulta pari ad €uro 875,00 il metro quadrato e quello medio indicato dall'Agenzia Studio Casa risulta pari ad €uro 725,00 il metro quadrato). Pertanto, per quanto su esposto, considerato nello specifico i beni staggiti, il sottoscritto determina il valore unitario degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva dalla media tra l'importo medio indicato dalle

Agenzie Pistone e Studio Casa pari ad € 875,00/mq ed il valore unitario medio desunto dagli atti di compravendita reperiti (pari ad €uro 637,22/mq). Il valore venale unitario medio così ottenuto risulta pari ad €uro 718,61 il metro quadrato, che arrotondato al multiplo di €uro 10,00 più vicino risulta pari ad €uro 720,00 il metro quadrato. I dati raccolti e la determinazione finale del valore medio, sono riportati nella tabella seguente e unita nell'allegato n. 4.6:

		Allegato 4 - elab. 4.6	
DETERMINAZIONE VALORE MEDIO			
VALORI DI MERCATO AGENZIA IMMOBILIARI			
A	valore medio fornito dalla agenzia Pistone al mq =		€ 875,00
	valore max fornito dalla agenzia Studio Casa al mq =		€ 725,00
	VALORE MEDIO LETTERA A =		€ 800,00
VALORI DI MERCATO ATTI DI COMPRAVENDITA			
D	Valore unitario dedotto dall'atto di compravendita per notar Brunella Fabiano del 26 ottobre 2016, recante numero 4458 di repertorio		
	VALORE LETTERA B =		€ 693,91
	Valore unitario dedotto dall'atto di compravendita per notar Pizzonia del 15 maggio 2017, recante numero 870 di repertorio		
	VALORE LETTERA C =		€ 580,52
	VALORE MEDIO LETTERE B+C=		€ 637,22
VALORE MEDIO LETTERE A+D=		€ 718,61	
IN CIFRA TONDA			€ 720,00

15.2. Determinazione della superficie commerciale dei beni pignorati;

UNITA' IMMOBILIARE STAGGITA	Livello di Piano	Individuazione Ambiente	Superficie dei vani principali e accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e	Superficie complessiva di ornamento: balconi mq	Superficie omogeneizzata di ornamento: 30%	Superficie complessiva vano accessorio: garage mq	Superficie omogeneizzata vano accessorio: 30%		Superficie complessiva commerciale e m ²	Superficie complessiva commerciale arrotondata
Foglio n. 18 part.605 subalterno 14	P2-S1	Vani principali e accessori diretti	117,03	12,81	3,84	34,77	10,43	---	131,30	131,00
UNITA' IMMOBILIARE STAGGITA	Livello di Piano	Individuazione Ambiente	Superficie dei vani principali e accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e	Superficie complessiva accessori diretti ed indiretti: bagni e soppalco mq	Superficie omogeneizzata di ornamento: 30%				Superficie complessiva commerciale e m ²	Superficie complessiva commerciale arrotondata
Foglio n. 28 part. 605 subalterno 17	P3	Vani principali e accessori diretti ed indiretti	117,69	25,00	7,50	---	---	---	125,19	125,00

15.3. Descrizione dei parametri correttivi.

- Valutazione del degrado per coefficiente di età, qualità e di manutenzione.

Premesso che per coefficiente di età s'intende il degrado delle opere edilizie dovute al trascorrere del tempo, al naturale invecchiamento delle strutture e degli impianti tecnologici, con una lenta e progressiva perdita di efficienza di funzionalità e, di conseguenza, anche di valore; anche il succedersi di nuove normative e all'utilizzo di nuovi materiali da costruzione influenza il coefficiente di età e di manutenzione che nello specifico si assume pari a **0,90**, tenendo conto che sono trascorsi circa 27 anni dalla costruzione dell'edificio.

- Coefficiente correttivo delle caratteristiche posizionali della zona.

Tale coefficiente tiene conto della posizione (panoramica), della facilità di comunicazione rispetto al centro urbano di Curinga, la vicinanza nella zona ai normali servizi urbani e pubblici. Posto che l'area risulta fortemente panoramica e facilmente raggiungibile dal centro urbano, tale coefficiente è stato considerato pari a **1,10** relativamente all'unico lotto costituito dalle unità immobiliari censite in catasto fabbricati del comune di Curinga al foglio di mappa 18, particella 605, sub 17 e sub 14, posto che tali unità sono dotate di grandi balconi esposti sul lato Sud-Ovest e Nord-Ovest del fabbricato.

- Coefficiente dell'abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti.

L'abbattimento forfettario per oneri derivanti dall'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti può essere valutato nel 5% del valore dell'immobile, pertanto si dovrà moltiplicare il valore dell'immobile per il coefficiente correttivo pari a **0,95**.

Pertanto, dopo aver acquisito i su scritti coefficienti per il caso di specie, verrà utilizzato il metodo di trasformazione per la stima dell'unico lotto. Infatti, deducendo dal valore a nuovo dell'unità immobiliare costituita dalla fusione dei due subalterni, stimato mediante il metodo sintetico-comparativo, il costo dei lavori di manutenzione straordinaria necessari per ultimare l'unità ed i costi di sanatoria, si è ottenuto il valore venale del lotto allo stato attuale. Le caratteristiche delle unità immobiliari staggite sono desumibili, oltre che dalla descrizione di cui al precedente quesito n. 4, anche dall'**allegato n. 1 (reperto fotografico)**, dagli **allegati grafici n. 2 e 3**. Applicando il valore unitario, ottenuto per metro quadrato di superficie commerciale equivalente (quest'ultima è stata calcolata come somma della superficie dei vani principali e accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, del 50% degli eventuali muri in comune con altre proprietà, dal 30% -fino ai primi mq 25,00- della superficie di pertinenza esclusiva di ornamento e dal 10% per le superfici eccedenti ai primi 25,00, secondo le indicazioni fornite dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, (cfr. allegati n. 3 e 4), **si è ottenuto il valore del lotto considerato a nuovo.**

Il valore è dato dalla media degli importi di **€ 800/mq** (valore medio dei prezzi unitari indicati nelle attestazioni prodotte dalle due Agenzie Immobiliari) e di **€ 637,22/mq** (valore medio derivante dagli atti di compravendita reperiti). Pertanto, risulta pari a $[(€ 800,00 + € 637,22)] \times 1/2 = € 718,61$ **al metro quadro di superficie commerciale (approssimato in cifra tonda ad € 720,00)**, ottenendo così un valore di stima pari a:

€ 184.320,00 relativamente all'unico lotto considerato ai fini della vendita sub-asta costituito dalla fusione tra i due subalterni staggiti, ottenuto dal prodotto Euro/mq 720,00 x 256,00 mq.

Si ribadisce che i valori sopra indicati si riferiscono alle unità immobiliari staggite nell'ipotesi di immobili perfettamente conformi urbanisticamente, cioè nell'ipotesi che le unità in argomento si trovassero (al momento della vendita) senza alcuna difformità edilizia. Infine si sono applicati i coefficienti correttivi nei valori già descritti per cui, in conclusione, i valori di stima definitivi del lotto considerato è dato da: € 184.320,00 x 0.90 x 1.10 = Euro 182.476,80 a cui viene applicato il coefficiente forfettario, pari al 5%, per l'assenza di garanzia per vizi occulti,

determinando un **valore di stima finale** pari a €uro 182.476,80 x 0,95 = €uro 173.352,96 in cifra tonda **€uro 173.000,00**, relativamente all'unico lotto di fatto costituito dalla fusione delle due unità immobiliari staggite e censite in catasto fabbricati del comune di Curinga al **foglio di mappa 18, particella 605, sub 14 e sub 17 (cfr. allegato n. 4 – elab. n. 4.7)**

Infine, per le unità immobiliari in esame, sulla quale il diritto di superficie per novantanove anni a partire dal anno 1987 (individuata dalla particella 605, sub.14 e sub.17), **si è ritenuto opportuno applicare un coefficiente di abbattimento del 10% da applicare al valore venale** per tener conto che allo scadere dei 99 anni il futuro proprietario dovrà riscattare dal comune di Curinga (con i modi previsti dalla normativa vigente) gli immobili in diritto di superficie e precisamente: **€uro 155.700,00**; tale valore è stato ottenuto sottraendo dal valore dell'immobile (**€uro 173.000,00**), la detrazione stimata al 10% per tener conto della spesa occorrente di riscatto del valore proporzionale del diritto di proprietà sull'area (**€uro 17.300,00**);
 Il valori sopra indicati sono sintetizzati nella tabella seguente **(cfr. all. n. 4 – elab. n.4.7):**

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI STAGGITI									
IDENTIFICAZIONE IMMOBILE	Tot. Superficie commerciale e m ²	Valore Venale medio €/mq	Stima €	coeff.di età, qualità e di manutenzione*	coeff.delle caratteristiche posizionali della zona**	Valore di Stima	abbatt. forf. per l'assenza di garanzia per vizi occulti	Valore di Stima finale	Valore di stima finale in cifra tonda
Comune di Curinga, Via Salice, foglio di mappa n. 18, part. 605 sub. 14 - piano sem. e secondo	131,00	€ 720,00	€ 94.320,00	0,90	1,1	€ 93.376,80	0,95	€ 88.707,96	€ 89.000,00
Comune di Curinga, Via Salice, foglio di mappa n. 18, part. 605 sub. 17 - piano terzo	125,00	€ 720,00	€ 90.000,00	0,90	1,1	€ 89.100,00	0,95	€ 84.645,00	€ 85.000,00
unico lotto considerato ai fini della vendita sub-asta costituito dalla fusione tra i due subaltrni staggiti,	256,00	€ 720,00	€ 184.320,00	0,90	1,1	€ 182.476,80	0,95	€ 173.352,96	€ 173.000,00

* Il coefficiente adottato tiene conto dell'età di costruzione, del grado di rifiniture e della dotazione di parcheggi nelle aree esterne.
 ** Il coefficiente adottato tiene conto della posizione, del panorama e dell'autonomia.

In definitiva, il prezzo da porre a base d'asta relativamente al lotto n. 1 costituito dalla fusione dei due immobili staggiti, è ottenuto come di seguito indicato:

A) = Lotto n.1: Unità immobiliare individuata al foglio di mappa n. 18, **particella n. 605 sub. 14 e sub 17:**

- **valore € 155.700,00** (sopra ottenuto al netto dell'abbattimento del 10% applicato al valore venale per tener conto che allo scadere dei 99 anni il futuro proprietario dovrà riscattare dal comune di Curinga (con i modi previsti dalla normativa vigente) l'immobile in diritto di superficie, sottraendo:
- **La Sanzione**, da corrispondere al comune pari a **€uro 2.567,36** (articolo 34, comma 2, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) per la maggiore superficie dei balconi del piano sottotetto (cfr. risposta al quesito n.13);
- **L'ammenda**, da corrispondere al comune di Curinga pari a **€2.000,00** (art. 6-bis, comma 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) per la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di diversa distribuzione interna per entrambe le due attuali unità immobiliari (cfr. risposta al quesito n.13);
- **l'ammenda** da corrispondere al Genio Civile della Regione Calabria per la sanatoria strutturale della scala interna a chiocciola, pari ad **€uro 1.000,00**;

- il **costo** per il ripristino dello stato di progetto relativamente alla tamponatura esterna (lato Nord-Est) dell'unità immobiliare ubicata al quarto piano fuori terra, pari ad **€uro 5.500,00** compreso di IVA;
- la **sanzione** da corrispondere al comune di Curinga per la sanatoria delle finestre dell'unità ubicata al piano terzo, pari ad **€uro 2.500,00**;
- gli **oneri di urbanizzazione** ed il **costo di costruzione** relativi alla variazione di destinazione d'uso del piano quarto, pari ad **€uro 996,08**;
- la **sanzione** prevista per la presentazione della SCIA in sanatoria pari ad **€uro 1.000,00**;
- Il **costo**, dell'onorario del tecnico (compresi oneri accessori) di **€uro 4.483,50**, per la presentazione del titolo abilitativo sanante che comprende, la sistemazione delle finestre, la diversa distribuzione interna, la maggiore superficie dei balconi, la fusione catastale dei due subalterni, il calcolo strutturale della scaletta a chiocciola in acciaio e la variazione di destinazione d'uso del piano terzo -sottotetto.

In conclusione il valore dell'immobile di cui alla superiore lettera **A**) che precede (**particella n. 605 sub. 14 e sub 17**) da porre a base d'asta è dato da: **€155.700,00 - (€2.000,00+ € 2.567,36+€2.500,00+€5.500,00+€1.000,00+€996,08+€4.483,50+€1.000,00) = € 135.653,06 - arrotondato = € 135.700,00.**

Quesito n.16: corredi la relazione — da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) — di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi:

la sommaria ma completa descrizione(per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell'ordinanza di vendita), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

Risposta al quesito n. 16

Preliminarmente, prima di procedere con la risposta al quesito in esame, si ritiene necessario mettere in evidenza che, viste le caratteristiche delle due unità immobiliari staggite (che appaiono collegate internamente mediante scala a chiocciola in acciaio), si è ritenuto opportuno formare un unico lotto ai fini della vendita composto dalla fusione dei due subalterni oggetto di pignoramento (sub 14 e sub 17 della particella 605, foglio 18 di Curinga). Si procede al riepilogo e descrizione finale dell'unico lotto sopra descritto:

DESCRIZIONE:

*Proprietà superficciaria (quota pari a 1/1) dell'unità immobiliare **ubicata al piano seminterrato, secondo e terzo sottotetto di un fabbricato sito in Curinga (progettato e finalizzato per la realizzazione e cessione di alloggi di tipo economico e popolare su area, ricadente nel Piano di Zona per l'edilizia economica e popolare -P.E.E.P.-, assegnata dal comune di Curinga, alla società costruttrice con delibera della Giunta Municipale n. 508 del 12 agosto 1987; in seguito è stato redatto l'atto di convenzione edilizia - a rogito del notaio Rosaria Carmela Agapito del 22 giugno 1988, repertorio n. 25820 e successive rettifiche - ai sensi della Legge 22 ottobre 1971, n. 865), via Salice, identificata al reparto fabbricati, **particella n. 605, subalterni 14 e 17, piano*****

seminterrato, secondo e terzo sottotetto, con destinazione civile abitazione; in via preliminare, è opportuno ribadire che **l'unità immobiliare identificata dalla particella 605, subalterno 14**, unitamente all'immobile staggito identificato dalla **particella 605, subalterno 17**, costituisce – di fatto – una porzione di un unico appartamento disposto su due livelli (sito al secondo e terzo piano del “Condominio Orchidea” – scala B). Ad ogni modo, alla luce della planimetria catastale in atti, la **particella 605, subalterno 14**, identifica un appartamento ed afferente pertinenza (“posto auto – ripostiglio”), ubicati rispettivamente al secondo piano (terzo fuori terra) e al piano seminterrato. Tale unità è costituita dai seguenti ambienti: una stanza da letto (denominata “vano 1 letto”), di superficie utile pari a circa 12,38 metri quadrati; da tale vano si accede ad un balcone (denominato “balconata 1”), di superficie utile pari a circa 2,74 metri quadrati; una stanza da letto (denominata “vano 2 letto”), di superficie utile pari a circa 16,58 metri quadrati; un vano adibito a cucina (denominato “vano 3 cucina”), di superficie utile pari a circa 14,54 metri quadrati; dall'ambiente in argomento si accede ad un balcone (denominato “balconata 2”), di superficie utile pari a circa 2,70 metri quadrati; una stanza da letto (denominata “vano 4 letto”), di superficie utile pari a circa 11,26 metri quadrati; dall'ambiente in argomento si accede ad un balcone (denominato “balconata 3”) di superficie utile pari a circa 7,32 metri quadrati; un vano adibito a soggiorno (denominato “vano 5 sogg.”), di superficie utile pari a circa 21,60 metri quadrati. Dal vano in argomento si accede ad un ripostiglio (denominato “rip.”), di superficie utile pari a circa 1,70 metri quadrati. E' doveroso evidenziare che nel vano in esame è posta una struttura di collegamento verticale (nello specifico, una scala a “chiocciola”) mediante la quale si accede all'unità staggita identificata dalla **particella 605, subalterno 17**; un bagno (denominato “wc”), di superficie utile pari a circa 2,78 metri quadrati; un bagno (denominato “bagno”), di superficie utile pari a circa 5,82 metri quadrati. La porzione dell'unità immobiliare è caratterizzata da un ingresso (denominato “ingr.”) di superficie utile pari a circa 5,09 mq. Inoltre, ad eccezione del succitato “vano 3 cucina” e “vano 5 sogg.”, agli ambienti sopra descritti si accede mediante un corridoio (denominato “corr.”) di superficie utile pari a circa 6,47 metri quadrati. L'unità immobiliare identificata dalla **particella 605, subalterno 14**, è costituita altresì da una pertinenza di uso esclusivo di servizio, adibita a “posto auto – ripostiglio”. Tale pertinenza, posta al piano seminterrato del lotto n. 1, è caratterizzata da una superficie utile pari a circa 28,74 metri quadrati nonché da un'area di manovra pari a circa 2,42 metri. **L'unità immobiliare identificata – invece - dal subalterno 17** è costituita dai seguenti ambienti: a) una stanza da letto (denominata “vano 1 letto”), di superficie utile pari a circa 13,25 metri quadrati; b) una stanza (denominata “vano 2 stanza”), di superficie utile pari a circa 14,50 metri quadrati. Si mette in evidenza che dal vano in esame si accede a due ambienti denominati rispettivamente “bagno turco” e “sauna” e di mq 2,44 ciascuno; c) un vano adibito a cucina (denominato “vano 3 cucina”), di superficie utile pari a circa 9,47 metri quadrati; d) un vano adibito a soggiorno (denominato “vano 4 soggiorno”), di superficie utile pari a circa 48,82 metri quadrati; dall'ambiente in argomento si accede ad un balcone (denominato “balconata 1”), di superficie utile pari a circa 22,93 metri quadrati. E' doveroso evidenziare che nel vano in esame è posta una struttura di collegamento verticale (nello specifico, una scala a chiocciola) mediante la quale si accede all'unità staggita identificata dalla **particella 605, subalterno 14**. Inoltre, all'ambiente predetto si entra altresì dal vano scala condominiale; e) un bagno (denominato “bagno”), di superficie utile pari a circa 6,15 metri quadrati; f) un corridoio (denominato “corr.”) negli elaborati grafici relativi alla restituzione del rilievo metrico, di superficie utile pari a circa 3,42 metri quadrati.

CONFINI DEL LOTTO UNICO:

L'unità immobiliare censita dalla **particella 605, subalterno 14 del foglio di mappa 18 di Curinga**, costituente parte del lotto n. 1, ubicata al piano secondo, confina: parte del lato Nord confina con unità immobiliare di livello del corpo di fabbrica individuato dalla particella 605 (il cui accesso avviene dalla “Scala C”); la restante porzione confina con corte comune (bene comune non censibile subalterno 1 della particella 605); - il lato Ovest ed Est confina con corte comune (bene comune non censibile subalterno 1 della particella 605); - parte del lato Sud confina con unità immobiliare di livello del corpo di fabbrica individuato dalla particella 605 (il cui accesso avviene dalla “Scala B”); la restante porzione confina con il citato vano scala denominato “Scala B”. La pertinenza dell'appartamento sopra citato, posta al piano seminterrato del “Condominio Orchidea”, è caratterizzata dai seguenti confini: - parte del lato Nord confina con unità immobiliare di livello del corpo di fabbrica individuato dalla particella 605 (il cui accesso avviene dalla “Scala C”); la restante porzione confina con corte comune (bene comune non censibile subalterno 1 della particella 605); - il lato Ovest ed Est confina con corte comune (bene comune non censibile subalterno 1 della particella 605); - parte del lato Sud confina con unità immobiliare di livello del corpo di fabbrica individuato dalla particella 605 (il cui accesso avviene dalla “Scala B”); la restante porzione confina con “corridoio condominiale” del corpo di fabbrica di cui l'unità in argomento costituisce parte integrante. Si forniscono di seguito le coordinate geografiche GPS (Global Positioning System) ricavate dal sito web “Google maps” in corrispondenza del baricentro planimetrico dell'unità interessata (con riferimento alla porzione posta al secondo piano del “Condominio Orchidea”): 38°49'57.8"N (latitudine φ) - 16°18'05.3"E (longitudine λ).

L'unità immobiliare censita dalla **particella 605, subalterno 14 del foglio di mappa 18 di Curinga**, costituente parte del lotto n. 1, ubicata al piano terzo (sottotetto), confina: parte del lato Nord confina con unità immobiliare di livello del corpo di fabbrica individuato dalla particella 605 (il cui accesso avviene dalla "Scala C"); la restante porzione confina con corte comune (bene comune non censibile subalterno 1 della particella 605); - il lato Ovest ed Est confina con corte comune (bene comune non censibile subalterno 1 della particella 605); - parte del lato Sud confina con unità immobiliare di livello del corpo di fabbrica individuato dalla particella 605 (il cui accesso avviene dalla "Scala B"); la restante porzione confina con il citato vano scala denominato "Scala B". Si forniscono di seguito le coordinate geografiche GPS (Global Positioning System) ricavate dal sito web "Google maps" in corrispondenza del baricentro planimetrico dell'unità interessata (con riferimento alla porzione posta al secondo piano del [redacted] 38°49'57.8"N (latitudine φ) - 16°18'05.3"E (longitudine λ).

ESTENSIONE:

Il lotto in argomento (costituito dalla fusione dei due subalterni 14 e 17 oggetto di pignoramento) presenta una superficie complessiva commerciale (determinata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n.138) pari a **mq 256,00** (cioè pari alla somma di 131,00 metri quadrati afferenti all'unità immobiliare censita in catasto fabbricati dal subalterno 14 e 125,00 metri quadrati relativi all'unità immobiliare censita in catasto fabbricati dal subalterno 17).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

L'unità immobiliare è censita, all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Catanzaro –ufficio Territorio - reparto fabbricati dai seguenti identificativi: - **foglio di mappa n. 18, particella n. 605, sub. 14**, categoria catastale A/2 (ovvero abitazioni di tipo civile) di classe 1, consistenza catastale 6 vani, superficie catastale totale 133 m2 – superficie catastale totale escluse aree scoperte, 129 m2, Rendita Catastale € 260,29, indirizzo Via "Salice" piano S1-2, in testa a: 1) Comune di Curinga [redacted]

categoria catastale C/2 (ovvero magazzini e locali di deposito) di classe 1, consistenza catastale 95 m2, superficie catastale totale 103 m2, Rendita Catastale € 107,94, indirizzo Via "Salice", piano 3, in testa (da quanto desumibile dalla visura [redacted] n. 4168

TITOLO DI PROVENIENZA:

I beni, oggetto di pignoramento sono pervenuti ai debitori escussi a seguito dei seguenti atti traslativi:

- 1) per quanto concerne il bene immobile censito in catasto fabbricati del comune di Curinga al **foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 17**, è pervenuto [redacted] per la **complessiva quota di proprietà superficaria pari ad 1/1**, in regime di separazione legale dei beni, giusta atto pubblico di compravendita del 5 luglio 2007, per notar Sebastiano Panzarella da Catanzaro, numero 3888 di Repertorio, numero 2408 della Raccolta, registrato a Catanzaro il giorno 11 luglio 2007 al numero 3834, serie 1T, trascritto presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro – Servizio di Pubblicità Immobiliare il giorno 11 luglio 2007, R.G. n. 12833, R.P. n. 7710; Si mette in evidenza che l'atto di compravendita succitato è stato oggetto di rettifica **giusta atto pubblico di rettifica catastale del 14 aprile 2010**, per notar Sebastiano Panzarella da Catanzaro, **numero 8499 di Repertorio, numero 5376 della Raccolta**, registrato a Lamezia Terme il **23 aprile 2010 al numero 1290, serie 1T**, trascritto presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro – Servizio di Pubblicità Immobiliare il giorno **23 aprile 2010, R.G. n. 6407, R.P. n. 4299**. In ordine alla nota di trascrizione dell'atto di rettifica predetto nonché, in quella dell'atto di pignoramento che ha originato la presente procedura esecutiva è doveroso evidenziare che per mero errore è indicato il diritto di proprietà anziché il diritto di proprietà superficaria come correttamente riportato nell'atto di rettifica succitato.
- 2) per quanto concerne il bene immobile censito in catasto fabbricati del comune di Curinga al **foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 14**, è pervenuto [redacted] per la **complessiva quota di proprietà superficaria pari ad 1/1**, in regime di separazione legale dei beni, giusta atto pubblico di compravendita del 15 febbraio 1995, per notar Carmela Rosaria Agapito da Lamezia Terme, numero 47118 di Repertorio, numero 8282 della Raccolta, registrato a Lamezia Terme il 6 marzo 1995 al numero 5321, serie 1VAL, trascritto presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro – Servizio di Pubblicità Immobiliare il giorno 6 marzo 1995, R.G. n. 4168, R.P. n. 3587. **E' doveroso evidenziare che nella nota di trascrizione dell'atto pubblico di compravendita succitato è indicato il diritto di proprietà per la quota di 1/1.**

VINCOLI CHE GRAVANO SUL BENE COSTITUENTE IL LOTTO, CHE NON SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI:

Le unità immobiliari staggite fanno parte del condominio denominato " [redacted] ", amministrato dallo [redacted] in sede in [redacted] B. Musolino. Dall'attestazione [redacted] amministratore di condominio è emerso che:

"... Facendo seguito alla Sua richiesta Le certifichiamo quanto segue: - Spese di gestione ordinarie: - degli immobili in proprietà, per quelli allo stato rustico, sub 17 attualmente non è soggetto a spese condominiali, il sub 14, da preventivo gestione 2021, ammonta ad € 380,81, di cui ancora non è stato saldato nulla e un importo di € 144,24 per conguaglio esercizio anno 2020 ad oggi non saldato [redacted]

... [redacted] contro Condominio [redacted] succitata, per le unità immobiliari identificate dalla particella 605, subalterno 17 e particella 605, subalterno 14, risultano le seguenti cause:

- Pignoramento del conto condominiale [redacted] per tale procedimento la quota a carico della signora [redacted] afferente all'unità individuata dalla particella 650, subalterno 14, risulta pari a Euro 455,29; la quota a carico relativa all'unità individuata dalla particella 650, subalterno 17, risulta pari a Euro 285,62;
- Pignoramento del conto condominiale [redacted] per tale procedimento la quota a carico di [redacted] particella 650, subalterno 14, risulta pari a Euro 333,94, la quota a carico relativa all'unità individuata dalla particella 650, subalterno 17, risulta pari a Euro 223,30;

Dall'attestazione [redacted] subalterno 17, risulta un importo, non ancora saldato, di Euro 380,81 afferente alle spese condominiali ordinarie; inoltre, è emerso un importo di Euro 144,24 "per conguaglio esercizio anno 2020". Si evidenzia che per l'unità individuata dalla particella 605, subalterno 17 (poiché risulta attualmente agli atti dell'Amministratore classificata come categoria C/2), non "è soggetto a spese condominiali".

Dalla documentazione acquisita presso il comune di Curinga relativa alla concessione edilizia originaria n. 32 del 24 giugno 1988 e dalle ispezioni ipotecarie riportate è emerso che il terreno su cui sono edificati i fabbricati in argomento è interessato dalle seguenti formalità che rimarranno a carico degli acquirenti sub-asta:

- **Convezione Edilizia trascritta il 2 luglio 1988 al n. 13242 del R.G. e n. 11000 del R.P. trascritto contro:** la società [redacted] ita Iva 00958930802 e a favore di: **Comune di Curinga**, con sede in Curinga, codice fiscale 00303930706; gli immobili oggetto della convenzione edilizia sono i terreni individuati in Catasto Terreni del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, dalle particelle provvisorie n. 490/A e n. 490/B, in seguito individuate con le rispettive particelle definitive n.594 e n. 593 e successivamente con i mappali n.605 e n.604.

Si mette in evidenza che la convenzione succitata è stata oggetto delle seguenti due rettifiche successive:

- 1) atto di rettifica della convenzione per notar Francesco Maria Albanese del giorno **11 febbraio 1991**, recante numero 23432 di repertorio, trascritto in data **9 marzo 1991** al n. **5786** di R.G. ed al n. **5101** di R.P. in favore della società [redacted] Giovanni [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di superficie [redacted] codice fiscale 00303930706) per la quota di proprietà pari a 1/1; l'immobile oggetto della trascrizione risultava identificato in catasto terreni del comune di Curinga al **foglio di mappa 18, particella 593** di estensione pari a 1.200 metri quadrati (identificato originariamente con la particella fraz. 490/B);
- 2)atto di rettifica della convenzione per notar Francesco Maria Albanese del giorno **11 febbraio 1991**, recante numero 23433 di repertorio, trascritto in data **9 marzo 1991** al n. **5787** di R.G. ed al n. **5102** di R.P. in favore della società [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di superficie e contro il comune di Curinga con sede in Curinga (codice fiscale 00303930706) per la quota pari a 1/1 del diritto di superficie; l'immobile oggetto della trascrizione risultava identificato in catasto terreni del comune di Curinga al **foglio di mappa 18, particella 594** di estensione pari a 1.293 metri quadrati (identificato originariamente con la particella fraz. 490/C).

Per quanto concerne i vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente sub-asta elencati nella succitata convenzione e nelle successive rettifiche, si rimanda alla risposta al quesito n. 9 della presente relazione peritale.

Si fa presente che è riportato, nell'allegato n.7 – elab. n. 7.5 della presente relazione peritale, il Regolamento di Condominio, inoltrato allo scrivente, dall'Amministratore di Condominio in data 7 dicembre 2018.

FORMALITÀ CHE GRAVANO SUL BENE COSTITUENTE IL LOTTO, CHE SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI:

Il Pignoramento trascritto il 25 luglio 2019 al n. 9910 del R.G. ed al n. 7956 del R.P. a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con sede in Siena, codice fiscale 00884060526, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/1 del diritto di proprietà finanziaria relativamente all'unità negoziale n. 3 - immobile n.2 e contro

*la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria relativamente all'unità negoziale n. 3 immobile n. 1 e n. 2; tenuto conto che gli immobili staggiti sono annoverati tra i beni facenti parte dell'unità negoziale n. 3 della citata nota di trascrizione, al fine di cancellare la formalità in esame è necessario effettuare un'annotazione per restrizione dei beni; il costo relativo alla cancellazione di tale formalità è pari: **a) relativamente al subalterno 14 ad €uro 294,00** (distinti in €uro 200,00 per imposta ipotecaria, codice 649T; €uro 59,00 per imposta di bollo, codice 456T; €uro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T; oltre a €uro 200,00 circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione trascrizione pignoramento; **b) relativamente al subalterno 17 ad €uro 294,00** (distinti in €uro 200,00 per imposta ipotecaria, codice 649T; €uro 59,00 per imposta di bollo, codice 456T; €uro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T; oltre a €uro 200,00 circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione trascrizione pignoramento.*

STATO DI OCCUPAZIONE:

L'unità immobiliare in argomento non risulta occupata da terzi; nel merito, si ritiene opportuno riportare quanto contenuto nel Verbale di primo accesso del giorno 29 maggio 2020 espletato dallo scrivente esperto congiuntamente al custode giudiziario, avvocato Emanuela Vitalone, dalla cui disamina si evince che "...trattasi nello specifico dell'immobile individuato al FOGLIO 18, part. 605, sub. 17 e FOGLIO 18, part. 605 sub 14, immobili collegati da una scala interna a "chiocciola". Il piano ultimo (che è il sub 17) è identificato come "magazzino-deposito" al Catasto. Il tutto, come da fotografie allegate, è destinato ad abitazione dei debitori e del relativi

REGOLARITA' EDILIZIE - URBANISTICHE:

*Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono state edificate in virtù della concessione edilizia n. 32/88 rilasciata dal comune di Curinga in data 16 dicembre 1987 e successiva variante alla concessione edilizia n. 48/92 rilasciata dal comune di Curinga in data 31 luglio 1992. Dal raffronto tra gli elaborati progettuali e lo stato di fatto degli immobili staggiti, si sono riscontrate sei principali gruppi di difformità, non essenziali e precisamente: **la prima** (non essenziale) consiste nella diversa distribuzione interna degli ambienti ubicati nelle due unità immobiliari oggetto di pignoramento e può essere sanata in virtù di quanto previsto dal comma 5 dello articolo 6-bis, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; **la seconda** (non essenziale) consiste nella modifica della superficie delle balconate pertinenziali dell'unità immobiliare ubicata al piano terzo - sottotetto; tale difformità può essere sanata con un'ammenda di €uro 2.567,36, sanzione pari al doppio del costo di produzione come previsto dall'**articolo 34, comma 2 del d.P.R. 380/2001** secondo quanto ampiamente discusso nella risposta al quesito n. 13; **la terza** consiste nella realizzazione di differenti aperture (finestre e/o balconi) nelle pareti esterne dell'unità immobiliare ubicata al terzo piano – sottotetto rispetto alle previsioni progettuali; tale difformità può essere sanata con una sanzione pari ad €uro 2.500,00 (salvo diverse determinazioni dell'ufficio tecnico comunale), secondo quanto sancito dall'articolo 37, comma 4 del d.P.R. 380/2001; **la quarta** (essenziale) consiste in una variazione strutturale, a seguito della realizzazione di una scala di collegamento interno tra le due unità immobiliari oggetto di pignoramento; in particolare, al piano terzo - sottotetto si accedeva esclusivamente mediante il vano scala condominiale; tale difformità può essere sanata con un'ammenda di €uro 1.000,00, come previsto dall'**articolo 36, comma 1 del d.P.R. 380/2001** secondo quanto ampiamente discusso nella risposta al quesito n. 13; **la quinta** (essenziale) consiste nell'aumento di volumetria dell'unità immobiliare ubicata al piano terzo – sottotetto e può essere sanata ripristinando lo stato dei luoghi in accordo con quanto previsto negli elaborati progettuali a firma dell'ing. Pallaria (secondo quanto determinato nel computo metrico allegato, il costo totale delle lavorazioni di ripristino ammonta ad €uro 5.500,00); **la sesta** (essenziale) consiste nella variazione di destinazione d'uso del piano terzo- sottotetto e fusione con il piano sottostante; tale difformità può essere sanata secondo quanto previsto dall'articolo 49, comma 2, Legge Regionale n. 19/2002, corrispondendo al comune di Curinga una somma complessiva pari ad €uro 996,08*

(somma dei costi di costruzione e oneri di urbanizzazione). Non è stato riscontrato il rilascio del certificato di Agibilità / Abitabilità e la presenza del collaudo. Si fa presente che a seguito delle indagini eseguite presso l'ufficio tecnico comunale di Curinga, il complesso edilizio denominato [redacted] è stato interessato da lavori condominiali giusta CIL per interventi di edilizia libera (art.6, comma 2, lettera b, c, d ed e d.P.R. 6 giugno 2001, n.380) protocollo n.1888 del 17 marzo 2016, presentati dall'Amministratore del [redacted]

RIEPILOGO SPESE:

Si riepilogano di seguito le spese valutate per sanare le difformità riscontrate:

€uro 2.000,00, derivanti dall'ammenda ex articolo 6-bis, comma 5, d.P.R. 380/2001 per la mancata presentazione della CILA relativamente alle due unità immobiliari staggite;

€uro 2.567,36, derivanti dalla sanzione da corrispondere al comune di Curinga, per la sanatoria delle maggiori superfici di balconate effettivamente realizzate rispetto a quelle previste in progetto; tale sanzione è stata valutata in accordo con quanto previsto dall'articolo 34, comma 2, d.P.R. 380/2001;

€uro 2.500,00, derivanti dalla sanzione per la sanatoria delle variazioni prospettiche; tale sanzione è stata valutata in accordo con quanto previsto dall'articolo 37, comma 4, d.P.R. 380/2001;

€uro 5.500,00, derivanti dai lavori di ripristino dello stato di progetto, relativamente alla maggiore volumetria riscontrata al piano sottotetto;

€uro 1.000,00 derivanti dalla sanzione da corrispondere per la sanatoria strutturale della scala di collegamento a chiocciola realizzata tra il piano secondo ed il piano terzo, in accordo con quanto previsto dall'articolo 36, comma 1, d.P.R. 380/2001;

€uro 996,08, derivanti dai costi di costruzione e dagli oneri di urbanizzazione per rendere abitabile l'unità immobiliare adibita negli elaborati progettuali a deposito;

€uro 1.000,00 da corrispondere al comune di Curinga per la presentazione della SCIA in sanatoria ex articolo 37, comma 1, d.P.R. 380/2001;

€uro 4.483,50 derivanti dall'onorario (IVA e cassa inclusi) di un tecnico abilitato incaricato per la presentazione del titolo abilitativo sanante (Permesso di Costruire in Sanatoria o Segnalazione Certificata di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruzione in Sanatoria), la direzione dei lavori, il collaudo e l'atto di aggiornamento catastale dell'unità immobiliare in argomento;

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA:

Il valore da porre a base d'asta è così ottenuto: €uro 155.700,00 (già decurtato di un coefficiente di abbattimento pari al 10% applicato sul valore venale che tenga conto che allo scadere dei 99 anni il futuro proprietario dovrà riscattare dal comune di Curinga, con i modi previsti dalla normativa vigente, gli immobili in diritto di superficie) a dedurre le spese occorrenti pari a (€2.000,00+€2.567,36+€2.500,00+€5.500,00+€1.000,00+€996,08+€4.483,50+€1.000,00) = € 135.653,06 arrotondato = **€ 135.700,00**.

Quesito n.17: estragga reperto fotografico — in formato pdf e formato j.jpeg — dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.”

Risposta al quesito n. 17

Il reperto fotografico, effettuato in occasione del sopralluogo nelle unità staggite (giorno 13 luglio 2021) è riportato nell' allegato n. 1 per complessive pagine 11, numerate dalla n. 1 alla n. 11 (fotografie dalla n. 1 alla n. 26).

Auspiciando che la presente relazione possa risultare di valido ausilio al giudice dell'esecuzione immobiliare dr.^{ssa} Alessia Iavazzo, al fine di poterne desumere i dati e gli elementi preordinati alla definizione del procedimento in argomento, lo scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e resta a disposizione del magistrato per ogni eventuale richiesta di chiarimenti e/o integrazioni peritali.

**L'ESPERTO PER LA STIMA
Geom. Antonio Filippa**