

TRIBUNALE ORDINARIO DI LAMEZIA TERME

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. **48/2022** R.E.

Promosso da: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Contro: XXXXXXXXXX

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa ALESSIA IAVAZZO

ESPERTO Arch. Federica Rizzo

RELAZIONE DI STIMA E.I. 48/2022

Il Giudice dell'esecuzione immobiliare Dott.ssa Alessia Iavazzo, in data 08/06/2023, ha nominato la sottoscritta Arch. Federica Rizzo Esperto incaricato della stima dei beni immobili pignorati nell'esecuzione immobiliare n. 48/2022, conferendogli l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

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

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

4. identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi), confini e coordinate GPS e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato,



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

5. precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; precisi, altresì, se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
6. valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;
7. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione servitù, etc.), che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;
8. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
9. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dall'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-



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

- 10.** riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
- 11.** acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per soggetto e per immobile (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato;
- 12.** riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della Legge 28.2.85 n. 47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'Esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che



l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata legge 47/85;

13. in caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6.6.01 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 si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma sesto, della legge 28.02.985 n. 47 ovvero dell'art.46, comma quinto del D.P.R. 6.6.01 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 informatico (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché in formato “pdf” 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. estraiga reperto fotografico – in formato pdf e formato j.peg – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni;
18. provveda a rilasciare la certificazione energetica APE secondo la normativa vigente.

La sottoscritta Arch. Federica Rizzo con studio in Lamezia Terme, Via dei Mille 171, nominata Esperto relativamente alla causa in epigrafe in data 08/06/2023 dal G.E. Dott.ssa Alessia Iavazzo, ha redatto la presente relazione peritale al fine di procedere alla stima delle seguenti unità immobiliari site nel Comune di Lamezia Terme (come riportato nell’atto di pignoramento del 25.06.2023):

“In Lamezia Terme, alla Via Busento:

a) casa di abitazione ai piani terra, primo e secondo di vani catastali due e mezzo, confinante con la stessa Via, Pietro Zaffina, Giuseppe Marrasso, salvo altri, iscritto nel Catasto Fabbricati del



Comune di Lamezia Terme, sezione di Sambiasse, con i seguenti estremi: Foglio 83, particella 315, sub.1, categ. A6, cl.3, vani 2,5, r.c. Euro 47,77;

b) casa di abitazione ai piani terra, primo, secondo e terzo di vani catastali quattro, confinante con la stessa Via, Carolina Ruberto, proprietà [REDACTED] alvo altri, iscritto nel Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, sezione di Sambiasse, con i seguenti estremi: Foglio 83, particella 309, sub.1, categ. A3, cl.3, vani 4, r.c. Euro 216,91.”

Ai fini dell'espletamento dell'incarico ricevuto, previo avviso al debitore esecutato tramite raccomandata a/r inviata in data 04.08.2023, la sottoscritta ha svolto le operazioni peritali, con il collaboratore Geom. Daniele Roperti presso gli immobili in oggetto, effettuando il sopralluogo in data 07/10/2023 (v. All.11 Verbale Sopralluogo), comprensivo di rilievo metrico, fotografico e GPS dei beni staggiti. Ripercorrendo l'ordine dei quesiti posti relazione quanto segue:

RISPOSTA AL PRIMO QUESITO

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

I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, dall'esame dei documenti contenuti nel fascicolo della procedura esecutiva, risulta regolarmente inoltrata, ad eccezione dell'estratto di mappa catastale, reperito e prodotto dall'Esperto in allegato alla presente relazione.

In ordine ai beni è presente in atti il certificato notarile storico ipocatastale ventennale, art. 567 c.p.c. (redatto in data 19.01.2023 dal Notaio Dott. Francesco Casarini in Anzola dell'Emilia, BO).



RISPOSTA AL SECONDO QUESITO

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

I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione art. 567 cod. proc. civ. è completa ed idonea.

RISPOSTA AL TERZO QUESITO

(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 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)

I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, per cui si procede secondo i quesiti da 4 a 17.

RISPOSTA AL QUARTO QUESITO

(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.)

Si riportano di seguito i dati come riscontrati nell'atto di pignoramento:

Beni sottoposti a pignoramento costituiti da: *“In Lamezia Terme, alla Via Busento:*

a) casa di abitazione ai piani terra, primo e secondo di vani catastali due e mezzo, confinante con la stessa Via, Pietro Zaffina, Giuseppe Marrazzo, salvo altri, iscritto nel Catasto Fabbricati del



Comune di Lamezia Terme, sezione di Sambiase, con i seguenti estremi: Foglio 83, particella 315, sub.1, categ. A6, cl.3, vani 2,5, r.c. Euro 47,77;

b) casa di abitazione ai piani terra, primo, secondo e terzo di vani catastali quattro, confinante con la stessa Via, Carolina Ruberto, [REDACTED] salvo altri, iscritto nel Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, sezione di Sambiase, con i seguenti estremi: Foglio 83, particella 309, sub.1, categ. A3, cl.3, vani 4, r.c. Euro 216,91.”

Dalle visure catastali storica per soggetto e per immobili (v. All.1) rilasciate dall'Ufficio del Territorio di Catanzaro in data 12/07/2023 e 05/07/2024, relativamente alle unità immobiliari, allo stato attuale risulta quanto segue:

gli immobili sopra descritti sono di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] iti in Lamezia Terme, Sambiase:

Catasto Fabbricati:

- 1. Comune di:** Lamezia Terme; **Sezione di:** Sambiase; **Foglio:** 83, **Particella:** 315 **Sub:** 1; **Zona Censuaria:** 1; **Categoria:** A/6; **Classe:** 3; **Consistenza:** 2,5 vani; **Superficie Catastale:** Totale: 90 m², Totale: escluse Aree scoperte 87 m²; **Rendita:** € 47,77; Via Po n. 18B; **piano:** T-1-2; in piena proprietà per l'intero;
- 2. Comune di:** Lamezia Terme; **Sezione di:** Sambiase; **Foglio:** 83, **Particella:** 309 **Sub:** 1; **Zona Censuaria:** 1; **Categoria:** A/3; **Classe:** 2; **Consistenza:** 4 vani; **Superficie Catastale:** Totale: 104 m², Totale: escluse Aree scoperte 103 m²; **Rendita:** € 216,91; Via Zara n. 15; **piano:** T-1-2-3; in piena proprietà per l'intero.

Si precisa che lo stabile identificato in catasto fabbricati F83, P315 S1, indicato in visura sito in Via Po, è posto in Via Busento n. 20, attuale residenza della proprietaria [REDACTED]

Presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro risultano le planimetrie catastali relative alle Particelle 315 sub 1 e 309 sub 1, l'estratto della mappa catastale riferito alla Particella 309 e comprendente l'adiacente Particella 315 (v. All.2).



Si accludono: le planimetrie relative ai quattro piani (lo stato di fatto consta di quattro piani, non tre) dell'unità immobiliare 315 sub 1 Via Busento, nonché le planimetrie relative ai quattro piani dell'unità immobiliare 309 sub 1 Via Zara, restituite graficamente sulla base dei rilievi effettuati in loco in data 07/10/2023 (v. All.11), lo stralcio della ripresa ortografica, lo stralcio aerofotogrammetrico della Carta Tecnica Regionale, la ripresa da mappa satellitare per garantire una migliore consultazione degli elaborati prodotti, ed inoltre lo stralcio del PRG e dell'attuale strumento urbanistico vigente PSC Comune di Lamezia Terme (v. All.3 e All.8).

Si procede alla descrizione dettagliata dei confini.

Facendo riferimento al sopralluogo effettuato e alla verifica della proprietà delle particelle attigue come risulta nelle planimetrie e nella mappa catastale, gli immobili sono confinanti:

1. Foglio 83, Particella 315, Sub 1:

la residenza unifamiliare confina a Nord con Particella 309 stessa proprietà, ad Est con la Particella 316, a Sud con Via Busento, ad Ovest con Particella 1267.

2. Foglio 83, Particella 309, Sub 1:

la residenza unifamiliare confina a Nord con Via Zara, ad Est con la Particella 310, a Sud con Particella 315 stessa proprietà, ad Ovest con Particella 1268.

Si procede alla descrizione dettagliata GPS dell'area.

Latitudine 38°57'52''N

Longitudine 16°16'56''E

Altitudine 185 m s.l.m.

Si procede alla descrizione dettagliata della variazione storica degli identificativi.

In base alle evidenze della visura storica per immobile allegata, si rileva che:

• 1. Foglio 83, Particella 315, Sub 1:

L'identificativo è invariato dall'inserimento nell'impianto meccanografico, si elencano le annotazioni riportate:



“Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.” Relativa ad inserimento Superficie Catastale Totale: 90 m² Totale: escluse Aree scoperte 87 m²;

“Variazione del 16/03/2011 Pratica n. CZ0070833 in atti dal 16/03/2011 variazione per presentazione planimetria mancante (n. 10284.1/2011)”;

“Variazione d’ufficio del 01/01/1994 in atti dal 24/02/1994 rettifica zona censuaria - art.2 legge del 24/3/93 n. 75 (n. 100000.1/1994)”;

“Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario”;

“Impianto meccanografico del 30/06/1987”

- **2. Foglio 83, Particella 309, Sub 1:**

L’identificativo è invariato dall’inserimento nell’impianto meccanografico, si elencano le annotazioni riportate:

“Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.” Categoria A/3. Superficie Catastale Totale: 104 m² Totale: escluse Aree scoperte 103 m²;

“Variazione nel classamento del 13/09/2011 pratica n. CZ 0195638 in atti dal 13/09/2011 variazione di classamento (n. 17099.1/2011)”;

“Ampliamento del 13/09/2010 Pratica n. CZ 0158153 in atti dal 13/09/2010 ampliamento (n. 7084.1/2010)”;

“Istrumento (atto pubblico) del 04/11/1994 in atti dal 10/03/1997. Compravendita (n. 11149.1/1994)”;

“Variazione d’ufficio del 01/01/1994 in atti dal 24/02/1994 rettifica zona censuaria - art. 2 Legge del 24/3/93 n. 75 (n. 100000.1/1994)”;

“Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario”;

“Impianto meccanografico del 30/06/1987”



Si procede alla descrizione dettagliata degli immobili pignorati.

In Via Busento e Via Zara strade parallele, nel comune di Lamezia Terme, sono siti i beni pignorati, di fatto gli stabili entrambi a quattro piani fuori terra sono speculari, l'accesso è per ambedue le unità immobiliari dalla strada principale attraverso l'ingresso pedonale al piano terra.

1. FOGLIO 83, PARTICELLA 315, SUB 1, VIA BUSENTO, 20

Costituisce un'unica unità immobiliare, costituita da piano terra, primo, secondo e terzo di un fabbricato a quattro piani fuori terra, accatastata in categoria A/6 -*Abitazione di tipo rurale*-, dall'inserimento nell'impianto meccanografico nel 1987.

L'edificio esternamente si presenta in discreto stato di conservazione, è stato acquistato dalla Sig.ra [REDACTED] con atto di compravendita a rogito del Notaio Agapito Rosaria Carmela del 09.05.2001, rep. 65296 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro il 18.05.2001 al n. 9835 RG e al n. 7881 RP, per la piena proprietà da [REDACTED] nato a Sambiasi il 11.11.1923, titolare della piena proprietà bene personale. Nella descrizione art.1 dell'atto si legge: *“casetta di vecchia costruzione, sita nell'abitato dell'ex Comune di Sambiasi, ora Lamezia Terme, alla Via Busento (Via Po in catasto), composta di un vano al piano terra, composta di un vano al primo piano e sottotetto soprastante”* ...*“pervenuta al venditore in forza di atto di compravendita a rogito Notar Fortunato Galati, da Sambiasi, in data 08.12.1957 Rep. N. 11028, registrato in Nicastro il 16.12.1957 al n. 686, e trascritto in Catanzaro il 27.12.1957 ai n. ri 16633/15585”* (v. in All.5 Nota di trascrizione atto). La Nota di trascrizione dell'atto del 1957 riporta la vendita dal precedente proprietario Sig. Francesco Montuoro, nato a Sambiasi nel 1904, a favore di [REDACTED] [REDACTED] riporta analoga descrizione: *“casa in Sambiasi, alla Via Po n.18, composta di un vano al piano terra, uno al primo piano e sottotetto soprastante”*.

Rispetto alla conformità alle vigenti normative urbanistiche l'epoca della costruzione è ante 1967, con certezza risalente ad un periodo antecedente il 1957, in merito l'art. 9bis, c.1bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, T.U.E aggiornato con DL 69/2024, dispone: *“1-bis. Lo stato legittimo*



dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, rilasciato all'esito di un procedimento idoneo a verificare l'esistenza del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle previsioni di cui agli articoli 36, 36 bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorre, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 4, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34 bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia”.

Circa lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, si evidenzia che la planimetria catastale Foglio 83, Particella 315, Sub 1 riporta al piano terra la restituzione grafica del vano scale, mentre, da misurazioni effettuate, il piano è costituito dal vano scale e da una camera di 25 mq adibita a cucina-soggiorno. Dalla ricerca effettuata in catasto (v. All.1.Visura n.: T60940 del 13/07/2024) emerge che la Particella 315 è composta da Sub 1 in testa alla [REDACTED] Sub 2 in testa al Sig. [REDACTED] riginario venditore del 1957; il Sub 2, identificato in categoria C/6 -Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse- di 18 mq, è la porzione corrispondente a quanto rilevato in loco.



Come descritto nella Nota di trascrizione del 1957 dell'atto di compravendita del Notaio Galati, il venditore Montuoro alienava "casa in Sambiasse, alla Via Po n.18, composta di un vano al piano terra, uno al primo piano e sottotetto soprastante, confinante con Via Po, Vescio francesco, Aloi Teresa e Giudice Francesco", definendo l'acquisto sull'intero stabile e non su porzione di esso.

Si precisa che la Sig.ra [REDACTED] ha acquistato dal [REDACTED] l'intero edificio con atto di compravendita a rogito del Notaio Agapito nel 2001, epoca in cui non vi era l'obbligo di allegare le planimetrie, risulta evidente un'erronea voltura dell'atto del 1957 in quanto si è omesso di includere nella descrizione il Sub 2 già proprietà del Sig. [REDACTED]. La ricerca in catasto della planimetria F83, P 315, Sub 2 dà esito "Planimetria non rilasciabile. Planimetria non trovata" (v. All.1 Dettaglio Pratica visura planimetrica). Per la regolarizzazione del Sub 2 si veda risposta al quesito 12 e 13.

Il piano terzo adibito a sottotetto, la cui data di costruzione è incerta, forse successiva al 2001 (nell'atto di compravendita del 2001 si citano tre piani fuori terra, non quattro), è stato realizzato abusivamente. Le possibilità di sanare l'abuso sono descritte in risposta al quesito 12 e 13.

Si evidenzia che l'unità immobiliare Particella 315 Sub 1 è adibita ad abitazione della [REDACTED]

Il fabbricato ha forma planimetrica regolare, inscritta in un quadrato di dimensioni 5,50 m. x 5,20 m., ha un'altezza esterna pari a circa m. 13,00, all'interno suddiviso con una camera per piano, ha copertura inclinata in lamiera zincata, la struttura portante è in muratura e solai in latero-cemento, tamponature e tramezzi realizzati in muratura di laterizi forati, intonaco civile, impianti elettrici sotto traccia, impianti idrici-sanitari solo al piano terra ed al primo piano, l'immobile non è dotato di impianto termico (v. risposta al quesito 18), il rivestimento esterno è realizzato con intonaco costituito da malta cementizia.

Il fabbricato non è dotato di alcuna certificazione di abitabilità, agibilità, idoneità statica, strumenti non obbligatori o previsti all'epoca di costruzione dell'immobile.

I documenti reperiti presso il Comune Lamezia Terme sono acclusi in All.4.



1. 1. Foglio 83, Particella 315, Sub 1, Categoria Catastale A/6, Via Busento, 20, Piano Terra:

il piano terra ha una porta di accesso a doppia anta in legno interna ed un'altra esterna a doppia anta in alluminio e vetro, l'interno è rustico adibito a cucina e locale di sgombero, comprensivo di vano scale per un totale di 37,30 mq; un piccolo disimpegno porta alle scale rivestite in marmo che permettono di salire verso il Piano Primo.

Il manufatto consta di una superficie lorda di 37,30 mq ed una superficie utile netta di 24,25 mq.

L'interno è rifinito con materiali di scarsa qualità ed è in discreto stato di manutenzione.

Le uniche aperture del piano sono la porta d'ingresso a doppia anta in legno, che, una volta aperta permette l'ingresso della luce dall'ulteriore apertura esterna in alluminio anodizzato, e l'adiacente portone in legno che si apre sul vano scale; entrambe le aperture affacciano direttamente su Via Busento.

La pavimentazione del piano è in gres porcellanato nell'area cucina, la tinteggiatura è realizzata con idropittura bianca, l'impianto elettrico è sotto traccia, l'impianto di riscaldamento è realizzato tramite una stufa a legna, la cui canna fumaria attraversa la camera e porta il tubo di scarico all'esterno fino al terzo piano, la porta interna è di legno tamburato.

Vengono di seguito riportate: la destinazione, le Superfici nette (mq) e le Altezze (ml):

Destinazione: Piano Terra: Abitazione di tipo rurale, uso residenziale

Superfici (Mq): L'unità immobiliare in oggetto presenta una superficie lorda di 37,30 mq, una superficie utile netta di 24,25 mq.

Altezze (M): Piano Terra 3,00 (all'intradosso del solaio).

1. 2. Foglio 83, Particella 315, Sub 1, Categoria Catastale A/6, Via Busento, 20, Piano Primo:

il piano primo del fabbricato a quattro piani f.t., cui si accede dal piano terra tramite le scale in marmo, è l'unico piano dell'u.i. dotato di servizi sanitari.



La camera da letto matrimoniale ha una superficie di circa 15 mq è dotata di portafinestra, adiacente è il bagno di circa 3,50 mq con affaccio sulla stessa portafinestra della camera, il balcone di 5 mq ha affaccio in direzione S-E.

Il piano consta di una superficie lorda di 37,40 mq ed una superficie utile netta di 23,95 mq.

L'interno è rifinito con materiali di discreta qualità ed è in discreto stato di manutenzione.

La portafinestra a doppia anta e la finestra sono in alluminio con vetro-camera, le persiane sono in alluminio del tipo alla romana, la pavimentazione è in gres porcellanato, la tinteggiatura è realizzata con idropittura bianca uso civile, l'impianto elettrico è sotto traccia, l'impianto di riscaldamento non è presente, esiste una vecchia caldaia che funge da scaldacqua per le esigenze idriche-sanitarie, le porte interne sono di legno tamburato.

Destinazione: Piano Primo: Abitazione di tipo rurale, uso residenziale

Superfici (Mq): L'unità immobiliare in oggetto presenta una superficie lorda 37,40 mq, una superficie utile netta di 23,95 mq, superficie scoperta 4,90 mq (un balcone).

Altezze (M): Piano Primo 3,05 (all'intradosso del solaio).

1.3. Foglio 83, Particella 315, Sub 1, Categoria Catastale A/6, Via Busento, 20, Piano Secondo:

dal piano primo tramite delle ripide scale in legno si arriva al piano secondo del fabbricato, che consta di una camera usata come zona soggiorno di circa 20 mq.

Il piano secondo consta di una superficie lorda una superficie lorda 37,70 mq e di una superficie utile netta di 27,95 mq.

L'interno è rifinito con materiali di discreta qualità ed è in discreto stato di manutenzione.

La portafinestra a doppia anta e la finestra sono in legno, gli avvolgibili in pvc, la pavimentazione è in gres porcellanato, la tinteggiatura è realizzata con idropittura bianca uso civile, l'impianto elettrico è sotto traccia, l'impianto di riscaldamento non è presente, la porta interna è di legno tamburato.

Destinazione: Piano Secondo: Abitazione di tipo rurale, uso residenziale



Superfici (Mq): L'unità immobiliare in oggetto presenta una superficie lorda 37,70 mq, una superficie utile netta di 27,95 mq, superficie scoperta 4,90 mq (un balcone).

Altezze (M): Piano Secondo 2,95 (all'intradosso del solaio).

1.4. Foglio 83, Particella 315, Sub 1, Categoria Catastale A/6, Via Busento, 20, Piano Terzo:

dal piano secondo tramite delle ripide scale in legno si arriva al piano terzo del fabbricato, che consta di un locale di sgombero sottotetto di circa 25 mq.

Il piano terzo consta di una superficie lorda una superficie lorda 37,30 mq e di una superficie utile netta di 29,05 mq.

L'interno è rustico non residenziale, usato come deposito di beni personali, in discreto stato di manutenzione. La portafinestra a doppia anta e la finestra sono in legno, gli avvolgibili in pvc, la pavimentazione è rustica, la tinteggiatura è realizzata con idropittura bianca uso civile, l'impianto elettrico non è a norma, la copertura inclinata la cui linea di colmo misura 3,60 m e la linea di gronda misura 2,70 m.

Destinazione: Piano Terzo: Abitazione di tipo rurale, **uso non residenziale**

Superfici (Mq): L'unità immobiliare in oggetto presenta una superficie lorda 37,30 mq, una superficie utile netta di 29,05 mq, superficie scoperta 4,90 mq (un balcone).

Altezze (M): Piano Terzo 3,60 linea colmo-2,70 linea gronda.

2. FOGLIO 83, PARTICELLA 309, SUB 1, CATEGORIA CATASTALE A/3, VIA ZARA, 15

Costituisce un'unica unità immobiliare, costituita da piano terra, primo, secondo e terzo di un fabbricato a quattro piani fuori terra, accatastata in categoria A/3 *-Abitazioni di tipo economico-*, a seguito dell'Ampliamento del 13/09/2010 Pratica n. CZ 0158153 in atti in Catasto Fabbricati dal 13/09/2010, in precedenza era accatastata quale categoria A/6 *-Abitazione di tipo rurale-* dall'inserimento nell'impianto meccanografico nel 1987.



L'edificio esternamente si presenta in buono stato di conservazione, è stato oggetto di domanda di condono edilizio presentata al comune di Lamezia Terme Prot. N. 5225 del 27.01.2004 e successivo intervento Prot. N. 63070 del 17.09.2010 consistente in chiusura di terrazzino al piano secondo e realizzazione di un locale sottotetto ad uso non residenziale e di un balconcino al piano terzo.

Rispetto alla conformità alle vigenti normative urbanistiche all'epoca della domanda di condono, l'immobile: fabbricato a quattro piani f.t. per civile abitazione, identificato in catasto al foglio di mappa 83, Part. 309, Sub 1, dell'ex Comune di Sambiase, ricadente in zona "A" del vigente PRG nel 2010 (v. All.4 Documenti Comune Lamezia Terme); è stato rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n. 151 del 19/10/2010 per il fabbricato a quattro piani f.t. per civile abitazione, sito in Lamezia Terme Via Zara n.15, riportato in catasto al foglio di mappa 83, Part. 309, Sub 1 dell'ex Comune di Sambiase.

Il fabbricato ha forma planimetrica regolare, inscritta in un quadrato di dimensioni 5,30 m. x 5,20 m., ha un'altezza esterna pari a circa m. 13,00, all'interno suddiviso con una camera per piano, ha copertura inclinata con manto in tegole su sottostruttura in legno non isolata, la struttura portante è in legno e solai in latero-cemento, tamponature e tramezzi realizzati in muratura di laterizi forati, intonaco civile, impianti elettrici sotto traccia, impianti idrici-sanitari non presenti, l'immobile non è dotato di impianto termico (v. risposta al quesito 18), il rivestimento esterno è realizzato con intonaco costituito da malta cementizia.

Il fabbricato non è dotato di certificazione di abitabilità, agibilità, idoneità statica, nel Fascicolo n. 11226 presente in Comune di Lamezia Terme si rileva il Progetto (v. All.4) allegato alla richiesta di sanatoria edilizia, cui lo stato di fatto è conforme.

Nel Permesso di Costruire in Sanatoria n. 151 del 19.10.2010 si cita il certificato liberatorio a firma del Geom. Luigi Cataudo in data 16.09.2010, non rinvenuto nel Fascicolo in comune.

I documenti reperiti presso il Comune Lamezia Terme sono acclusi in All.4.



2.1. Foglio 83, Particella 309, Sub 1, Categoria Catastale A/3, Via Zara, 15, Piano Terra:

il piano terra ha un portoncino d'ingresso blindato con affaccio diretto su Via Zara, adiacente è una porta a doppia anta in ferro, con apertura diretta sempre sulla stessa via, che dà accesso ad un locale di sgombero di 17,00 mq in discreto stato di manutenzione; dall'ingresso un piccolo disimpegno porta alle scale rivestite in marmo che permettono di salire verso il Piano Primo.

Il manufatto consta di una superficie lorda di 35,80 mq ed una superficie utile netta di 26,75 mq.

Vengono di seguito riportate: la destinazione, le Superfici nette (mq) e le Altezze (ml):

Destinazione: Piano Terra: Abitazione di tipo economico, **uso non residenziale**

Superfici (Mq): L'unità immobiliare in oggetto presenta una superficie lorda di 35,80 mq, una superficie utile netta di 26,75 mq.

Altezze (M): Piano Terra 2,60 (all'intradosso del solaio).

2.2. Foglio 83, Particella 309, Sub 1, Categoria Catastale A/3, Via Zara, 15, Piano Primo:

il piano primo del fabbricato a quattro piani f.t., cui si accede dal piano terra tramite le scale in marmo, è una camera arredata con divani di circa 17 mq.

La camera è dotata di portafinestra a doppia anta in alluminio con vetro-camera, le persiane sono in alluminio del tipo alla romana, la pavimentazione è in gres porcellanato, la tinteggiatura è realizzata con idropittura bianca uso civile, l'impianto elettrico è sotto traccia, l'impianto di riscaldamento non è presente, la porta interna è di legno tamburato, il balcone di 1,60 mq ha affaccio in direzione N-O. Il piano consta di una superficie lorda di 36,10 mq ed una superficie utile netta di 25,55 mq.

L'interno è rifinito con materiali di discreta qualità ed è in buono stato di manutenzione.

Destinazione: Piano Primo: Abitazione di tipo economico, uso residenziale

Superfici (Mq): L'unità immobiliare in oggetto presenta una superficie lorda 36,10 mq, una superficie utile netta di 25,55 mq, superficie scoperta 1,60 mq (un balcone).

Altezze (M): Piano Primo 3,05 (all'intradosso del solaio).



2.3. Foglio 83, Particella 309, Sub 1, Categoria Catastale A/3, Via Zara, 15, Piano Secondo:

dal piano primo tramite le scale in marmo si arriva al piano secondo del fabbricato, che consta di una camera non arredata di circa 17 mq. L'interno è rifinito con materiali di discreta qualità ed è in buono stato di manutenzione. La camera è dotata di portafinestra a doppia anta in alluminio con vetro-camera, le persiane sono in alluminio del tipo alla romana, la pavimentazione è in gres porcellanato, la tinteggiatura è realizzata con idropittura bianca uso civile, l'impianto elettrico è sotto traccia, l'impianto di riscaldamento non è presente, la porta interna è di legno tamburato, il balcone di 1,60 mq ha affaccio in direzione N-O.

Il piano secondo consta di una superficie lorda una superficie lorda 36,50 mq e di una superficie utile netta di 20,85 mq.

Destinazione: Piano Secondo: Abitazione di tipo economico, uso residenziale

Superfici (Mq): L'unità immobiliare in oggetto presenta una superficie lorda 36,50 mq, una superficie utile netta di 20,85 mq, superficie scoperta 1,60 mq (un balcone).

Altezze (M): Piano Secondo 2,90 (all'intradosso del solaio).

2.4. Foglio 83, Particella 309, Sub 1, Categoria Catastale A/3, Via Zara, 15, Piano Terzo:

dal piano secondo tramite le scale in marmo si arriva al piano terzo del fabbricato, che consta di un locale di sgombero sottotetto di circa 21 mq.

Il piano terzo consta di una superficie lorda una superficie lorda 36,50 mq e di una superficie utile netta di 22,00 mq. L'interno è rustico non residenziale, usato come deposito di beni personali, in discreto stato di manutenzione. La camera è dotata di portafinestra a doppia anta in alluminio con vetro-camera, le persiane sono in alluminio del tipo alla romana, la pavimentazione è in parte in gres in parte rustica, la tinteggiatura è realizzata con idropittura bianca uso civile, l'impianto elettrico non è a norma, copertura inclinata con manto in tegole su sottostruttura in legno non isolata, altezza del locale 2,15 m.



Destinazione: Piano Terzo: Abitazione di tipo economico, **uso non residenziale**

Superfici (Mq): L'unità immobiliare in oggetto presenta una superficie lorda 36,50 mq, una superficie utile netta di 22,00 mq, superficie scoperta 1,60 mq (un balcone).

Altezze (M): Piano Terzo 2,15 (all'intradosso del solaio).

RISPOSTA AL QUINTO QUESITO

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

Passaggi di proprietà verificatesi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Foglio 83, Particella 315, Sub 1, Categoria Catastale A/6, Via Busento 20, Piano T-1-2-3

L'immobile censito al Foglio 83 Particella 315 Sub 1 è pervenuto a [REDACTED], nata a [REDACTED] per la piena proprietà, da [REDACTED] a Sambiasse il 11-11-1923, titolare della piena proprietà bene personale, per atto di compravendita, Notaio Agapito Rosaria Carmela, del 09-05-2001, Rep. 65296, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro il 18-05-2001 al n. 9835 del registro generale e al n. 7881 del registro particolare.

Foglio 83, Particella 309, Sub 1, Categoria Catastale A/3, Via Zara 15, Piano T-1-2-3

L'immobile censito al Foglio 83 Particella 309 è pervenuto a [REDACTED] per la piena proprietà, da Giudice Stefano nato a Cuggiono il 11-09-1974, titolare della quota di 1/3 di piena proprietà, Ferrise Caterina nata a Sambiasse il 18-08-1935, titolare della quota di 1/3 di piena proprietà, Giudice Gabriella nata a Cuggiono il 11-01-1961, titolare della quota di 1/3 di piena proprietà, per atto di compravendita, Notaio Agapito Rosaria Carmela, del 04-11-1994, Rep. 46296 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro il 15-11-1994 al n. 21566 del registro generale e al n. 17847 del registro particolare (v. All.5).



Il debitore esecutato risulta essere l'attuale ed unico proprietario dei seguenti beni, per il diritto di proprietà, quota di 1/1:

1. Foglio 83, Particella 315, Sub 1, Categoria Catastale A/6, Via Busento 20, Piano Terra-Primo-Secondo (e terzo);
2. Foglio 83, Particella 309, Sub 1, Categoria Catastale A/3, Via Zara 15, Piano Terra-Primo-Secondo-Terzo.

RISPOSTA AL SESTO QUESITO

(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)

Il compendio di beni è appartenente alla [REDACTED] quale unica proprietaria.

Le Particelle 315 Sub 1 e 309 Sub 1, entrambe costituite da piano terra, primo, secondo e terzo, sono nella piena disponibilità della S [REDACTED]

Sebbene le unità immobiliari siano due immobili a sé stanti, dotati di accessi indipendenti su strade separate, nella parte interna, in tre su quattro dei piani, entrambe le u.i. sono comunicanti (andrebbe prevista una *ristrutturazione edilizia* al fine di dotarli delle superfici minime per essere abitati nel rispetto del D.M. 5 luglio 1975 e del Regolamento Edilizio Comunale, fornirli di adeguati servizi idrici-sanitari e di riscaldamento, progettare delle scale a norma nella Particella 315 per i piani secondo e terzo, nonché separare le parti comunicanti con interventi anche di natura strutturale con costi importanti), per tale ragione, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita, si predispono un lotto unico di vendita dettagliato al quesito 15.



RISPOSTA AL SETTIMO QUESITO

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

Il compendio di beni è allo stato attuale occupato dalla proprietaria.

RISPOSTA ALL'OTTAVO QUESITO

(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)

Lo scrivente ha acquisito l'estratto riassunto dal registro degli atti di matrimonio richiesto all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Lamezia Terme in data 05.07.2024; la Scheda Individuale rilasciata dall'Ufficio Anagrafe in data 11.07.2024 attesta lo stato civile della [REDACTED] vedova dal 1979 (v. All.5).

Il debitore esecutato risulta essere unico proprietario dei beni staggiti.

RISPOSTA AL NONO QUESITO

(riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dall'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)

Dalle indagini effettuate sui luoghi e dalla documentazione reperita, risulta che non esistono oneri gravanti sul bene, né convenzioni matrimoniali, si riportano le formalità pregiudizievoli nel paragrafo di risposta al quesito 10.

Presso gli uffici competenti è stata verificata l'esistenza di vincoli di natura edificatoria e di natura paesaggistica e simili, altresì l'assenza di vincoli di carattere storico-artistico e di atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura.

Le notizie sono state accertate presso gli Uffici Tecnici del Comune di Lamezia Terme a seguito di richiesta Accesso agli atti del 02.10.2023 (v. All.7).

RISPOSTA AL DECIMO QUESITO

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

L'elenco delle formalità pregiudizievoli esistenti nei registri immobiliari (v. All.6 Ispezioni Ipotecarie) gravanti sui beni:



ISCRIZIONE del 05/07/2011 - **Registro Particolare 1546 Registro Generale 9577**

Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 92427/19810 del 04/07/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione A Garanzia Di Mutuo Fondiario

A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, sede Roma, CF. 09339391006

Contro [REDACTED] arte datrice d'Ipoteca

Importo ipoteca: € 210.614,98

Importo capitale: € 105.307,49

TRASCRIZIONE del 02/01/2023 - **Registro Particolare 12 Registro Generale 13**

Pubblico ufficiale U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

Repertorio 1054 del 06/12/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ)

A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Contro [REDACTED] arte datrice d'Ipoteca

(Cfr. All.6, Ispezione n. T253998 del 05/07/2024)

Si precisa che detto pignoramento ha dato luogo alla procedura esecutiva n. 48/2022 R.E e grava la piena proprietà dei beni oggetto di stima.

Creditori iscritti: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Oltre a quanto descritto precedentemente, non risultano formalità, vincoli e oneri, che risulteranno opponibili o a carico dell'acquirente.

Saranno cancellate a cura e spese della procedura, le seguenti formalità, non opponibili all'acquirente:

Costi di cancellazione:

1. La cancellazione dell'**ipoteca volontaria** comporta:

con riferimento al D.P.R. 601/73, comporta un costo pari a € 35,00 per tasse ipotecarie, poiché l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito.



2. La cancellazione del **pignoramento** comporta un costo pari a € 294,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo.

RISPOSTA ALL'UNDICESIMO QUESITO

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

Si allegano visure catastali per soggetto, per immobile e storiche (v. All.1). In seguito ad accurato controllo incrociato dei suddetti allegati si rileva quanto segue: facendo riferimento alle visure catastali (catasto fabbricati) si evidenzia che, sia sulle visure storiche per immobile che sulla visura ottenuta per soggetto, i dati non variano.

Dagli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro e aggiornati al 05/07/2024 (v. All.6 Ispezioni Ipotecarie), si conferma quanto descritto nel Quadro Sinottico delle provenienze nel ventennio e nelle Formalità Pregiudizievoli esposte nel Certificato Notarile in data 19.01.2023 dal Notaio Dott. Francesco Casarini in Anzola dell'Emilia, BO, in atti nel fascicolo di causa. L'elenco delle formalità, per denominazione e per immobile, individuato dalla documentazione allegata è identico a quanto già versato in atti.

RISPOSTA AL DODICESIMO QUESITO

(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 Legge 28.2.85 n. 47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia



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

Le notizie sulla regolarità edilizia-urbanistica circa le unità immobiliari oggetto di causa in Via Busento e Via Zara del Comune di Lamezia Terme, Sezione censuaria Sambiase, identificate in Catasto Fabbricati al Foglio 83, Particella 315, Sub 1, Categoria Catastale A/6, Via Busento 20, Piano Terra-Primo-Secondo ed al Foglio 83, Particella 309, Sub 1, Categoria Catastale A/3, Via Zara 15, Piano Terra-Primo-Secondo-Terzo, a seguito di richiesta Accesso agli atti del 02.10.2023 (v. All.7), sono state accertate in seguito alla convocazione in sede dello scrivente presso l'Ufficio Archivio Settore Gestione del Territorio del Comune di Lamezia Terme, che ha effettuato la ricerca nei fascicoli ed ha richiesto le copie di interesse.

1. FOGLIO 83, PARTICELLA 315, SUB 1, VIA BUSENTO, 20

Rispetto alla conformità alle vigenti normative urbanistiche l'epoca della costruzione è ante 1967, con certezza risalente ad un periodo antecedente il 1957.

Riguardo il piano terra si è già risposto accuratamente nel quesito 4, paragrafo **descrizione dettagliata degli immobili pignorati**, poiché l'analisi della documentazione del bene necessitava di spiegazioni relative anche agli aspetti di regolarità edilizia.

È d'obbligo presentare la planimetria del Sub 2 presso il Catasto, provvedere alla fusione tra Sub 1 e Sub 2, richiedere la rettifica dell'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Agapito Rosaria Carmela, Rep. 65296 del 09-05-2001, i cui costi sono indicati in risposta al successivo quesito.

Il piano terzo adibito a sottotetto, uso non residenziale, la cui data di costruzione è incerta, forse successiva al 2001 (nell'atto di compravendita del 2001 si citano tre piani fuori terra, non quattro. v. All.5), è stato realizzato abusivamente.

Le possibilità di sanare l'abuso sono:



- **Demolizione spontanea abuso edilizio:** demolire e rimuovere spontaneamente le irregolarità e ripristinare lo stato dei luoghi, in quanto non esistono accertamenti e ordinanze della P.A.;
- **Permesso di Costruire in sanatoria:** è previsto dall'art. 36 del DPR 380/01 (TUE aggiornato al DL 69/2024 del 30/05/2024) e si applica alle opere che rientrano nella categoria dei nuovi fabbricati o delle modifiche sostanziali dei fabbricati esistenti. Per ottenere il permesso di costruire in sanatoria è necessario che: le opere siano state realizzate prima del 1° settembre 2003; le opere siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda; le opere siano complete e agibili; le opere non siano state oggetto di provvedimenti di demolizione o di ripristino dello stato dei luoghi. Il permesso di costruire in sanatoria deve essere richiesto al comune competente per territorio, allegando la documentazione tecnica e il pagamento dei contributi e delle sanzioni previste dalla legge. Il comune ha 120 giorni di tempo per esaminare la domanda e rilasciare il permesso o respingerla motivatamente.

Art. 36 del DPR 380/01. *“1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali nelle ipotesi di cui all'articolo 31, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa o con variazioni essenziali, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, 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.*

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16.”



Riguardo la doppia conformità, ovvero che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda: Art. 36-bis Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità – *“1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 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 di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.”*

La realizzazione *sine titulo* dell'intervento di costruzione del terzo piano, probabilmente successiva al 2001 ma non precisata, era conforme alla disciplina urbanistica LR 19/2002 Legge Urbanistica della Calabria, art. 49, c. 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 c. 4 *“Al fine di preservare il territorio da nuove edificazioni, il recupero a fini abitativi dei sottotetti ed il riutilizzo ad uso terziario/commerciale dei piani seminterrati ed interrati è ammesso, per le aree urbanizzate, per i fabbricati realizzati prima dell'entrata in vigore della legge urbanistica regionale. Al di fuori di tale caso, la possibilità è dettata dalle previsioni dei PSC, all'interno dei quali i comuni posso definire perimetrazioni nelle quali siano permessi il recupero ed il riutilizzo di cui al capoverso precedente. Nei sottotetti i volumi trasformabili non possono eccedere il 25 per cento del volume urbanistico dell'edificio cui l'intervento si riferisce. Le attività di recupero dei sottotetti e di riutilizzo dei semi interrati ed interrati ad uso terziario/commerciale, non sono consentite qualora questi non siano conformi alle vigenti norme in materia energetica ed impiantistica. In tal caso le attività di recupero e riutilizzo, per i soli volumi oggetto di recupero e*



riutilizzo, sono svolte previo adeguamento alla vigente normativa energetica, impiantistica ed antisismica”. In comune gli strumenti urbanistici vigenti erano il PRG (adottato il 29.11.2007) e le Norme Tecniche di Attuazione sostituiti da PSC e REU nel dicembre 2023.

L'intervento di recupero del sottotetto poteva essere autorizzato con Permesso di Costruire in sanatoria ed in merito alla possibilità di ampliamento in centro storico risulta, da normativa ad oggi vigente, conforme alla **Legge Regionale 7 luglio 2022, n. 25 Norme per la rigenerazione urbana e territoriale, la riqualificazione e il riuso**, ai sensi dell'art. 5 **Interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento**: “1. Per i gruppi di edifici, edifici o **parti di essi**, che all'atto della presentazione della domanda di intervento siano in stato legittimo ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera n), a **destinazione totalmente o in parte residenziale o turistico-ricettiva**, previste dallo strumento urbanistico comunale vigente, sono consentiti interventi di **ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d)**, del d.p.r. 380/2001 con diversa volumetria per la realizzazione di un **ampliamento fino ad un massimo del 20 per cento della superficie o del volume esistenti**, calcolati secondo quanto previsto dall'articolo 2, comma 1, lettera l) e dal vigente regolamento comunale, fino ad un massimo di 70 metri quadrati di superficie interna netta per unità abitativa. Tali interventi sono coerenti con le eventuali prescrizioni degli strumenti urbanistici di conservazione e salvaguardia dei caratteri insediativi, architettonici di valore storico-artistico, paesaggistico o documentario.”

L'immobile è sito in centro storico, ricadente in zona A del previgente PRG e in zona A del vigente PSC, atteso che è stato rilasciato nel 2010 Permesso di costruire in Sanatoria riguardante la stessa tipologia di ampliamento “realizzazione di un locale sottotetto” effettuato per il terzo piano sito in Via Zara, stessa proprietà (v. All.4. PdC in Sanatoria n.151), si potrebbe verificare la possibilità di accoglimento dell'istanza preso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lamezia Terme.

Rispetto alla possibilità di applicare il DL 69/2024 del 30 maggio 2024, art.1. *Modifiche al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*, si evidenzia la modifica all'art. 34-bis: 1) dopo



il comma 1, sono inseriti i seguenti: “1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell’altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti: d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati.” ed anche “1-ter. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1-bis, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell’intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell’immobile o dell’unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo.”.

In tal caso, essendo lo stabile sprovvisto di titolo abilitativo, risalente ad epoca precedente il 1957, costruito quale *casetta rurale* e accatastato in categoria *abitazione di tipo rurale*, superficie utile 76,18 mq comprensiva di piano terra, primo e secondo (superfici costituenti l’u.i. regolarmente dichiarate nella vendita ed in catasto), la tolleranza di superficie sanabile corrisponde al 5% di 76,18 mq pari a 3,80 mq, non rispondente alla eventualità di sanare il sottotetto realizzato al terzo piano di circa mq. 29 di superficie utile e altezza di 2,15 m, uso non residenziale.

Rispetto alla possibilità di condono edilizio tardivo, le ragioni di credito per cui si interviene o procede (contratto di mutuo del 2011) non hanno data anteriore all’entrata in vigore dell’ultimo condono edilizio Legge 24 novembre 2003, n. 326.

L’immobile attualmente ricade in *Ambiti centri storici. Beni culturali-Capo 14* del Piano Strutturale Comunale (v. All.8 legenda PSC Lamezia Terme Centri storici- Zone A. **Articolo 61 – Centri Storici**); rispetto alla Tavola dei Vincoli Sovraordinati non ricade in nessun ambito di attenzione; rispetto alla Carta dei Vincoli non ricade in alcun ambito di attenzione (v. All.8).

2. FOGLIO 83, PARTICELLA 309, SUB 1, VIA ZARA, 15

Il fabbricato a quattro piani f.t. per civile abitazione, sito in Lamezia Terme Via Zara n.15, riportato in catasto al foglio di mappa 83, Part. 309, Sub 1 dell’ex Comune di Sambiasè è dotato di Permesso di Costruire in Sanatoria n. 151 del 19/10/2010. Non sono stati rilevati abusi rispetto a quanto



assentito in Comune. L'immobile attualmente ricade in *Ambiti centri storici. Beni culturali-Capo 14* del Piano Strutturale Comunale (v. All.8 legenda PSC Lamezia Terme Centri storici- Zone A. **Articolo 61 – Centri Storici**); rispetto alla Tavola dei Vincoli Sovraordinati non ricade in nessun ambito di attenzione; rispetto alla Carta dei Vincoli non ricade in alcun ambito di attenzione (v. All.8).

RISPOSTA AL TREDICESIMO QUESITO

(in caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6.6.01 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 l'immobile si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma sesto, della legge 28.02.985 n. 47 ovvero dell'art.46, comma quinto del D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria)

1. FOGLIO 83, PARTICELLA 315, SUB 1, VIA BUSENTO, 20

Riguardo il **Piano Terra** è d'obbligo presentare la planimetria del Sub 2 presso il Catasto, richiedere la rettifica dell'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Agapito Rosaria Carmela (v. All.5), Rep. 65296 del 09-05-2001, provvedere alla fusione tra Sub 1 e Sub 2 e procedere ad una CILA per l'accorpamento dei due sub presso il comune.

I costi relativi alla presentazione delle suddette pratiche sono così ripartiti:

1. **Inserimento Planimetria**, costo pratica edilizia € 700,00 oltre oneri tecnico e spese diritti istruttori;
2. **Rettifica Atto Notarile** di compravendita, costo circa € 1.500,00
3. **Fusione**, costo pratica edilizia € 1.000,00 oltre oneri tecnico e spese diritti istruttori;



Il **Piano Terzo** adibito a sottotetto, la cui data di costruzione è incerta, forse successiva al 2001 (nell'atto di compravendita del 2001 si citano tre piani fuori terra, non quattro), è stato realizzato abusivamente.

Le possibilità di sanare l'abuso sono:

- 1. Demolizione spontanea abuso edilizio:** demolire e rimuovere spontaneamente le irregolarità e ripristinare lo stato dei luoghi.

L'immobile abusivo non sanabile può costituire oggetto di vendita forzata, purché ciò sia stato dichiarato nel bando di vendita. Nel caso in cui l'abuso non risulti sanabile, l'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario ha l'obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi. Il costo di tale attività verrà decurtato dal prezzo di stima.

Si specifica il costo per il ripristino dei luoghi allo stato originario:

COMPUTO METRICO RIPRISTINO DEI LUOGHI				
DEMOLIZIONE SOTTOTETTO PARTICELLA 315 SUB 1 E RIPRISTINO MANTO COPERTURA				
Tipo Lavoro	Descrizione opere	Quantità	Costo Unitario	Tot. €
CAL24 AT.N11.001.001	Ponteggio metallico in tubi e giunti verticale esterno con tavoloni sp. 5 cm a tutti i ripiani. Sono compresi i sollevamenti, cali a terra e le pulizie finali. Montaggio ponteggio di altezza fino a 20 m, incluso nolo per il primo mese. Costo a mq Prospetto SUD-EST (Larg 5,60xH14,25) = 79,80 mq	H = 13,05m+1,20m Larghezza =5,60 m 79,80 mq	€ 20,91	€ 1.668
DEMOLIZIONE PARZIALE DI FABBRICATI CON STRUTTURE IN LEGNO MURATURA E FERRO CAL24 01.A03.001.004	A03 - DEMOLIZIONI: eseguite con qualsiasi mezzo ad esclusione delle mine, compresi gli oneri per le opere provvisionali quali le puntellature, i ponti di servizio anche esterni fino ad un'altezza di m 2,00 e quant'altro necessario ad effettuare la demolizione a regola d'arte, compresi l'accatastamento nell'ambito del cantiere e/o il carico, trasporto e scarico dei rifiuti agli impianti autorizzati ai fini del loro recupero o del loro smaltimento, esclusi I costi di accesso per il loro conferimento e gli eventuali tributi. 001 - Demolizione totale o parziale di fabbricati 004 - Demolizione parziale di fabbricati, con l'ausilio di mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per puntellamenti o ponteggi, il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta con successivo carico sull'auto mezzo e trasporto alla pubblica discarica, entro 10 km di distanza. Per fabbricati con strutture verticali in legno, muratura e ferro, valutato a metro cubo vuoto per pieno	mc * 90,65 (Sottotetto mq 37 x h 3,15; copertura mq 37 x h 0,30)	€ 17,63814	€ 2.242
CAL24 01.C03.021.001	CAL24_01 - NUOVE COSTRUZIONI EDILI: I prezzi sono relativi a una nuova costruzione di edilizia civile e si riferiscono a lavori con normali difficoltà di esecuzione. C03 - COPERTURE: da realizzare su idonea struttura esistente, con funzione di tenuta dell'acqua e protezione degli agenti atmosferici, di tipo continuo (piane) o discontinuo (a falde) progettate conformemente alle norme UNI 9307-1 e 9308-1 e costituite da strati funzionali come	31,40 mq	€ 54,99	€ 1.727



	definiti dalla norma UNI 8178, compreso gli oneri per il calo ed il sollevamento dei materiali e la loro posa in opera, la formazione di colmi, diagonali, bocchette di areazione e altri pezzi speciali, la sistemazione delle converse, i ponti di servizio con altezza massima m 2,00 e/o tratatelli a norma, anche esterni, mobili e fissi, il tutto per dare il titolo compiuto e finito a regola d'arte. Sono esclusi gli oggetti digronda (solo se del tipo smensolato o ornamentale). 021 - Fornitura e posa di manto di copertura in laterizio posto su idoneo supporto, compresa la muratura dei filari di gronda e di colmo con embrici e coppi Costo euro/mq Solaio da coprire (larg 5,60x lung 5,60= 31,40 mq)				
*le misure si riferiscono a quelle rilevate in loco in sede di sopralluogo, da ricalcolare su esigenze di cantiere					
TOTALE				€ 5.637	

I prezzi indicati, si riferiscono ai lavori compiuti, dati in opera a regola d'arte, ottenuti in base al Prezzario Regione Calabria 2024 Opere Edili, i costi includono anche le opere provvisoriale e di prevenzione nel rispetto delle normative antinfortuniste e di quelle concernenti la sicurezza sui luoghi di lavoro.

Per tenere conto dei maggiori oneri derivanti da una conduzione organizzata e tecnicamente qualificata del cantiere, nella misura complessiva del 26,50% (spese generali 15% ed utili 10% sul totale pari all'11,50%), l'IVA è a carico del committente, così come il conferimento ad impianto autorizzato di recupero di materiale proveniente dai lavori privo di scorie e frammenti diversi, fatte salve ulteriori spese dovute ad esigenze di cantiere.

La cifra si approssima ad € 5.637 IVA esclusa.

- 2. Permesso di Costruire in sanatoria:** è previsto dall'art. 36 del DPR 380/01 (TUE aggiornato al DL 69/2024 del 30/05/2024) e si applica alle opere che rientrano nella categoria dei nuovi fabbricati o delle modifiche sostanziali dei fabbricati esistenti.

Qualora si optasse per la possibilità di verificare presso il Comune di Lamezia Terme l'accoglimento della pratica di Permesso di Costruire in sanatoria, i costi sono:

- 1. PdC in Sanatoria,** costo pratica edilizia € 2.000,00 oltre oneri tecnico e spese diritti istruttori;



2. Ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 c.2. *“Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16.”* Si segnala il costo minimo dovuto di € 516, soggetto ad eventuali aumenti dopo la valutazione della pratica edilizia in Comune;
3. **Variazione Catastale** per inserimento Piano terzo, costo pratica edilizia € 900,00 oltre oneri tecnico e spese diritti istruttori;
4. **Segnalazione certificata di agibilità (SCA)**, ai sensi art. 24 D.P.R. 380/01 modificato dal D.Lgs. 222/2016, costo pratica edilizia € 1.000,00 oltre oneri tecnico e spese diritti istruttori, fatti salvi costi di altri certificati da acquisire; In tal caso si presenta una volta terminato il processo di variazione catastale, non comporta quindi l'applicazione di sanzioni.

RISPOSTA AL QUATTORDICESIMO QUESITO

(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)

I beni pignorati non sono stati gravati o affrancati da censo, livello o uso civico.

RISPOSTA AL QUINDICESIMO QUESITO

(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)

La presente relazione è aggiornata con lo studio delle “*Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*”, pubblicate nel 2010 e giunte alla quarta edizione nel 2022, finalizzate a rispondere ai principi introdotti dal Regolamento UE n. 575/2013 del 26 giugno 2013, stilate nel «*tenere conto degli standard di valutazione riconosciuti a livello internazionale*», considerando in particolare le versioni più aggiornate degli standard di valutazione internazionali (International Valuation Standards IVS, European Valuation Standards, EVS) e del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate) relativo alla realtà nazionale, da cui sono tratte le definizioni urbanistiche usate anche nelle rappresentazioni grafiche (cfr. www.borsinoimmobiliare.it/guide).

Avendo reperito un numero sufficiente di transazioni immobiliari recenti di vendita degli immobili simili nel segmento considerato (v. All.9. Servizio on line su sito www.AgenziaEntrate.gov.it, ricerca atti di tipologia *residenziale e residenziale misto, raggio di ricerca 1km, Sambiase centro Zona OMI D9, Lamezia Terme, anno 2023* selezionabile come ultimo per cui sono disponibili le informazioni, esito della ricerca *sono stati reperiti 49 atti, di cui si riportano cinque schede della tipologia residenziale*) si ritiene opportuno effettuare la stima degli immobili con il metodo empirico dell'*Expertise*, ovvero sulla conoscenza diretta del mercato immobiliare della zona usando il criterio Sintetico monoparametrico (conoscenza comprensiva di indagini presso tecnici, agenzie immobiliari, rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (v. in All.9 “*Quotazioni immobiliari del*



comune di Lamezia Terme”, stralcio quotazioni OMI per la **Zona D9 Sambiase Centro**, abitazioni di tipo economico; atti AGE; quotazione immobile effettuata tramite agenzie online).

La valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri della Banca Dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (v. All.9) “**Quotazioni Immobiliari : Valori di Mercato - Semestre 2023/2 - elaborazione del 17-lug-24**” (ultima ricerca disponibile sul sito OMI), accessibili tramite il sito *www.agenziaterritorio.it*, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Utilizzando i borsini immobiliari e i siti per la valutazione degli immobili i valori coincidono, in particolare, l'analisi del borsino immobiliare indica i valori di riferimento per le *Abitazioni di tipo economico, destinazione residenziale* -valore minimo con quotazione pari ad € 640/mq e massimo € 750/mq- per la superficie commerciale indicata, giungendo ad un risultato più alto della stima effettuata nella presente relazione.

Per determinare criteri generali, superfici e calcoli afferenti alla tipologia “*Immobili a destinazione residenziale*” nello specifico “*Edificio di tipo unifamiliare*”, si considerano le “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani” pubblicato dall'OMI, in cui si adotta il criterio di calcolo stabilito dal D.P.R.138/98 (metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria).

Per gli immobili a destinazione residenziale la superficie commerciale è data dalla somma di:

- a) Superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupata dai muri interni e perimetrali, misurata come segue:
 - . Superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (considerate fino alla mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune o con altra unità immobiliare);



- . I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50%, quindi fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- b) Superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo dell'unità immobiliare, ovvero:
 - . di ornamento: balconi, terrazzi e simili, misurati fino al contorno esterno (superficie computata nella misura del 30% fino a mq 25, se comunicanti con i vani principali, nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25; superficie computata nella misura del 15% fino a mq 25, se non comunicanti con i vani principali, nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25); giardini e aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso;
 - . di servizio: cantine, posti auto coperti e scoperti, box, soffitte e simili, misurati al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale) ovvero di altra destinazione o proprietà (superficie computata nella misura del 50%, se direttamente comunicanti con i vani principali, nella misura del 25%, se non comunicanti con i vani principali).

Dai dati allegati risulta che per abitazioni civili con destinazione residenziale, in provincia di Catanzaro, ubicate nel Comune di Lamezia Terme, considerata la *Zona D9 Sambiasse Centro* comprendente Via Busento e Via Zara, destinazione residenziale, abitazioni di tipo economico, in stato conservativo normale, il valore di mercato in euro/mq oscilla tra valori minimi di 640 €/mq e valori massimi di 750 €/mq.

Si effettuano considerazioni diverse per le unità immobiliari staggite.

1. FOGLIO 83, PARTICELLA 315, SUB 1, VIA BUSENTO, 20

Essendo discreto lo stato di conservazione dello stabile e discreta la manutenzione esterna, si è assunto come valore di riferimento quello minimo della fascia considerata rimodulato con ribasso



dovuto all'applicazione di coefficienti di merito e parametri qualitativi di posizione e di variabilità. In particolare, fatto riferimento alle condizioni esterne ed interne dell'immobile: qualità di costruzione economica e tipologia rurale, finiture interne ed esterne di bassa qualità, quattro piani fuori terra senza ascensore, età dell'edificio oltre 40 anni, livello di conservazione da ristrutturare, manutenzione discreta, dotazione di impianto idrico-sanitario solo al piano primo, impianto elettrico a norma, impianto di riscaldamento assente, dotato impianto fognario, ubicazione in zona centro storico del Comune di Lamezia Terme, dotata di servizi pubblici vicini all'u.i., nessuna infrastruttura adiacente, accesso autonomo all'unità immobiliare. Viene indicato il seguente valore di mercato al metro quadro pari ad € 400,00/mq (quattrocento/00Euro) per le unità immobiliari con caratteristiche di abitazione di tipo economico.

Ai sensi dell'art. 173 bis CPC si indica il valore di mercato ed il valore di vendita giudiziaria.

1. STIMA FOGLIO 83, PARTICELLA 315, SUB 1, VIA BUSENTO, 20

Piano Terra:

- a) Superficie utile lorda piano terra mq 24,25 = **mq 24,25** x € 400,00/mq = € 9.700,00;
- b) Superficie omogeneizzata pertinenze esclusive di ornamento dell'immobile:
superficie computata nella misura del 50% direttamente comunicanti con i vani principali: -;
- **TOTALE Superficie Commerciale a) + b) = mq 24,25 x € 400,00/mq = € 9.700,00**
- **Valore venale = € 9.700,00** (arrotondato al più vicino multiplo di € 1000,00)

Piano Primo:

- a) Superficie utile lorda piano primo mq 59,45= **mq 23,95** x € 400,00/mq = € 9.580,00
- b) Superficie omogeneizzata pertinenze esclusive di ornamento dell'immobile:
balcone mq 4,90 di cui computata al 30% (fino a 25mq) = **mq 1,47** x € 400,00/mq = € 588,00;
- **TOTALE Superficie Commerciale a) + b) = mq 25,42 x € 400,00/mq = € 10.168**
- **Valore venale = € 10.200,00** (arrotondato al più vicino multiplo di € 1000,00)



Piano Secondo:

- a) Superficie utile lorda piano secondo mq 27,95 = **mq 27,95** x € 400,00/mq = € 21.080,00
- b) Superficie omogeneizzata pertinenze esclusive di ornamento dell'immobile:
balcone mq 4,90 di cui computata al 30% (fino a 25mq) = **mq 1,47** x € 400,00/mq = € 588,00;
- **TOTALE Superficie Commerciale a) + b) = mq 29,42** x € 400,00/mq = **€ 11.768,00**
- **Valore venale = € 11.800,00** (arrotondato al più vicino multiplo di € 1000,00)

Piano Terzo, non residenziale:

- a) Superficie utile lorda piano terzo mq = -
- b) Superficie omogeneizzata pertinenze esclusive di ornamento dell'immobile:
balcone mq 4,90 di cui computata al 30% (fino a 25mq) = **mq 1,47** x € 400,00/mq = € 588,00;
- date le caratteristiche non residenziali dell'intero piano si assimila lo stesso ad una superficie pertinenza accessoria di servizio comunicante con i vani principali:
soffitta **mq 29,05** di cui computata al 50% = **mq 14,52** x € 400,00/mq = **€ 5.800,00**
- **TOTALE Superficie Commerciale a) + b) = mq 15,99** x € 400,00/mq = **€ 6.388,00**
- **Valore venale = € 6.400,00** (arrotondato al più vicino multiplo di € 1000,00)

VALORE VENALE INTERO EDIFICIO FOGLIO 83, PARTICELLA 315, SUB 1, VIA BUSENTO, 20

Piano Terra € 9.700,00 + Piano Primo € 10.200,00 + Piano Secondo € 11.800,00 + Piano Terzo € 6.400,00 = **Totale € 38.100,00**

Adeguamenti e correzioni della stima

Considerata la necessità di calcolare l'**abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti** (cfr. art.2922 c.c.) si adegua la stima riducendo del 5% il valore della stessa:

- decurtazione pari a **€ 1.905,00.**



Considerata la necessità di regolarizzare l'iter burocratico per inserire la planimetria del piano terra e demolire/sanare il piano terzo, occorre decurtare le seguenti spese:

- **PT, Inserimento Planimetria**, costo pratica edilizia € **700,00** oltre oneri tecnico e spese diritti istruttori;
- **PT, Fusione**, costo pratica edilizia € **1.000,00** oltre oneri tecnico e spese diritti istruttori;
- **PT, Rettifica Atto Notarile** di compravendita, costo circa € **1.500,00**.
- **P3, Costo demolizione € 5.637 IVA esclusa / Costo sanatoria PdC € 6.000,00** circa (data l'incertezza dell'accoglimento istanza di PdC in comune e dell'oblazione da versare, data la possibilità che i costi di demolizione siano soggetti ad aumenti dovuti ad instabilità di mercato e ad eventuali imprevisti di cantiere, si equiparano i costi delle due opzioni per giungere ad un valore congruo per gli interventi da eseguire sul terzo piano) = costo da decurtare € 6.000,00

TOTALE Per un valore complessivo dell'intero bene **da porre a base d'asta = € 27.000,00**

(VentisettemilaEuro/00)

2. FOGLIO 83, PARTICELLA 309, SUB 1, VIA ZARA, 15

Essendo discreto lo stato di conservazione dello stabile e discreta la manutenzione esterna, si è assunto come valore di riferimento quello minimo della fascia considerata rimodulato con ribasso dovuto all'applicazione di coefficienti di merito e parametri qualitativi di posizione e di variabilità. In particolare, fatto riferimento alle condizioni esterne ed interne dell'immobile: qualità di costruzione economica e tipologia rurale, finiture interne ed esterne di bassa qualità, quattro piani fuori terra senza ascensore, età dell'edificio oltre 40 anni, livello di conservazione da ristrutturare, manutenzione discreta, dotazione di impianto idrico-sanitario assente, impianto elettrico a norma, impianto di riscaldamento assente, dotato impianto fognario, ubicazione in zona centro storico del Comune di Lamezia Terme, dotata di servizi pubblici vicini all'u.i., nessuna infrastruttura adiacente, accesso autonomo all'unità immobiliare. Viene indicato il seguente valore di mercato al



metro quadro pari ad € 400,00/mq (quattrocento/00Euro) per le unità immobiliari con caratteristiche di abitazione di tipo economico.

Ai sensi dell'art. 173 bis CPC si indica il valore di mercato ed il valore di vendita giudiziaria.

2. STIMA FOGLIO 83, PARTICELLA 309, SUB 1, VIA ZARA, 15

Piano Terra, non residenziale:

- a) Superficie utile lorda piano terra mq = -;
 - b) Superficie omogeneizzata pertinenze esclusive di ornamento dell'immobile: -;
date le caratteristiche non residenziali dell'intero piano si assimila lo stesso ad una superficie pertinenza accessoria di servizio non comunicante con i vani principali:
locale deposito mq 25,55 di cui computata al 25% = mq 6,38 x € 400,00/mq = € 2.550,00
- **TOTALE Superficie Commerciale a) + b) = mq 6,38 x € 400,00/mq = € 2.550,00**
- **Valore venale = € 2.550,00** (arrotondato al più vicino multiplo di € 1000,00)

Piano Primo:

- a) Superficie utile lorda piano primo mq 25,55 = mq 25,55 x € 400,00/mq = € 10.220,00
 - b) Superficie omogeneizzata pertinenze esclusive di ornamento dell'immobile:
balcone mq 1,60 di cui computata al 30% (fino a 25mq) = mq 0,48 x € 400,00/mq = € 192,00;
- **TOTALE Superficie Commerciale a) + b) = mq 26,03 x € 400,00/mq = € 10.400**
- **Valore venale = € 10.400,00** (arrotondato al più vicino multiplo di € 1000,00)

Piano Secondo:

- a) Superficie utile lorda piano secondo mq 20,85 = mq 20,85 x € 400,00/mq = € 8.340,00
 - b) Superficie omogeneizzata pertinenze esclusive di ornamento dell'immobile:
balcone mq 1,60 di cui computata al 30% (fino a 25mq) = mq 0,48 x € 400,00/mq = € 192,00;
- **TOTALE Superficie Commerciale a) + b) = mq 21,33 x € 400,00/mq = € 8.532,00**
- **Valore venale = € 8.500,00** (arrotondato al più vicino multiplo di € 1000,00)



Piano Terzo, non residenziale:

a) Superficie utile lorda piano terzo mq = -

b) Superficie omogeneizzata pertinenze esclusive di ornamento dell'immobile:

balcone mq 1,60 di cui computata al 30% (fino a 25mq) = **mq 0,48** x € 400,00/mq = € 192,00;

date le caratteristiche non residenziali dell'intero piano si assimila lo stesso ad una superficie pertinenza accessoria di servizio comunicante con i vani principali:

soffitta **mq 22,00** di cui computata al 50% = **mq 11,00** x € 400,00/mq = € **4.400,00**

- **TOTALE Superficie Commerciale a) + b) = mq 11,48** x € 400,00/mq = € **4.592,00**

- **Valore venale = € 4.600,00** (arrotondato al più vicino multiplo di € 1000,00)

VALORE VENALE INTERO EDIFICIO FOGLIO 83, PARTICELLA 309, SUB 1, VIA ZARA, 15

Piano Terra € 2.550,00 + Piano Primo € 10.400,00 + Piano Secondo € 8.500,00 + Piano Terzo € 4.600,00 = **Totale € 26.050,00**

Adeguamenti e correzioni della stima

Considerata la necessità di calcolare l'**abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti** (cfr. art.2922 c.c.) si adegua la stima riducendo del 5% il valore della stessa:

- decurtazione pari a € **1.300,00**.

TOTALE Per un valore complessivo dell'intero bene **da porre a base d'asta = € 24.750,00**

(VentiquattromilasettecentocinquantaEuro/00)



LOTTO UNICO

Comprensivo della quota di proprietà dei beni di cui è stata richiesta la vendita, catasto fabbricati, valore da porre a base d'asta:

F 83, P 315, SUB 1, VIA BUSENTO, 20

Piano Terra, Primo, Secondo e Terzo Valore quota di 1/1 € **27.000,00**

F 83, P 309, SUB 1, VIA ZARA, 15

Piano Terra, Primo, Secondo e Terzo Valore quota di 1/1 € **24.750,00**

Totale Lotto = € 51.750,00 (CinquantaunomilasettecentocinquantaEuro/00)

RISPOSTA AL SEDICESIMO QUESITO

(corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatico (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché in formato “pdf” Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria ma completa descrizione, 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, la regolarità edilizio-urbanistica, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta)

Si allega CD-ROM contenente la presente relazione in formato Word per Windows Microsoft e in formato “pdf” Adobe Acrobat. Si allegano descrizione sintetica degli immobili (v. All.10), planimetrie dell'unità immobiliare rilevate in sede di sopralluogo e restituite graficamente allo stato di fatto (v. All.11).



Lotto UNICO. Sintesi descrittiva.

Intera proprietà di due stabili, Catasto Fabbricati, siti nel Comune di Lamezia Terme, Via Busento 20 e Via Zara 15, individuati in catasto:

- 1. Comune di:** Lamezia Terme; **Sezione di:** Sambiasse; **Foglio:** 83, **Particella:** 315 **Sub:** 1; **Zona Censuaria:** 1; **Categoria:** A/6; **Classe:** 3; **Consistenza:** 2,5 vani; **Superficie Catastale:** Totale: 90 mq; Totale escluse aree scoperte: 87 mq; **Rendita:** 47,77; Via Busento, 20; piano: T-1-2; in piena proprietà per l'intero.

Fabbricato civile di quattro piani fuori terra, esteso 105 mq di superficie utile, composto da: piano terra con cucina, vano scale; piano primo zona notte con camera letto, bagno, un balcone, vano scale, piano secondo con camera, un balcone, vano scale, piano terzo non residenziale sottotetto.

Confini: a Nord con Particella 309 stessa proprietà, ad Est con la Particella 316, a Sud con Via Busento, ad Ovest con Particella 1267

Titolo di provenienza del bene: atto di compravendita, Notaio Agapito Rosaria Carmela, del 09-05-2001, Rep. 65296, trascritto a Catanzaro il 18-05-2001 al n. 9835 del RG e al n. 7881 RP.

Regolarità edilizio-urbanistica: immobile costruito ante 1967

- 2. Comune di:** Lamezia Terme; **Sezione di:** Sambiasse; **Foglio:** 83, **Particella:** 309 **Sub:** 1; **Zona Censuaria:** 1; **Categoria:** A/3; **Classe:** 2; **Consistenza:** 4 vani; **Superficie Catastale:** Totale: 104 mq; Totale escluse aree scoperte: 103 mq; **Rendita:** 216,91; Via Zara, 15; piano: T-1-2-3; in piena proprietà per l'intero.

Fabbricato civile di quattro piani fuori terra, esteso 95 mq di superficie utile, composto da: piano terra non residenziale, vano scale; piano primo: una camera, un balcone, vano scale piano secondo una camera, un balcone, vano scale, piano terzo non residenziale sottotetto.

Confini: a Nord con Via Zara, ad Est con la Particella 310, a Sud con Particella 315 stessa proprietà, ad Ovest con Particella 1268.

Titolo di provenienza del bene: atto di compravendita, Notaio Agapito Rosaria Carmela, del 04-11-1994, Rep. 46296 e trascritto a Catanzaro il 15-11-1994 al n. 21566 RG e al n. 17847 RP

Regolarità edilizio-urbanistica: immobile costruito ante 1967, Permesso di Costruire in Sanatoria n. 151 del 19/10/2010

Attuale proprietario: [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà.



Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul compendio di beni:

Iscrizione 05/07/2011- RP 1546/RG 9577 Ipoteca Volontaria, Trascrizione Contro
02/01/2023 RP 12/RG 13 Pignoramento Immobiliare.

Stato di occupazione: gli immobili risultano nella piena disponibilità del proprietario.

Abitabilità e agibilità: immobili ante 1967, non presenti

Valore del bene da porre a base d'asta: € 51.750,00

(CinquantaunomilasettecentocinquantaEuro/00)

Totale Lotto UNICO = € 51.750,00 (CinquantaunomilasettecentocinquantaEuro/00)



RISPOSTA AL DICIASSETTESIMO QUESITO

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

Si allegano foto sia dell'esterno sia dell'interno del cespite (v. All.12).

RISPOSTA AL DICIOTTESIMO QUESITO

(provveda a rilasciare la certificazione energetica APE secondo la normativa vigente)

L'Esperto ha incaricato il Certificatore abilitato Arch. Domenico Falzarano di redigere le certificazioni energetiche APE, il tecnico ha effettuato sopralluoghi per entrambe le u.i. e provveduto a far firmare le dichiarazioni relative agli impianti termici, nonché a registrarle presso la piattaforma Regionale (v. All.13).

Foglio 83, Particella 315, Sub 1, Via Busento:

Certificato APE Regione Calabria Protocollo n. 468997 del 16/07/2024, Classe energetica E.

Foglio 83, Particella 309, Sub 1, Via Zara:

Certificato APE Regione Calabria Protocollo n. 469001 del 17/07/2024, Classe energetica F.

Con la presente relazione, costituita da 46 pagine e 13 allegati, l'Esperto ritiene di aver risposto esaurientemente ai quesiti proposti, rimanendo comunque a disposizione per eventuali, ulteriori chiarimenti.

Lamezia Terme, 18/07/2024

L'Esperto

Arch. Federica Rizzo

Firmato digitalmente da

Federica Rizzo

CN = Rizzo Federica
O = Ordine Architetti di
Catanzaro
T = Architetto
SerialNumber =
TINIT-RZZFRC75T41C352A
C = IT

