



Tribunale di Lamezia Terme Sezione Espropriazioni Immobiliari

Espropriazione Immobiliare

N. Ruolo G.E. 12/2024

Giudice: dott.^{ssa} Alessia Iavazzo

creditore procedente

Maior S.P.V. S.r.l - Prelios Credit Servicing S.p.A.

avv. Antonina Accardi



curatore eredità giacente
avv. Bruno Famularo

custode giudiziario beni

avv. Emanuele Campana



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – RELAZIONE DI STIMA



arch. Sabrina Durante

consulente tecnico d'ufficio

Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Lavazzo
creditore procedente: **Maior SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.** – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

PREMESSA

In data 19 marzo 2024, il Giudice per le Esecuzioni del procedimento in epigrafe, dott.^{ssa} Alessia Lavazzo, ha incaricato la scrivente arch. Sabrina Durante (nata a Lamezia Terme - CZ -, il 27 maggio 1976, con codice fiscale DRN SRN76 E67 M208S) quale consulente tecnico per il Procedimento Esecutivo **R.E. n° 12/2024**, creditore procedente “**Maior SPV S.r.l. – Prelios Credit Servicing S.p.A.** rappresentata dalla **Prelios Credit Solution S.p.A.**”, con sede legale in Conegliano – via Vittorio Alfieri n. 1 - (TV), rappresentata, assistita e difesa, dall'avv. Antonina Accardi del Foro di Roma con Studio Legale in via della Camilluccia n. 19, giusta procura in atti, debitore “[REDACTED]”

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

1 | 79

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

2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i requisiti da 4 a 12;

3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;

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

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





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Maior SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

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;

2 | 79

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

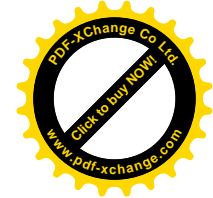
10. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificatisi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali) che saranno cancellati o che comunque risulteranno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

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

12. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza

 **arch. Sabrina Durante**
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 - 89046 Lamezia Terme (CZ) - studio: 0968 40 74 10 - mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it - partita iva: 03050770795 - codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Maior SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

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

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

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

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

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

17. estraiga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore precedente: *Maior SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: XXXXXXXXXX
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

In assolvimento al mandato assegnato, la sottoscritta C.T.U. produce la seguente relazione così strutturata:

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA;
 - 1.1. ACCESSI PERITALI;
 - 1.2. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI E DEI LUOGHI;
2. CRITERI DI VALUTAZIONE;
3. RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE;
4. REPERTO ICONOGRAFICO E FOTOGRAFICO;
5. QUADRO SINOTTICO RIEPILOGATIVO.

4 | 79

La relazione è corredata, nella copia depositata nella Cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari di n. 1 *fascicolo di allegati* contenente copie della documentazione prodotta e di quella rilasciata dagli Uffici competenti: visure catastali e ipotecarie, contratti, titoli abilitativi all'edificazione e/o atti amministrativi insieme agli elaborati progettuali, comunicazioni accessi, verbale/i sopralluogo, elaborati grafici dei rilievi metrici, ecc.. L'indice del *fascicolo allegati* si trova all'ultima pagina di questa relazione (pag. 79) e nella prima pagina del fascicolo.





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Maio SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

L'attività di consulenza ha avuto inizio alcuni giorni dopo la data di udienza per il conferimento di incarico, estraendo copia digitale attraverso il portale *Giustizia Servizi Online Uffici Giudiziari*¹ del Ministero della Giustizia. Nei giorni successivi, la sottoscritta C.T.U. ha accuratamente letto, studiato e preso nota degli estremi fondamentali della copia digitale dei fascicoli delle parti, al fine di poterne trarre gli elementi suscettibili di analisi e poter avviare la preliminare fase di indagine peritale. Passaggio successivo alla seguente prima sezione è costituita dallo studio, dalla disamina e dalla assimilazione critica dei quesiti posti dall'III.mo G.E. dott.^{ssa} Alessia Iavazzo.

Le operazioni di successivo accertamento, le richieste d'informazioni e reperimento documenti² necessari per il corretto e completo espletamento dell'incarico, sono state condotte, in diverse date nel periodo marzo 2024/agosto 2024, nei seguenti pubblici uffici competenti:

1. Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale, Catasto Edilizio Urbano e Servizio di Pubblicità Immobiliare, Catanzaro;
2. Area Tecnica - Ufficio Lavori Pubblici - Urbanistica - Edilizia Privata, Comune di Lamezia Terme;
3. Archivio Edilizio, Comune di Lamezia Terme;
4. Ufficio Anagrafe e Stato Civile, Comune di Lamezia Terme;
5. Archivio Notarile, Comune di Catanzaro.

Le indagini di mercato, utili alla formulazione del giudizio di stima espresso in questa relazione, sono state ricavate attraverso accurate indagini nelle diverse

¹ "<https://pst.giustizia.it/PSST/>".

² Copie dei documenti rilasciati sono inclusi, separatamente a questa relazione, nel *fascicolo allegati*.





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Maio SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

agenzie immobiliari situate nel territorio del comprensorio lametino, nell'*hinterland* del territorio del Comune di Lamezia Terme (Sambiase - Savutano), in attinenza alla micro - zona dell'immobile atto di procedimento e attraverso analisi e ricerche sul web, siti internet inerenti offerte immobiliari che contrattano sul mercato immobiliare con analoghe caratteristiche al bene staggito. In particolare si sono analizzati i valori medi di contrattazione, con riferimento alla classe demografica del Comune, riportati nei seguenti borsini immobiliari:

- *Osservatorio del mercato immobiliare, Agenzia delle Entrate;*
- *Consulente immobiliare, edizione il Sole 24 Ore;*
- *Osservatorio sul mercato immobiliare, edizioni Nomisma;*
- *Monitor immobiliare, edizione scenari immobiliari.*

1.1. ACCESSI PERITALI

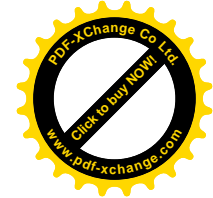
6 | 79

Nei giorni seguenti allo studio dei fascicoli, il C.T.U. ha compiuto le ricerche necessarie alla localizzazione della zona in cui insiste l'immobile atto di procedimento, attraverso l'ispezione sovrapposta di mappe catastali con quelle geografiche-stradali (*Google Maps e Google Earth*). Si è pertanto, individuata l'esatta ubicazione del bene immobile sottoposto a pignoramento che consiste in:

- magazzino, (***foglio di mappa 85, particella 1999, subalterno 6 - bene immobile n. 1***) - per l'intero della piena proprietà, sito in via Gaetano Donizetti n.8 - piano S1 - cat. C/2, mq 54 - Lamezia Terme - sezione Sambiase - loc. Savutano (Cz);

In una prima fase preliminare, si è presa visione di mappe estrapolate da internet (*Google Maps, Google Earth e Mappe Catasto*) per una sintetica e immediata conoscenza dei luoghi e, in seguito, la sottoscritta C.T.U. si è recata, in





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Maior SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

precedenza presso l'Ufficio Cartografico del Comune di Lamezia Terme per individuare e localizzare la specifica zona in cui ricade il bene oggetto di indagine e procedere ad una consequenziale disamina e di seguito, per un ulteriore reperimento degli estrapolati grafici e cartografici, presso l'Ufficio Settore Urbanistico - Area Tecnica del medesimo Comune al fine di una ben più specifica e precisa conoscenza dell'area oggetto di studio.

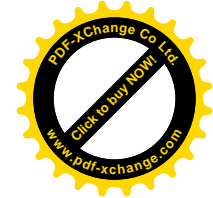
In data 26 marzo 2024, a norma dell'art. 90 delle disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile è stata inviata comunicazione ufficiale (mail certificata PEC) alla parte esecutata³ ed al creditore procedente al fine di comunicare l'accesso da eseguire giorno (martedì) **2 aprile 2024**, alle ore 10:30, in via Gaetano Donizetti n. 8 - località Savutano, nel Comune di Sambiase - Lamezia terme (CZ).

In tale data, la sottoscritta C.T.U., nonostante il primo momento di incertezza, dovuta alla non presenza alcuna per procedere all'accesso, in seguito alla presenza del Curatore dell'eredità Giacente del sig. [REDACTED] avv. Bruno Famularo e dell'avv. Valentina Stefanizzi collaboratrice ed in sostituzione del custode avv. Emanuele Campana, sopravvenuto il sig. [REDACTED] (occupante dell'unità immobiliare - come meglio esposto ed espresso al quesito n. 7), ha potuto accedere e perlustrare senza problema alcuno il bene immobile escusso, appunto localizzato in Lamezia Terme - Sambiase, quartiere Savutano in Via Gaetano Donizetti n. 8, avendo la piena e completa collaborazione della parte convenuta sig. [REDACTED]

Avendo proceduto regolarmente al reperimento di tutti i dati necessari in loco nella medesima giornata, la scrivente pertanto ha potuto procedere alla chiusura

³Trasmissione al Curatore Eredità Giacente avv. Bruno Famularo - Cfr. "fascicolo allegati".





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Maior SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

definitiva dell'accesso peritale. In tale unica data infatti si è contestualmente conclusa la fase di reperimento dati dal punto di vista sia metrico che fotografico per il bene atto di procedimento. Le modalità di esecuzione complete con la documentazione di conoscenza dei luoghi e la relativa esposizione delle operazioni di accesso sono state riportate nell'allegato processo verbale⁴. Il completo apparato fotografico di supporto è riportato di seguito nella seguente relazione al paragrafo n. 4 e la restituzione grafica del rilievo metrico dell'unità immobiliare escussa, redatta dalla sottoscritta C.T.U., si allega esclusivamente nel *fascicolo allegati* che correda la presente relazione tecnica.

1.2. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI E DEI LUOGHI

La perizia interessa un unico immobile, (**immobile 1 - magazzino** - foglio di mappa 85, particella 199, subalterno 6 – via Gaetano Donizetti n. 8 in Lamezia Terme - Sambiase, località Savutano), di cui la parte eseguita il sig. [REDACTED] è **proprietario** per la quota **1/1** per il diritto di proprietà.

Il bene immobile sopracitato ricadente nella procedura esecutiva in oggetto (individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme - sezione di Sambiase (CZ), - codice M208R, al foglio di mappa **85**, particella n. **1999**, subalterno n. **6**), è parte al piano seminterrato di un fabbricato di quattro piani fuori terra sito in Via Gaetano Donizetti, numero civico n. 8, nel noto quartiere residenziale di Savutano in Sambiase e si colloca su area di edificazione consolidata per *piano di lottizzazione di iniziativa privata al lotto n. 44* in aderenza a quota della *strada di accesso* (Via Gaetano Donizetti che delimita il fronte principale del manufatto), asse viario di espansione con uno sviluppo

⁴ Cfr. "fascicolo allegati".





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Maior SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante
esclusivamente di edilizia residenziale.

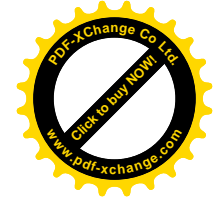
La valutazione del singolo bene sarà eseguita in maniera analitica e, ai fini di una corretta visione di stima commerciale, la sottoscritta C.T.U., riporterà una conclusiva stima del valore complessivo e globale del medesimo, (da ritenersi unitario per le caratteristiche esclusive delle singole unità e per la specificità delle tipologie edilizie), risultante dall'esame e dalle indagini appurate secondo le specifiche peculiarità, al fine di poter giungere ad una ben più precisa e attenta collocazione di mercato.

Nel paragrafo successivo (quesito n. 4) si prosegue con una descrizione dettagliata del bene immobile e dei luoghi in cui insiste esplicitandone i relativi dati catastali e confini.

2. CRITERI DI VALUTAZIONE

Per determinare il valore di mercato del bene immobile oggetto di valutazione la scrivente si è avvalsa del procedimento *sintetico comparativo diretto*, in funzione del prezzo medio di mercato della relativa zona, della superficie commerciale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, considerando i beni di tipo ordinario e attuando una verifica concreta e reale dei prezzi di compravendite recenti attraverso la comparazione con immobili simili aventi analoghe caratteristiche. Per giungere alle quotazioni si parte dalla rilevazione diretta, nel comune di appartenenza dell'immobile oggetto di ricerca e nella zona specifica in cui si registra dinamica di mercato ai fini della valutazione. Le quotazioni, è necessario precisare, individuano un intervallo ben definito di valori minimi e massimi con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc.), site in una data zona





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Maior SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'*ordinarietà* e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Gli elementi che individuano e determinano in maniera rilevante una possibile immissione nel mercato immobiliare, e che spingono la formazione e la definizione concreta delle quotazioni, risultano essere i seguenti:

- la tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare;
- l'identificazione dell'immobile rilevato;
- la destinazione prevalente di zona;
- le caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare;
- le caratteristiche intrinseche del fabbricato;
- le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;
- la consistenza dell'unità immobiliare;
- la consistenza delle pertinenze;
- la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze (ragguagliate);
- il prezzo/valore.

10 | 79

Di conseguenza si sono individuate le caratteristiche tecnico-economiche generali che concorrono nella formazione e nella determinazione del prezzo di mercato degli immobili. In seguito si è proceduto con la comparazione tra le specifiche caratteristiche delle unità oggetto di stima e le caratteristiche di grado ottimo relative all'unità di massimo prezzo di mercato. Applicando i *coefficienti di differenziazione*, attraverso i quali si possono esprimere i gradi delle diverse caratteristiche, si è ricavato il valore unitario per l'unità di maggior prezzo: ne





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Maior SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

risulta il valore per l'unità oggetto di stima.

I coefficienti maggiormente utilizzati e d'immediato riscontro sono di: zona, standard sociale, funzionalità, superficie, livello di piano, età di costruzione, esposizione, qualità, dotazione d'impianti e servizi, manutenzione e di locazione. Le caratteristiche infatti che maggiormente incidono e che di conseguenza influenzano il valore del mercato di un immobile sono da individuarsi tra la localizzazione, l'epoca di costruzione, la destinazione, la tipologia edilizia, l'influenza dei fattori esterni ambientali e la superficie.

Nella fase preliminare sono stati esaminati, come punto di partenza, le quotazioni ufficiali forniti dall'*O.M.I.⁵ - Agenzia delle Entrate*, che sono stati opportunamente analizzati e confrontati con i prezzi di mercato corrente. L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).

Infatti successivamente, indagando in diverse agenzie immobiliari che operano nel comprensorio di Lamezia Terme - Sambiase e nell'*hinterland* del medesimo comune, prediligendo l'area residenziale di Savutano si sono esaminati gli andamenti dei prezzi di mercato di immobili aventi le stesse caratteristiche del bene staggito attraverso i borsini di vendita pubblicati⁶. A questo proposito si sottolinea che rispetto ai beni in vendita a disposizione presso

⁵ Osservatorio Mercato Immobiliare, cfr. "fascicolo allegati".

⁶ Gli estratti di questi documenti si trovano allegati: cfr. "fascicolo allegati".





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Maior SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

le agenzie, sono stati selezionati, analizzati e filtrati solo quelli che per dimensione, localizzazione, stato di conservazione, stato di occupazione e per tutti i parametri intrinseci propri, erano paragonabili al bene in oggetto.

Il mercato immobiliare nel 2024 si caratterizza per una serie di tendenze che delineano un panorama in profonda trasformazione, come era stato già per il 2023, fortemente influenzato dai fatti accaduti recentemente a livello globale e dalle conseguenze sull'economia. Dall'analisi dei dati attuali i vari istituti e organismi internazionali, deputati ad analizzare il settore hanno evidenziato come previsioni la seguente *trends list*:

1 - Ripresa economica globale: dopo il forte impatto della pandemia di Covid-19, che ha causato una recessione mondiale nel 2020 e nel 2021, e le guerre come quella in Ucraina ed ora a Gaza, si prevede una ripresa economica globale nel 2024, con una crescita del PIL mondiale stimata intorno al 4%.

12 | 79

Tale scenario si ritiene possa favorire il mercato immobiliare.

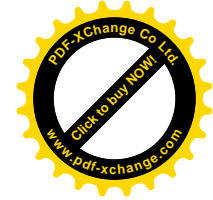
2 - Aumento dei tassi di interesse: in risposta alla ripresa economica e all'aumento dell'inflazione, si prevede un aumento graduale dei tassi di interesse da parte delle principali banche centrali, tra cui la BCE, la Fed e la Banca d'Inghilterra. Questo fattore purtroppo può frenare fortemente la vendita e l'acquisto degli immobili a causa dei costi sempre più onerosi dei mutui, soprattutto nel segmento di case di medio e basso valore.

Ovvero il rischio non sussiste per gli immobili di lusso.

3 - Digitalizzazione e innovazione: le nuove tecnologie sono un toccasana per tutti i settori compreso il mercato immobiliare. Gli addetti ai lavori possono usufruire di strumenti innovativi per la progettazione e costruzione di edifici, la trasparenza burocratica, ma anche per la loro fruizione e gestione: basti pensare alla

 **arch. Sabrina Durante**
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 - 89046 Lamezia Terme (CZ) - studio: 0968 40 74 10 - mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@erchiworldpec.it - partita iva: 03050770795 - codice fiscale: DRN SRN 78E67 M208S





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Maio SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

domotica. Tra i trends emergenti del caso si trovano strumenti come l'intelligenza artificiale la realtà virtuale, la *blockchain*, il *3D printing* ed i droni, tutti in grado di migliorare l'efficienza, la qualità, la sicurezza e la sostenibilità degli immobili, oltre che di facilitare le operazioni di compravendita e di locazione.

4 - Sostenibilità e resilienza: il mercato immobiliare è sempre più attento alle tematiche ambientali e sociali, obiettivi che si traducono in opportunità di valorizzazione degli immobili, che possono beneficiare di incentivi, certificazioni e premi di mercato.

5 - Diversificazione e specializzazione: il mercato immobiliare si presenta sempre più differenziato e segmentato, in base alle caratteristiche, alle esigenze e alle preferenze dei diversi utenti e investitori. Tra i settori più dinamici e promettenti, si evidenziano il residenziale multifamiliare, il logistico e industriale, il sanitario e l'assistenziale, il turistico e ricreativo, il *coworking* e il *coliving*. Questi trends immobiliari offrono rendimenti elevati e stabili, grazie alla scarsità di offerta, alla forte domanda e alla capacità di adattarsi ai cambiamenti del mercato.

In conclusione, il mercato immobiliare nel 2024 si presenta come un settore dinamico e influente, che offre diverse opportunità e sfide per gli investitori. Si prevede un aumento del numero di compravendite, con una variazione media intorno al 10%. I prezzi saranno anch'essi in crescita, lieve, con una media dell'1,5%. Tale incremento è dato dalla ripresa della domanda e dell'offerta, ma soffre dei pesanti tassi di interesse e dalla conseguente cautela degli acquirenti. Va detto che la maggiore crescita dei prezzi è prevista essenzialmente nei segmenti di alta e buona qualità, nonché negli immobili nuovi, sostenibili e tecnologicamente all'avanguardia e nelle grandi città, aree da sempre più dinamiche ed attrattive.





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Maio SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

Tutto ciò si è rilevato attraverso un flessibile dinamismo del mercato immobiliare del Comune di Lamezia Terme includente l'intero comprensorio.

Ciò a dimostrazione che il complesso mercato immobiliare locale si sviluppa, cresce, varia, si stabilizza e consolida un indice delle quotazioni sempre più variabile e imprevedibile, rendendo sempre più contorto e intricato il tanto sospirato rilancio pur flessibile e sempre più dinamico del mercato immobiliare.

Le risposte ai quesiti del G.E sono espresse nei paragrafi a seguire.

3. RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

QUESITO N° 1.

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

14 | 79

RISPOSTA AL QUESITO N° 1

In ordine al bene oggetto di valutazione (staggito in virtù del pignoramento del 22.02.2024 repertorio n. 229 notificato alla Curatela dell'Eredità Giacente di [REDACTED] in persona del Curatore pro tempore Avv. Bruno Famularo, in data 22/02/2024 e riconsegnato dall'UNEP in data 04.03.2024), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale) di Catanzaro il 13/03/2024, al n. 3871 del Registro Generale e al n. 3250 del Registro Particolare, a favore della **Maio SPV S.r.l.** e per essa la **Prelios Credit Servicing S.p.A.**, rappresentata dalla **Prelios Credit Solution S.p.A.** con sede legale in Conegliano (TV), alla via Vittorio Alfieri n. 1, C.F. e P.IVA 04951650268, contro il sig. [REDACTED]

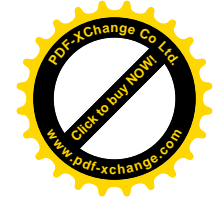


arch. Sabrina Durante

consulente tecnico d'ufficio

Via Formiti n. 12 - 89046 Lamezia Terme (CZ) - studio: 0968 40 74 10 - mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@erchiworldpec.it - partita iva: 03050770795 - codice fiscale: DRN SRN 78E67 M208S





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia lavazzo
creditore procedente: *Maior SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

presente (agli atti della procedura esecutiva iscritta al numero 12/2024 R.G.E. promossa dalla Maior SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A., rappresentata dalla Prelios Credit Solution S.p.A. - avverso [REDACTED]) la documentazione necessaria (depositata presso la Cancelleria Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile e Penale di Lamezia Terme e con attestazione di conformità nella data del 19.03.2024), ovvero quella sostitutiva: *certificazione notarile ex art. 567, comma 2, c.p.c. completo delle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari su richiesta redatta dal Notaio Dott. Mario Sculco, notaio in Isola Capo Rizzuto (KR)*, relativo al bene pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, che costituisce l'incartamento da allegare al titolo esecutivo dei creditori.

Pertanto, la scrivente ha dato risposta ai quesiti, dal n. 4 al n. 17, posti dal G.E. dott.^{ssa} Alessia lavazzo all'udienza di comparizione e di conferimento d'incarico del 19/03/2024, come meglio precisato nella formulazione della risposta del successivo quesito n. 2.

15 | 79

QUESITO N° 2.

Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i requisiti da 4 a 12.

RISPOSTA AL QUESITO N° 2

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





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Maior SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

QUESITO N° 3.

Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12.

RISPOSTA AL QUESITO N° 3

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

QUESITO N° 4

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

16 | 79

RISPOSTA AL QUESITO N° 4

▪ **BENE IMMOBILE 1 (foglio 85 - particella 1999 - subalterno 6)**

(proprietà per 1/1 in capo al debitore sig. [REDACTED] eredità giacente)

situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico all'01/04/2024.

- **DATI CATASTALI:**

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme (codice M208R), Provincia di Catanzaro - sezione Sambiasse, al Foglio **85**, particella **1999**, subalterno **6**; categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito); zona censuaria 1, classe 2; consistenza *54 mq*; rendita euro 75,30; indirizzo *via Gaetano Donizetti n. 8 Piano S1.*





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia lavazzo
 creditore procedente: *Maior SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
 consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di Lamezia Terme (M208R)
(CZ) Foglio 85 Particella 1999.

- VARIAZIONI CATASTALI (situazione dell'unità immobiliare dal 20/03/2008 al 14/10/2022).

- **costituzione** in data **20/03/2008** pratica n. CZ0077202 in atti dal 20/03/2008 COSTITUZIONE (n. 546.1/2008);
- **ultimazione di fabbricato urbano** in data **12/05/2008** pratica n. CZ0121306 in atti dal 12/05/2008 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 13624.1/2008);
Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94).
- **variazione nel classamento** in data **10/11/2008** pratica n. CZ0278352 in atti dal 10/11/2008 VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO (n. 13624.1/2008);
Annotazioni: classamento e rendita validati.
- **variazione toponomastica** in data **14/10/2022** pratica n. CZ0080220 in atti dal 14/10/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 80220.1/2022).

17 | 79

- DATI DI SUPERFICIE (situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015).

- **superficie di impianto** in data **09/11/2015** - dati relativi alla planimetria - presentazione del 12/05/2008 prot. n. CZ0121306.

- STORIA DEGLI INTESTATI

Immobile attuale - Comune di Lamezia Terme (M208R)(CZ) Foglio 85 - Particella 1999 - Subalterno 6:

1. [REDACTED]

Dati derivanti da: Costituzione del 20/03/2008 - Pratica n. CZ0077202 in atti dal 20/03/2008 COSTITUZIONE (n. 546.1/2008).





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Maior SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

- ALTRI DATI CATASTALI:

Il bene risulta regolarmente accatastato (si può estrarre cioè una visura catastale, ricavare un estratto di mappa catastale e planimetria). Da una attenta analisi dai dati reperiti attraverso lo studio dell'estratto di mappa attuale e attraverso una verifica effettuata sulla “planimetria catastale”⁷ si rileva che la planimetria reale dell'immobile risulta perfettamente coincidente alla restituzione planimetrica catastale come riscontrato dai dati ricavati dal sopralluogo.

Quanto rilevato e dedotto è stato opportunamente riportato e reso nella restituzione grafica del rilievo metrico a cura della scrivente. Si procede di seguito alla descrizione dello stato attuale del bene staggito in riferimento alle indagini esperite dalla sottoscritta C.T.U. e come riportato dai dati ricavati dall'accesso peritale.

18 | 79

- CONFINI

In merito alla descrizione dei confini⁸ del bene immobile si considera l'intero fabbricato di cui il cespite è subalterno al piano seminterrato e si fa riferimento ai dati reperiti e riscontrati nell'estratto di mappa catastale recuperato presso l'Ufficio Visure Mappe Catastali, N.C.E.U. provincia di Catanzaro. L'immobile in oggetto, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme - sezione Sambiasse, Provincia di Catanzaro, al foglio di mappa n. **85**, particella n. **1999**, subalterno **6**, è perfettamente adiacente sul lato Nord-Est a strada di scorrimento principale (via Gaetano Donizetti) e a Sud-Est confina con

⁷ È il disegno interno di una data unità immobiliare (generalmente scala 1:200) dal quale si evince la distribuzione dei locali ed i vani accessori. Nel documento sono indicati i dati identificativi dell'immobile. Ispezione effettuata nell'Ufficio Visure Mappe Catastali, N.C.E.U. provincia di Catanzaro, (cfr. “fascicolo allegati”).

⁸ In riferimento all'estratto di mappa catastale reperito presso l'Ufficio Visure Mappe Catastali, N.C.E.U. provincia di Catanzaro, (cfr. “fascicolo allegati”).





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Maio SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

ampio fabbricato residenziale e relativa porzione di terreno di pertinenza (foglio 85, particella 1611). Confina ad Est con fabbricato identificato con la particella 1174 e a Nord-Ovest con ulteriore fabbricato residenziale individuato catastalmente con la particella n. 1189 e area di sedime del medesimo.

I dati e gli estremi riportati sono stati ricavati dall'accurata indagine effettuata attraverso visure storiche per immobili e soggetti e i relativi riscontri sugli estratti di mappe catastali opportunamente riportate in copia nell'*allegato fascicolo* di supporto.

- DATI DELL'IMMOBILE RIPORTATI SULL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati dell'immobile riportati sull'atto di verbale di pignoramento immobiliare con richiesta di esecuzione forzata per espropriazione immobiliare (art. 170 disp. Att., 555 c.p.c.) - Tribunale di Lamezia Terme - Ufficio Unico Notifiche Esecuzioni e Protesti del 4 marzo 2024 presente nel fascicolo della procedura, avente relata di notifica del 22 febbraio 2024 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.E. di Catanzaro in data 13 marzo 2024 al n. 3871 del Registro Generale e al n. 3250 del Registro Particolare⁹, sono: “ *foglio 85, part 1999, sub 6, cat. C/2, cl. 2, MQ 54, in Comune di Lamezia Terme (CZ) via Gaetano Donizetti n. 8, piano S1 e che tale immobile è nella disponibilità dell'avv. Bruno Famularo del Foro di Lamezia Terme nella sua qualità di Curatore dell'Eredità Giacente di* [REDACTED]

19 | 79

Pertanto, in riferimento alle necessarie verifiche attraverso la cronologia storica catastale si giunge alla corretta rispondenza catastale e pertanto alla giusta identificazione del medesimo.

⁹ La copia dell'ispezione ipotecaria relativa alla nota di trascrizione del pignoramento è contenuta nel relativo *fascicolo allegati*.





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Maio SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

- DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE

L'immobile, oggetto di procedimento, è localizzato al piano seminterrato di un fabbricato autonomo residenziale, con sviluppo su quattro piani fuori terra escluso appunto il livello seminterrato, posto parallelamente alla strada di scorrimento principale via Gaetano Donizetti al numero civico 8 nel noto quartiere a vocazione prettamente residenziale di Savutano in Sambiase. Esso è dotato di accesso lastricato carrabile da rampa comune posta trasversalmente sul lato Nord-Est del manufatto edilizio rispetto alla via principale di scorrimento. Trattasi di magazzino adibito a deposito di svariati materiali e/o arredi in disuso e all'atto dell'accesso peritale in uso al sig. [REDACTED] composto da unico ed ampio vano. L'accesso è consentito appunto da rampa di accesso di pertinenza comune posta trasversalmente rispetto asse stradale principale (bene comune non censibile - particella 1999, subalterno 13). Si presenta con scarse caratteristiche di salubrità, aerazione ed illuminazione, dotato di un grado di rifinitura altrettanto scarso in quanto non rifinito. L'immobile non è dotato d'impianto elettrico base che ne consenta l'illuminazione puntuale in riferimento alla specifica destinazione d'uso. L'immobile ha un'altezza media di 2,07 m circa e ha uno sviluppo planimetrico maggiormente esteso sull'asse longitudinale. Gli infissi esterni (unico di ampiezza di metri 3,33) è nello specifico serranda con chiusura avvolgibile in PVC color verde RAL 6005 e si presenta in discreto stato manutentivo.

20 | 79

¹⁰ Rif. preliminare di compravendita del 28.05.2015 tra [REDACTED]





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Maio SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

Dalla restituzione grafica della pianta¹¹, eseguita sulla scorta del rilievo metrico effettuato nel corso delle operazioni di sopralluogo, si sono nell'effettivo ricavate le misure della superficie del vano costituente il bene immobile atto di procedimento e degli spazi che lo costituiscono.

La *superficie interna netta totale*¹² infatti è pari a **mq 52,70**, mentre la *superficie commerciale totale*¹³ è pari a **mq 60**¹⁴. Di seguito, nel dettaglio, si riportano le superfici utili del vano e degli spazi di servitù costituenti l'immobile:

- rampa di accesso carrabile: mq 84,42;

Le rifiniture dell'unità *de quo* sono di qualità di tipo economico e conservate in discreto stato:

- pavimenti in ceramica finitura opaca (40x40 cm) color cotto chiaro (intero vano locale deposito);
- infisso esterno con chiusura avvolgibile in PVC color verde RAL 6005;
- pareti stato rustico con intonaco a vista (h 1.50 circa) prive di rifinitura di tinteggiatura (intero vano locale deposito).

21 | 79

¹¹ Cfr. "fascicolo allegati".

¹² La *superficie interna netta* è l'area di un'unità immobiliare determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie.

¹³ La *superficie commerciale* (detta anche *Superficie Convenzionale Vendibile*) è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo accessorie (cantine, soppalchi, ecc.);
- la superficie ponderata delle pertinenze esclusive di ornamento.

Locali accessori: locali accessori comunicanti con i locali di vendita principali, allo stesso livello o ad essi collegati con scala interna e locali accessori non comunicanti. La superficie dei precitati locali accessori viene omogeneizzata come segue:

- a) al 50% se comunicanti con i locali aventi funzione principale;
- b) al 25% se non comunicanti.

(La norma UNI 10750, riporta i criteri di computo della "superficie commerciale" - D.P.R. 138/98 e Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare).

¹⁴ Il valore è stato arrotondato per eccesso da 59,51 mq.





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Maio SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

QUESITO N° 5

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 5

▪ **BENE IMMOBILE 1 (foglio 85 - particella 1999 - subalterno 6)**

(proprietà per 1/1 in capo al debitore sig. [REDACTED] eredità giacente)

Il bene immobile sopracitato ricadente nella procedura esecutiva in oggetto (individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme - sezione Sambiasse (CZ), - codice M208R, è di seguito sinteticamente descritto:

- **magazzino** categoria catastale C/2, (foglio di mappa **85**, particella **1999**, subalterno **6** - **bene immobile n. 1**);

è posto al piano seminterrato di un fabbricato autonomo con sviluppo su quattro piani fuori terra escluso il piano seminterrato. Dotato di ampia rampa di accesso comune lastricata posta sul lato trasversale del medesimo in aderenza a strada di scorrimento secondario di accesso - Via Gaetano Donizetti al n. civico 8.

Il sopra citato bene sito in Lamezia Terme- Sambiasse nel noto quartiere a vocazione fondamentalmente residenziale di Savutano (CZ), è parte di fabbricato (particella n. 1999) costruito su due ampie porzioni di terreno (particella 1306 e particella 1307 ex particelle 1188/b e 1188/c) pervenute entrambe in piena ed esclusiva proprietà in quanto coniugato in regime di separazione dei beni, allo stato di titolarità, per la **proprietà per la quota di 1/1** in ragione dell'intero, alla parte esecutata, [REDACTED] quali beni

22 | 79





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
 creditore procedente: *Maio SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
 consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

personali, per per **atto di compravendita**¹⁵, redatto dal Notaio Mario Bilangione, notaio in Nocera Terinese (CZ), in data **10/08/2004**, repertorio n. 81863/22937, registrato a Lamezia Terme presso l'Ufficio del Registro in data 31/08/2004 al n. 1104 - serie 1T, con il quale atto appunto il sig. [REDACTED] acquistava la suddetta porzione di terreno edificabile in Savutano (particella 1306 ex 1188/b di are 3,32, a sua volta derivante dalla particella originaria 327) [REDACTED] [REDACTED] ciascuno in ragione di 1/2 (un mezzo) dell'intero e sempre suddetta porzione di terreno edificabile in Savutano (particella 1307 ex 1188/c di are 3,32, a sua volta derivante dalla particella originaria 327) dai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] ciascuno in ragione di 1/2 (un mezzo) dell'intero; **trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare**, A.d.T. ora A.d.E. di Catanzaro rispettivamente con due note distinte in data **16/09/2004** al R.G. n. 18997 e R.P. 12793 (particella di terreno 1306) e in data **01/09/2004** al R.G. n. 17891 e R.P. 11949 (particella di terreno 1307).

Si rende indispensabile precisare che nella *certificazione storico-ipotecaria ventennale ex art. 567* redatta dal notaio Mario Sculco, Notaio in Isola Capo Rizzuto del 18/03/2024 viene riportato erroneamente solo lotto edificatorio n. 1306 come riferimento dell'atto di compravendita di provenienza e pertanto erroneamente non è stata rilevata la duplice nota di trascrizione riferita al medesimo atto sopra menzionato e riguardanti entrambi i lotti quali area unica di sedime del fabbricato attuale alla particella 1999 di cui il bene escusso è parte al

¹⁵ Copia dell'atto è debitamente inserita nel *fascicolo allegati* che correda la seguente relazione.



arch. Sabrina Durante
 consulente tecnico d'ufficio
 Via Formiti n. 12 - 89046 Lamezia Terme (CZ) - studio: 0968 40 74 10 - mobile: 347 91 24 995
 e.mail: sabrina.durante@erchiworldpec.it - partita iva: 03050770795 - codice fiscale: DRN SRN 78E67 M208S

Firmato Da: DURANTE SABRINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25f2b620c91b0261e60bc406d7ef6334





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Maior SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

piano seminterrato (particella 1999 subalterno 6).

Inoltre, al fine di una corretta ricostruzione del ventennio, si precisa che
antecedentemente, entrambe le suddette porzioni di terreno erano pervenute
sempre per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno di proprietà rispettivamente ai
sigg. [REDACTED]

[REDACTED] per **atto di donazione**¹⁶, redatto dal Notaio Francesco Notaro,
notaio in Lamezia Terme (CZ), **in data 26/04/1996, trascritto presso il Servizio
di Pubblicità Immobiliare, A.d.T. ora A.d.E. di Catanzaro in data 15/05/1996** al
R.G. n. 8729 e R.P. 7278 (particella 1306 ex 1188/b) ed ai [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno in ragione di 1/2 (un mezzo) dell'intero dalla [REDACTED]
[REDACTED] per **atto di donazione**¹⁷, redatto
dal Notaio Francesco Notaro, notaio in Lamezia Terme (CZ), **in data 26/04/1996,**
trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.T. ora A.d.E. di
Catanzaro in data 15/05/1996 al R.G. n. 8728 e R.P. 7277 (particella 1307 ex
1188/c).

Si precisa ulteriormente che sempre nella *certificazione storico-ipotecaria
ventennale ex art. 567* redatta dal notaio Mario Sculco, Notaio in Isola Capo
Rizzuto del 18/03/2024 viene riportato erroneamente nuovamente solo lotto
edificatorio n. 1306 come riferimento dell'atto di provenienza che si sottolinea
ancora erroneamente riportato quale atto di compravendita anziché donazione,

¹⁶ Copia dell'atto è debitamente inserita nel *fascicolo allegati* che correda la seguente
relazione.

¹⁷ Copia dell'atto è debitamente inserita nel *fascicolo allegati* che correda la seguente
relazione.





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Maio SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

anche in questo caso distintamente trascritte (le donazioni) secondo i due distinti lotti 1306 e 1307 quali area unica di sedime del fabbricato attuale alla particella 1999 di cui il bene escusso è parte al piano seminterrato (particella 1999 subalterno 6).

Proprietà per cui è pervenuta pertanto al [REDACTED] [REDACTED] (eredità giacente) in data non antecedente al compimento del ventennio alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.E. di Catanzaro in data 13/03/2024¹⁸ al R.G. n. 3871 e R.P. n. 3250, n. di repertorio 229.

QUESITO N° 6

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

25 | 79

RISPOSTA AL QUESITO N° 6

Il bene, oggetto di procedimento, è così disposto:

- 1) Bene immobile 1 (foglio **85**, particella **1999**, subalterno **6**) *magazzino - cat. C/2 - Catasto Fabbricati - Comune di Lamezia Terme sezione Sambiasse.*

La **proprietà** del bene è così definita:

- **quota pari ad 1/1** per il diritto di proprietà del sig. S. [REDACTED] *eredità giacente* (parte eseguita).

Quindi, per il bene immobile sopra menzionato atto di procedimento esecutivo **non esistendo pertanto il presupposto di comproprietà, si omette la proposta di una possibile divisione del medesimo.**

¹⁸ Cfr. "fascicolo allegati".





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Maior SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

QUESITO N° 7

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 7

▪ **BENE IMMOBILE 1 (foglio 85 - particella 1999 - subalterno 6)**

(proprietà per 1/1 in capo al debitore sig. [REDACTED])

Il bene, sito al piano seminterrato - garage n. 2, di un fabbricato autonomo di quattro piani fuori terra escluso il seminterrato sito in aderenza alla strada di scorrimento via Donizetti al n. civico 8 nel quartiere Savutano in Sambiase - Lamezia Terme (foglio 85, particella 1999, subalterno 6) allo stato, risulta, dai dati reperiti in fase di accertamento dei luoghi durante l'accesso peritale, *magazzino adibito a deposito*. Allo stato attuale risulta rifinito non integralmente e con accesso diretto da rampa di accesso ad uso comune con ingresso da fronte Nord-Est del manufatto edilizio destinato a residenze.

Dalle analisi esperite e dai dati reperiti in fase di accertamento per tali funzioni è in uso allo stato da [REDACTED]

[REDACTED] infatti ha residenza con il proprio nucleo familiare appunto in via Donizetti n. 8 nel fabbricato residenziale di quattro piani fuori terra (unità immobiliare - appartamento piano terzo - particella 1999, subalterno 9) ed in possesso del bene escusso lo utilizza come deposito di materiale proprio in





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
 creditore procedente: *Maior SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
 consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

disuso. Dall'accesso agli atti e dalle disamina svolta, per il seguente immobile non risulta *contratto di locazione alcuno* bensì come rilevato e appreso in sede di accesso peritale (in quanto fornita al custode dal s [REDACTED] ed in seguito resa nota alla scrivente C.T.U.) risulta scrittura privata di *preliminare di compravendita*¹⁹ non registrata, redatta in data 28.05.2015 in Lamezia Terme, tra

[REDACTED]

Pertanto, non risulta contratto alcuno registrato presso la Direzione Provinciale di Catanzaro - Ufficio Territoriale di Lamezia Terme in data antecedente all'atto di pignoramento del 22/02/2024 notificato in data 04/03/2024.

QUESITO N° 8

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 8

[REDACTED] residente²¹ in Lamezia

Terme (CZ) in Via delle Rose ed in seguito residente dal 02.10.2018 in Via Ierace Francesco n. 38, a norma dell'art. 33 del D.P.R. 30.05.1989 n. 223, in base alle risultanze dell'Anagrafe della popolazione residente, come attestato dall'Ufficiale di Anagrafe del comune di Lamezia Terme cancellato dalla data del 17.07.2020

¹⁹ Copia della suddetta scrittura privata è debitamente inserita nel *fascicolo allegati* che correda la seguente relazione.

²⁰ In riferimento a certificato anagrafico di residenza storico n 14634 rilasciato dall'Ufficiale di Anagrafe del comune di Lamezia Terme in data 27/08/2024 - atto n. 384 p. 1 s. A anno 1957, "fascicolo allegati".

²¹ Ibidem, "fascicolo allegati".





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Maio SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

per avvenuto decesso.

Inoltre, a norma dell'art. 33 del D.P.R. 30.05.1989 n. 223, in base alle risultanze dell'Anagrafe della popolazione residente, l'Ufficiale di Anagrafe del comune di Lamezia Terme in data 27.08.2024 con atto n. 14633²² certifica che alla data del decesso risultava residente in Via Ierace Francesco n. 38 la seguente famiglia:

- [REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

²² In riferimento a certificato di stato di famiglia al decesso n 146334 rilasciato dall'Ufficiale di Anagrafe del comune di Lamezia Terme in data 27/08/2024, "fascicolo allegati".





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Maior SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

QUESITO N° 9

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 9

▪ **BENE IMMOBILE 1 (foglio 85 - particella 1999 - subalterno 6)**

Dalle indagini peritali esperite dalla scrivente, il bene staggito è autonomo e sgravato da ogni legame di formalità, vincolo o onere, di tipo condominiale. Dopo un'accurata indagine nei pubblici uffici competenti (Agenzia delle Entrate, ex Agenzia di Pubblicità Immobiliare), la sottoscritta C.T.U. non ha riscontrato la registrazione di *regolamento di condominio* alcuno ed inoltre in base ad informazioni di tipo informale ha desunto che non incidono su di esso pendenze di spese e/o scadenze non pagate.

Non esistono altresì formalità, vincoli o oneri concernenti alcuna responsabilità derivante da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del medesimo e/o i vincoli connessi con i propri caratteri storico-artistici, ovvero di natura paesaggistica.

Ciò nonostante, nell'accurata e debita indagine esperita presso gli Uffici Provinciali dell'*Agenzia delle Entrate* di Catanzaro - *Servizio di Pubblicità*





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Maior SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

Immobiliare, nella determinazione del complessivo quadro ventennale attraverso l'analisi (incrociata per soggetti e per immobili) compiuta sugli archivi informatizzati dall'01/01/1989 al 29/08/2024, è stata riscontrata unica formalità gravante sul bene pignorato oggetto di ricerca, e che non sarà cancellata in virtù del emanando decreto di trasferimento immobili subastati da parte del G.E.:

I. Ipoteca giudiziale²³

Nota di iscrizione del 13/07/2017; Registro particolare n. 1080; Registro Generale n. 9185.

data: 14/12/2016; **n. rep.** 610/2016.

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Lamezia Terme (CZ), cod. fisc.: 820 068 80791.

sede: Lamezia Terme (CZ).

descrizione atto: atto giudiziario - ipoteca giudiziale.

derivante da 0281 decreto ingiuntivo.

capitale: € 448.177,60.

totale: € 505.000,00.

richiedente: avv. Paolo Battaglia

indirizzo: via Lidonnici n. 12 - 88100 Catanzaro

unità negoziali (3) - soggetti a favore (1) - soggetti contro (2)

unità negoziale 1 - immobili n. 37;

unità negoziale 2 - immobili n. 2;

unità negoziale 3 - immobili n. 1.

soggetti a favore: 1

(*Credito Cooperativo Centro Calabria* - sede: Cropani (RC) – cod. fisc.: 01935780799)

- relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- relativamente all'unità negoziale n. 2 - per il diritto di nuda proprietà per la quota di 2/6.
- relativamente all'unità negoziale n. 3 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/3.

²³ Cfr. "fascicolo allegati" - rif. Nota di trascrizione per esteso in copia.





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Maior SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

soggetti contro: 2

- relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- relativamente all'unità negoziale n. 2 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/6.
- relativamente all'unità negoziale n. 3 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/3.

relativamente all'unità negoziale n. 2 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/6.

QUESITO N° 10

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

31 | 79

RISPOSTA AL QUESITO N° 10

Le uniche formalità riscontrate, nell'accurata e debita indagine esperita presso gli Uffici Provinciali dell'*Agenzia delle Entrate* di Catanzaro - *Servizio di Pubblicità Immobiliare*, nella determinazione del complessivo quadro ventennale attraverso l'analisi (incrociata per soggetti e per immobili) compiuta sugli archivi informatizzati dall'01/01/1989 al 29/08/2024, gravanti sul bene pignorato oggetto di ricerca, e che saranno cancellate in virtù del emanando decreto di trasferimento immobili subastati da parte del G.E., risultano:

▪ **BENE IMMOBILE 1 (foglio 85 - particella 1999 - subalterno 6)**

La seguente formalità, si precisa, risulta iscritta sui lotti di terreno edificabili, area di sedime (particelle originarie antecedenti nn. 1306 e 1307 del





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Maior SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

foglio di mappa 85) su cui insiste il fabbricato di cui è parte il bene immobile atto di procedimento.

I. Atto notarile pubblico – ipoteca volontaria²⁴

Nota di iscrizione del 17/01/2007; Registro particolare n. 74; Registro Generale n. 797.

data: 12/01/2007; **n. rep.** 91154/26796.

descrizione atto: atto notarile pubblico

Notaio: Bilangione Mario, cod. fisc.: BLN MRA 45A01 F839K.

sede: Nocera Terinese (CZ).

specie dell'ipoteca o del privilegio: ipoteca volontaria.

derivante da: 170 concessione a garanzia di mutuo condizionato; capitale € 800.000,00 tasso interesse annuo 4,9%; spese € 400.000,00; totale € 1.200.000,00; durata 15 anni; importi variabili SI; somma iscritta da aumentare automaticamente SI.

unità negoziali (1) - soggetti a favore (1) - soggetti contro (1)

unità negoziale 1 - immobili n. 2.

soggetti a favore: 1

(Banca Carime S.p.A. - sede: Cosenza (CS) – cod. fisc.: 13336590156)

- relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

soggetti contro: 1



- relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Detta formalità ha negli estremi ANNOTAZIONE (di seguito elencata ed evidenziata) in quanto ha subito frazionamento in quota con atto²⁵ formalizzato dal notaio Totaro Paola di Lamezia Terme in data 26.08.2008, di seguito riportato al n. II.

- ANNOTAZIONE presentata il 18/09/2008 Servizio di P.I. di CATANZARO

Registro particolare n. 2795 Registro generale n. 15353

Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO;

²⁴ Cfr. “fascicolo allegati” - rif. Nota di trascrizione per esteso in copia.

²⁵ Cfr. “fascicolo allegati” - rif. Nota di trascrizione per esteso in copia.





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
 creditore procedente: *Maior SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
 consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

- ANNOTAZIONE presentata il 18/09/2008 Servizio di P.I. di CATANZARO
 Registro particolare n. 2796 Registro generale n. 15354
 Tipo di atto: 0821 - RIDUZIONE DI SOMMA;
- ANNOTAZIONE presentata il 18/09/2008 Servizio di P.I. di CATANZARO
Registro particolare n. 2797 Registro generale n. 15355
Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA;
- ANNOTAZIONE presentata il 18/09/2008 Servizio di P.I. di CATANZARO
 Registro particolare n. 2798 Registro generale n. 15356
 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI.

II. Atto notarile pubblico – Annotazione ad iscrizione²⁶

Domanda di annotazione del 18/09/2008; **Registro particolare** n. 2797; **Registro Generale** n. 15355.

data: 26/08/2008; **n. rep.** 26/17.

descrizione atto: atto notarile pubblico

Notaio: Totaro Paola, cod. fisc.: TTR PLA 76T64 F158 L.

sede: Lamezia Terme (CZ).

tipo di annotazione: annotazione ad iscrizione.

derivante da: 810 frazionamento in quota - formalità di riferimento: iscrizione registro particolare 74 del 17/01/2007.

unità negoziali (1) - soggetti a favore (1) - soggetti contro (1)

unità negoziale 1 - immobili n. 7.

soggetti a favore: 1

(Banca Carime S.p.A. - sede: Cosenza (CS) – cod. fisc.: 13336590156)

- relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di - per la quota di -.

soggetti contro: 1

[REDACTED]

- relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di - per la quota di -.

Detta formalità ha sancito frazionamento in quota con assegnazione e ripartizione di

²⁶ Cfr. “fascicolo allegati” - rif. Nota di trascrizione per esteso in copia.





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Maior SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

nuovo capitale sul bene immobile atto di procedimento: capitale euro 22.000,00 e ipoteca euro 33.000,00.

III. Atto giudiziario – verbale di pignoramento immobiliare²⁷

Nota di trascrizione del 13/03/2024; **Registro particolare** n. 3250; **Registro Generale** n. 3871.

data: 22/02/2024; **n. rep.** 229.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Lamezia Terme (CZ), cod. fisc.: 820 068 80791.

sede: Lamezia Terme (CZ).

descrizione atto: 726 – atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili. voltura catastale automatica NO.

richiedente: Maior SPV S.r.l..

codice fiscale: 049 516 50268.

unità negoziali (1) - soggetti a favore (1) - soggetti contro (1)

unità negoziale 1 - immobile n. 1.

soggetti a favore: 1

(*Maior SPV S.r.l.* - sede: Conegliano (TV) – cod. fisc.: 04951650268)

- relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

soggetti contro: 1



- relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

34 | 79

QUESITO N° 11

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 11

Le visure ipotecarie e quelle catastali sono state esaminate attraverso un accurato controllo incrociato con ispezioni storiche per soggetti e per immobili:

²⁷ Cfr. “fascicolo allegati” - rif. Nota di trascrizione per esteso in copia.





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
 creditore procedente: *Maior SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
 consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

non si è rilevata alcuna discrasia rilevante (cfr. risposta al quesito n. 4, paragrafo denominato “dati dell’immobile riportati sull’atto di pignoramento”); il bene pignorato, pertanto, risulta facilmente identificabile. Copia di questi atti acquisiti, estratti dall’*Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati e Terreni e Servizio di Pubblicità Immobiliare* di Catanzaro sono stati inclusi nel “fascicolo allegati” che completa e accompagna questa relazione.

Tale reperimento, necessario per completezza all’espletamento dell’incarico e relativo studio è stato effettuato sui soggetti [REDACTED]

[REDACTED] e per gli immobili: *foglio 85 - particella n. 1999 - subalterno 6 (Catasto Fabbricati - Comune di Lamezia Terme - sezione Sambiasi - CZ); foglio 85 - particella n. 1306 e n. 1307 (Catasto Terreni - Comune di Lamezia Terme - sezione Sambiasi - CZ) e foglio 85 - particella n. 1188 (Catasto Terreni - Comune di Lamezia Terme - sezione Sambiasi - CZ).*

QUESITO N° 12

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 12

- **BENE IMMOBILE 1 (foglio 85 - particella 1999 - subalterno 6)**

Regolarità Edilizia

Dai dati acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lamezia Terme -



arch. Sabrina Durante
 consulente tecnico d'ufficio
 Via Formiti n. 12 - 89046 Lamezia Terme (CZ) - studio: 0968 40 74 10 - mobile: 347 91 24 995
 e.mail: sabrina.durante@erchiworldpec.it - partita iva: 03050770795 - codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Maior SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

Area Gestione del Territorio è emerso che il sopracitato immobile atto di procedimento esecutivo (foglio 85, particella 1999, subalterno n. 6 - Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme sezione di Sambiasse) che deriva da particella 1999 del Catasto Terreni, particelle originarie giusto tipo mappale dalle particelle 1306 ex 1188/b e 1307 ex 1188/c a loro volta derivanti da particella 327 (come da elaborato planimetrico catastale con variazione pratica prot. n. CZ0057250 del 17.03.2008 e costituzione pratica prot. n. CZ0077202 del 20.03.2008):

- *subalterno 6 - piano seminterrato - garage/box auto n. 2;*

facente parte di fabbricato totalmente autonomo ed indipendente risalente per la tipologia costruttiva e per conformazione ai primi anni '2000 con definitiva ultimazione e fine lavori in data 12.05.2008.

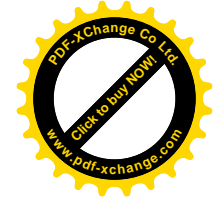
36 | 79

La disamina dei documenti è stata laboriosa ed alquanto complessa, trattandosi di incartamenti numerosi, dislocati e divisi erroneamente in maniera alquanto confusionaria (trattandosi di piano di lottizzazione); pertanto la ricostruzione cronologica della conformazione edificatoria e delle risultanze della conformità è risultata articolata. Grazie anche alla disponibilità del sig. Palmisano dell'ufficio Archivio Edilizio la scrivente ha analizzato e potuto avere una visione piuttosto globale.

Attraverso molteplici passaggi, la sottoscritta C.T.U. è riuscita a selezionare e parcellizzare i contenuti ritenuti salienti, decisivi e completi per la corretta valutazione cronologica che esprimesse al meglio un quadro completo quale racconto del suddetto manufatto edilizio.

I fascicoli n. 44/06 - pratica edilizia n. 1151/2004 ditta [REDACTED] e





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Lavazza
creditore procedente: *Maio SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

n. 29/16 - pratica edilizia n. 169/2016 ditta [REDACTED] e periti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lamezia Terme (CZ) hanno reso lo studio del caso in oggetto approfondito in ogni parte per la completezza dei riferimenti contenuti.

In data **18.10.2004** infatti il sig. [REDACTED] in qualità di titolare della ditta [REDACTED]

[REDACTED] presenta **istanza** al Comune di Lamezia Terme - Sezione Urbanistica - Edilizia Privata protocollo n. 58823 per richiesta di *permesso di costruire per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione ed uffici in località Savutano dell'ex comune di Sambiase*. La cartella istruttoria è completa al suo interno di planimetrie attestanti lo stato di fatto e gli interventi da effettuare, di stralci cartografici di progetto architettonico, copia di titolo di proprietà e di tutte le attestazioni, asseverazioni da parte del tecnico e **direttore dei lavori ing. Rosario Varone** necessarie alla corretta esplicazione degli interventi effettuati dalla [REDACTED]

Tali acquisizioni di informazioni²⁸ sono state evinte dalla sottoscritta C.T.U. dalla consultazione, l'attenta disamina e dallo studio delle relative cartelle n. 44/06 e 29/16 contenente gli atti, acquisiti presso l'Archivio Edilizio e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lamezia Terme (CZ).

La scrivente, ha esaminato la relativa documentazione contenuta nei fascicoli, rilasciati in copia dall'amministrazione comunale²⁹; ha potuto procedere ai dovuti

²⁸ Tutta la documentazione reperita, le istanze e le relative autorizzazioni dei pubblici uffici è inserita in copia e in forma completa nel *fascicolo allegati* che correde la seguente relazione peritale.

²⁹ Tutta la documentazione reperita, le istanze e le relative autorizzazioni dei pubblici uffici è inserita in copia e in forma completa nel *fascicolo allegati* che correde la seguente relazione peritale.





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Maio SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

accertamenti di rispondenza effettiva e riscontro alla realtà pertanto ha potuto verificare l'effettiva conformità urbanistica dell'immobile ed effettuare una corretta ricostruzione temporale del medesimo, di seguito espressa per punti salienti.

Tale manufatto si erge su ampia porzione di terreno precedentemente individuata al Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme - sezione Sambiasi al foglio 85, mappale 1188 (particella originaria divisa in lotto *b* e *c* - quoziente di terreno edificabile, seminativo arborato in agro di Sambiasi), dalla quale sono scaturite le particelle n. 1306 ex 1188/b e n. 1307 ex 1188/c. Entrambe area di sedime del fabbricato autonomo a destinazione residenziale alla data odierna foglio 85, particella 1999, in riferimento al relativo Catasto Fabbricati.

Come ampiamente espresso nel quesito n. 5, le suddette porzioni di terreno sono pervenute, allora allo stato di titolarità, per la **proprietà per la quota di 1/1** in ragione dell'intero, alla parte eseguita, sig. [REDACTED]

38 | 79

[REDACTED] quali beni personali, per **atto di compravendita**³⁰, redatto dal Notaio Mario Bilangione, notaio in Nocera Terinese (CZ), in data **10/08/2004**, repertorio n. 81863/22937, registrato a Lamezia Terme presso l'Ufficio del Registro in data 31/08/2004 al n. 1104 - serie 1T, con il quale atto appunto il sig. [REDACTED] acquistava la suddetta porzione di terreno edificabile in Savutano (particella 1306 ex 1188/b di are 3,32, a sua volta derivante dalla particella originaria 327) dai sigg. [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno in ragione di 1/2 (un mezzo) dell'intero e sempre suddetta porzione di terreno edificabile in Savutano (particella 1307 ex 1188/c di

³⁰ Copia dell'atto è debitamente inserita nel *fascicolo allegati* che correda la seguente relazione.





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Maio SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

are 3,32, a sua volta derivante dalla particella originaria 327) dai sigg.

[REDACTED]
[REDACTED] ciascuno in ragione di 1/2 (un mezzo) dell'intero;
trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.T. ora A.d.E. di
Catanzaro rispettivamente con due note distinte **in data 16/09/2004** al R.G. n.
18997 e R.P. 12793 (particella di terreno 1306) e **in data 01/09/2004** al R.G. n.
17891 e R.P. 11949 (particella di terreno 1307).

Antecedentemente, entrambe le suddette porzioni di terreno erano
pervenute sempre per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno di proprietà
rispettivamente ai [REDACTED] e

[REDACTED] dalla sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] per **atto di donazione³¹**, redatto dal Notaio
Francesco Notaro, notaio in Lamezia Terme (CZ), **in data 26/04/1996, trascritto**
presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.T. ora A.d.E. di Catanzaro in
data 15/05/1996 al R.G. n. 8729 e R.P. 7278 (particella 1306 ex 1188/b) ed ai
sigg. [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno in ragione di 1/2 (un mezzo) dell'intero dalla
[REDACTED] per **atto di donazione³²**,
redatto dal Notaio Francesco Notaro, notaio in Lamezia Terme (CZ), **in data**
26/04/1996, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.T. ora
A.d.E. di Catanzaro **in data 15/05/1996** al R.G. n. 8728 e R.P. 7277 (particella
1307 ex 1188/c).

³¹ Copia dell'atto è debitamente inserita nel *fascicolo allegati* che correda la seguente relazione.

³² Copia dell'atto è debitamente inserita nel *fascicolo allegati* che correda la seguente relazione.





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
 creditore procedente: *Maior SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
 consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

Appunto, la precedente proprietaria [REDACTED]
05.04.1977 insieme ai sigg. [REDACTED]

[REDACTED] espongono formale **richiesta** di *concessione edilizia per la realizzazione di piano di lottizzazione su suolo comune di loro proprietà sito nell'ex comune di Sambiasi, Località Cerasolo-Barone* corredato di elaborati tecnici, relazione e schema di convenzione.

Il seguente **Piano di Lottizzazione** è stato **convenzionato** con atto per Dott. Cerminara Luigi in data **13/11/1981** repertorio n. 1892 e registrato all'Ufficio del Registro di Lamezia Terme il 27/11/1981 al n. 3213 serie 1 e autorizzato con **Licenza Edilizia** n. 1064 del **16/04/1982**.

Pertanto, in data **12/06/2006**, il **Dirigente del Settore Urbanistica-Ambiente arch. Attilio Mazzei del Comune di Lamezia Terme**, vista l'istanza corredata di progetto a firma dell'ing. Rosario Varone, presentata in data **18/10/2004** prot. n. 58823 dalla ditta [REDACTED] con la quale chiede *Permesso a Costruire per la realizzazione di fabbricato per civili abitazioni lotto n. 44 Lottizzazione Cefalà ed altri in località Savutano*, vista la relazione istruttoria del 23/11/2004, accertati i completi pagamenti degli oneri di costo di costruzione e di urbanizzazione, previo benessere e relativa approvazione degli Uffici competenti e relativo deposito presso Settore Tecnico Decentrato - Ufficio del Genio Civile di Catanzaro n. 1513-1513, visto il parere preventivo dell'A.S.L. n. 6 di Lamezia Terme in data 29/10/2004 e visto il Piano Regolatore e Regolamento Edilizio, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 del Testo Unico - D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni **rilascia Permesso di Costruire n. C/67**, relativamente al fabbricato per civili abitazioni, lotto n. 44,

 **arch. Sabrina Durante**
 consulente tecnico d'ufficio
 Via Formiti n. 12 - 89046 Lamezia Terme (CZ) - studio: 0968 40 74 10 - mobile: 347 91 24 995
 e-mail: sabrina.durante@erchiworldpec.it - partita iva: 03050770795 - codice fiscale: DRN SRN 78E67 M208S





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Maior SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

Lottizzazione Cefalà ed altri in località “Savutano” di Lamezia Terme della Ditta
del sig. [REDACTED]

Per completezza di informazione si rileva che in data **08.05.2006** rep. n. 8476,
è stata **regolarizzata la cessione delle aree standard** e stradali previste dal
Piano di Lottizzazione con atto del Segretario Comunale dott. Ernesto Gagliardi.
Il lotto n. 44 è individuato catastalmente sul foglio 85 di Sambiasè, particelle nn.
1306 e 1307, per una superficie complessiva di 664 mq e l'intervento prevede
(come da Relazione istruttoria del Settore Urbanistica- Ambiente del Comune di
Lamezia Terme - pratica n. 1151/0-2004 del 23/11/2004) la realizzazione di un
fabbricato a tre piani fuori terra ed un piano seminterrato con le seguenti
destinazioni:

- piano seminterrato- garage comune e deposito di pertinenza delle unità;
- piano terra - residenze;
- piano secondo - residenze;
- piano terzo - residenze.

41 | 79

Ulteriore ed approfondita disamina ha rilevato inoltre che in data **08.09.2006** con
pratica n. 858-2006, prot. n. 47900, il sig. [REDACTED] in persona della
ditta [REDACTED] inoltra **domanda** di Permesso di
Costruire per la realizzazione della seguente opera: **variante fabbricato per
civili abitazioni al permesso di costruire n. C/67 del 12/06/2006 lotto n. 44
lottizzazione Cefalà ed altri in località Savutano.**

Pertanto, a conclusione, in data **18.05.2007** il **Dirigente Area Gestione del
Territorio arch. Manuel Pulella del Comune di Lamezia Terme**, vista l'istanza
corredata di progetto a firma del tecnico ing. Rosario Varone, vista la relazione
istruttoria del 28/02/2007, visto l'attestato di deposito presso Assessorato LL.PP.

 **arch. Sabrina Durante**
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 - 89046 Lamezia Terme (CZ) - studio: 0968 40 74 10 - mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@erchiworldpec.it - partita iva: 03050770795 - codice fiscale: DRN SRN 78E67 M208S





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Maior SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

prot. n. 3096 DEL 30/03/2007, visto il Piano Regolatore e Regolamento Edilizio, visti gli adempimenti alle Leggi: n. 13 del 09/01/1989, n. 46 del 05/03/1990 e n. 10 del 09/01/1991 **rilascia Permesso di Costruire n. 52**, relativamente al fabbricato per civili abitazioni, lotto n. 44, Lottizzazione Cefalà ed altri in località “Savutano” di Lamezia Terme della Ditta del sig. [REDACTED] variante fabbricato.

La scrivente, ha esaminato la relativa documentazione³³ contenuta ed accuratamente estrapolata dai fascicoli dei “titoli abilitativi” sopradescritti (44/06 e 29/16), rilasciati in copia dall'amministrazione comunale di Lamezia Terme; ha analizzato i grafici e disegni su progetto dell'ing. Varone per le prime conformità e per la definitiva chiusura delle istanze in variante, inoltre, avendo effettuato i preventivi e necessari riscontri, misurazioni e accertamenti in sito sul bene staggito ritiene di asserire che quanto rappresentato negli elaborati progettuali non è completamente rispondente alla realtà, riscontrando pertanto:

42 | 79

- a) il bene staggito con atto di pignoramento del 22/02/2024, trascritto il 13/03/2024 al numero 3871 del Registro Generale ed al numero 3250 del Registro Particolare, a seguito delle indagini esperite dallo scrivente C.T.U., risulta assente di autorizzazione, evidentemente realizzato tramite variante in corso d'opera. Esaminando gli elaborati grafici e le sezioni di riferimento, rispetto il lotto n. 44, è stato ricavato sfruttando lo spazio retrostante del manufatto di ampiezza di circa 5 metri nell'area appunto del seminterrato addossandosi nello specifico sino al limite del lotto edificatorio e ponendosi al di sotto della terrazza di pertinenza dei subalterni 3 e 4, l'altezza del locale infatti non risulta a norma in quanto al di sotto dei 2.40 metri limite minimo

³³ Copia della documentazione riguardante la regolarità edilizia ed i vari incartamenti inerenti sono debitamente inseriti nel *fascicolo allegati* che corredata la seguente relazione.





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Maio SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

(quasi tutti i regolamenti regionali fanno capo al il D.M. del 5 luglio 1975, che stabilisce l'altezza minima dei locali abitabili, definendola a 2,70 metri, che scende a 2,40 metri nel caso di locali non abitabili, come ad esempio bagni, corridoi o ripostigli e/o locali deposito). L'altezza infatti del bene risulta metri 2.07;

- b) inoltre all'atto dell'accesso peritale si riscontra apertura su fronte accesso immobile n. 1, apertura non riscontrata negli elaborati dei profili del manufatto;
- c) l'intero edificio presenta diverse difformità sostanziali rispetto agli elaborati acquisiti in copia presso il Comune di Lamezia terme, presumibilmente risalenti, considerando la natura e la tipologia, agli ultimi anni, realizzate in totale assenza di autorizzazione. Il fabbricato pur rispettando in pianta l'ingombro complessivo di progetto e la posizione dei pilastri, differisce nella geometria globale dei prospetti, in quanto ha subito aggiunta di due ulteriori sopraelevazioni (piano terzo³⁴ e piano quarto) sempre a destinazione residenziale. Tale intervento configura un aumento di superficie interna per l'intero manufatto e l'analisi strutturale (depositata), si presume sia non conforme alla variante (la variazione non assentita è sostanziale sugli effetti delle azioni sismiche per la creazione di irregolarità strutturali conseguenti a mutamento dei carichi globali e alle modifiche nella distribuzione e delle caratteristiche degli elementi non strutturali, dotati di rigidità e capacità resistente) – D. M. 14 gennaio 2008 in materia di valutazione della sicurezza.

Ciò rileva difformità sia di natura formale che di natura funzionale sui prospetti del fabbricato.

³⁴ Al piano terzo - unità immobiliare al subalterno 9, residenza di proprietà del sig. [REDACTED] - occupante bene immobile n. 1 subalterno 6 escusso.





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Maio SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

A tal proposito si ritiene indispensabile precisare che il **Dirigente dell'area Tecnica Avv. Alessandra Belvedere** del comune di Lamezia Terme in data **16/06/2020** emette **ordinanza n. 63³⁵** con oggetto **ordinanza di demolizione** in cui, preso atto dei lavori eseguiti in assenza di permesso di costruire e/o titolo abilitativo di cui al D.P.R. n. 380/2001, eseguito sopralluogo relativamente ad immobile identificato al foglio 85, particella 1999 dell'ex Comune di Sambiasse e realizzato da [REDACTED] che l'area in cui ricade abuso risulta essere nel vigente (allora) P.R.G. zona CR residenziale, trovando applicazione art. 31, comma 2 del D.P.R. n. 381/2001, **ordina** ai proprietari degli immobili atto di suddetti abusi relativa rimozione e/o demolizione nei termini e nei tempi prestabiliti dal seguente atto.

Destinazione Urbanistica della zona

44 | 79

Nei fascicoli inoltre è stato possibile avere riscontro diretto delle cartografie inerenti l'ambito territoriale in cui il bene è collocato dal punto di vista urbanistico. Il fabbricato identificato catastalmente al Catasto Fabbricati - sezione Sambiasse al foglio 85, particella 1999 si erge su porzione di terreno precedentemente individuata al Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme - sezione Sambiasse al foglio 85, mappale 1188 (particella originaria divisa in lotto *b* e *c* - quoziente di terreno edificabile, seminativo arborato in agro di Sambiasse), dalla quale sono scaturite le particelle n. 1306 ex 1188/b e n. 1307 ex 1188/c.

L'area in cui ricade appunto il fabbricato (richiesta del permesso di Costruire) in base al **Piano Regolatore generale** (Norme Tecniche di attuazione

³⁵ Cfr. "fascicolo allegati" - In allegato copia atto di ordinanza.





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Maior SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: ██████████
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

del 23.12.2003) la destinazione e le prescrizioni sono³⁶: *ZONA CR - area urbana ad organizzazione morfologica complessa da realizzare mediante nuovo impianto per iniziativa privata, in cui è prevista la nuova urbanizzazione ed edificazione. Le trasformazioni ammissibili sono attuate solamente in conformità alla disciplina dettata da strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione, sottozona CR residenziali.* In particolare le particelle di che trattasi ricadono nel **Piano di Lottizzazione** denominato **Cefalà ed altri** - lotto n. 44, con parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale nella seduta n. 12 del 19.05.1977 e delibera di G.M. n. 35 del 02.07.1977.

Con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Calabria (BURC), il 18 dicembre 2023 sono entrati in vigore il Piano Strutturale Comunale ed il Regolamento Edilizio Urbanistico, secondo le previsioni della Legge Urbanistica della Calabria, L.R. n. 19/2002.

45 | 79

Pertanto il fabbricato di cui il cespite è subalterno al n. 6, risulta, secondo il nuovo **P.S.C.**, ordinamento urbanistico del **Comune di Lamezia Terme**, adeguato alle osservazioni di cui alla delibera di effettiva e definitiva approvazione del Consiglio Comunale n. 33 del 03.10.2023 in **Territorio Urbanizzato - zona a prevalente destinazione residenziale - art. 65.**

Certificazione di Agibilità/abitabilità

Dalle indagini esperite presso l'Archivio e l'Ufficio Settore Tecnico del Comune di Lamezia Terme per l'immobile atto di procedimento, risulta ai sensi dell'art. 20, comma 1 del D.P.R. n. 380/2001 - testo unico edilizia, **dichiarazione sostitutiva**

³⁶ Cfr. "fascicolo allegati" - In allegato copia certificato destinazione urbanistica del 03.08.2004 rilasciato dal Capo Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata arch. G. Iuffrida.





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Maio SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

del parere Igienico - sanitario redatto dal tecnico ing. Rosario Varone in data
10.11.2004 con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (art.47 del D.P.R.
28.12.2000 n. 445) per il progetto presentato dalla ditta [REDACTED]
[REDACTED] in data 18.10.2004 prot. n. 58823 e trasmesso al Settore Urbanistica ed
Ambiente, Ufficio Sezione Edilizia Privata, tecnico istruttore geom. Businelli.

QUESITO N° 13

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

46 | 79

RISPOSTA AL QUESITO N° 13

▪ BENE IMMOBILE 1 (foglio 85 - particella 1999 - subalterno 6)

La scrivente, ha analizzato la relativa documentazione³⁷(come ampiamente espresso al quesito n. 12) contenuta ed accuratamente estrapolata dai fascicoli dei “titoli abilitativi” sopradescritti (44/06 e 29/16), rilasciati in copia dall'amministrazione comunale di Lamezia Terme; ha analizzato i grafici e disegni su progetto dell'ing. Varone per le prime conformità e per la definitiva chiusura delle istanze in variante, inoltre, avendo effettuato i preventivi e necessari

³⁷ Copia della documentazione riguardante la regolarità edilizia ed i vari incartamenti inerenti sono debitamente inseriti nel *fascicolo allegati* che corredata la seguente relazione.





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Major SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

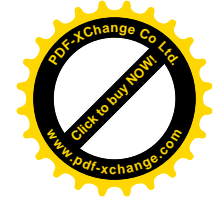
riscontri, misurazioni e accertamenti in sito sul bene staggito ritiene di asserire che quanto rappresentato negli elaborati progettuali non è completamente rispondente alla realtà, riscontrando pertanto:

- a) il bene staggito con atto di pignoramento del 22/02/2024, trascritto il 13/03/2024 al numero 3871 del Registro Generale ed al numero 3250 del Registro Particolare, a seguito delle indagini esperite dallo scrivente C.T.U., risulta assente di autorizzazione, evidentemente realizzato tramite variante in corso d'opera. Esaminando gli elaborati grafici e le sezioni di riferimento, rispetto il lotto n. 44, è stato ricavato sfruttando lo spazio retrostante del manufatto di ampiezza di circa 5 metri nell'area appunto del seminterrato addossandosi nello specifico sino al limite del lotto edificatorio e ponendosi al di sotto della terrazza di pertinenza dei subalterni 3 e 4, l'altezza del locale infatti non risulta a norma in quanto al di sotto dei 2.40 metri limite minimo (quasi tutti i regolamenti regionali fanno capo al il D.M. del 5 luglio 1975, che stabilisce l'altezza minima dei locali abitabili, definendola a 2,70 metri, che scende a 2,40 metri nel caso di locali non abitabili, come ad esempio bagni, corridoi o ripostigli e/o locali deposito). L'altezza infatti del bene risulta metri 2.07;
- b) inoltre all'atto dell'accesso peritale si riscontra apertura su fronte accesso immobile n. 1, apertura non riscontrata negli elaborati dei profili del manufatto;
- c) l'intero edificio presenta diverse difformità sostanziali rispetto agli elaborati acquisiti in copia presso il Comune di Lamezia terme, presumibilmente risalenti, considerando la natura e la tipologia, agli ultimi anni, realizzate in totale assenza di autorizzazione. Il fabbricato pur rispettando in pianta l'ingombro complessivo di progetto e la posizione dei pilastri, differisce nella

47 | 79

 **arch. Sabrina Durante**
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 - 89046 Lamezia Terme (CZ) - studio: 0968 40 74 10 - mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@erchiworldpec.it - partita iva: 03050770795 - codice fiscale: DRN SRN 78E67 M208S





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Maio SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

geometria globale dei prospetti, in quanto ha subito aggiunta di due ulteriori sopraelevazioni (piano terzo³⁸ e piano quarto) sempre a destinazione residenziale. Tale intervento configura un aumento di superficie interna per l'intero manufatto e l'analisi strutturale (depositata), si presume sia non conforme alla variante (la variazione non assentita è sostanziale sugli effetti delle azioni sismiche per la creazione di irregolarità strutturali conseguenti a mutamento dei carichi globali e alle modifiche nella distribuzione e delle caratteristiche degli elementi non strutturali, dotati di rigidità e capacità resistente) – D. M. 14 gennaio 2008 in materia di valutazione della sicurezza.

Ciò rileva difformità sia di natura formale che di natura funzionale sui prospetti del fabbricato.

Per questa fattispecie di abusi, debitamente enunciati al precedente quesito n. 12 e ivi riportati alle lettere. a, b, e c (interventi eseguiti con variazioni essenziali rispetto i titoli abilitativi), il Legislatore del Testo Unico ha previsto un regime sanzionatorio caratterizzato da alternatività tra demolizione e sanzione pecuniaria (artt. 31, 32 e 36). È opportuno che la questione sia demandata alla valutazione del competente ufficio dell'area tecnica comunale, in sede d'istruttoria dell'eventuale richiesta di "accertamento di conformità in sanatoria" da parte dell'acquirente sub-asta. La scelta tra quale delle due misure applicare in concreto non è "libera", poiché in tutte le ipotesi è indispensabile che l'ufficio tecnico fornisca un'adeguata motivazione della sua scelta. In sostanza, la Pubblica Amministrazione deve accertare e adeguatamente motivare riguardo alle ragioni che impediscono la riduzione in pristino stato.

³⁸ Al piano terzo - unità immobiliare al subalterno 9, residenza di proprietà del sig. [REDACTED] occupante bene immobile n. 1 subalterno 6 escusso.





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Maio SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

A parere della scrivente e per completezza di esposizione, dopo aver esaminato la documentazione rilasciata dal Comune di Lamezia Terme e precisamente il Piano Regolatore vigente al momento della realizzazione dell'abuso, (Norme Tecniche di attuazione del 23.12.2003) attualmente sostituito dal PSC entrato in vigore dal 18 dicembre 2023, si ritiene che gli interventi parziali di abusi sul manufatto in esame abbiano il requisito della “doppia conformità” e quindi possa essere assoggettato interamente al regime normativo ordinario (art. 36 del D.P.R. 6/6/2001, n. 380).

Un problema che sorge, nel caso in oggetto, riguarda la possibilità di consentire o meno una sanatoria parziale, cioè limitata a determinate parti del fabbricato perché subordinata alla condizione della procedura esecutiva e alla vendita sub-asta dei beni che sono solo una parte dell'intero fabbricato. Su questo punto la giurisprudenza è orientata in senso decisamente negativo, sia con riferimento all'istituto del condono edilizio, sia in riferimento all'accertamento di conformità. La Suprema Corte ha più volte affermato che tutta la legislazione urbanistica e la giurisprudenza formatasi in materia di condono edilizio escludono la possibilità di una sanatoria parziale sul presupposto che il concetto di costruzione deve essere inteso in senso unitario e non in relazione a singole parti autonomamente considerate.

Pertanto non è possibile scindere la costruzione tra i vari elementi che la compongono ai fini della sanatoria di singole porzioni di essa. Analogamente, con riferimento all'accertamento di conformità si è di recente affermato che in materia edilizia, non è ammissibile il rilascio di una concessione in sanatoria, ex artt. 13 Legge 47/1985 (ora 36 T.U.), relativa soltanto a parte degli interventi edilizi abusivi realizzati, ovvero parziale, oppure subordinata alla esecuzione di opere,

 **arch. Sabrina Durante**
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 - 89046 Lamezia Terme (CZ) - studio: 0968 40 74 10 - mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@erchiworldpec.it - partita iva: 03050770795 - codice fiscale: DRN SRN 78E67 M208S





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Maior SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

atteso che ciò contrasta realmente con gli elementi essenziali dell'accertamento di conformità, i quali presuppongono la già avvenuta esecuzione delle opere e la loro integrale conformità alla disciplina urbanistica. L'art. 36 del T.U. e l'art. 13 della Legge 47/1985 ammette al beneficio l'opera "eseguita", ossia quella già realizzata, e soltanto quando venga verificata la cosiddetta "doppia conformità" agli strumenti urbanistici, sia al momento della realizzazione dell'opera e sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria, cioè il rigoroso rispetto delle norme di dettaglio e dei regolamenti edilizi e delle prescrizioni a vario titolo emanate da Comuni e Regioni nella gestione del governo del territorio. Ebbene, se si può discutere sull'ammissibilità di un accertamento di conformità riferito solamente alla normativa vigente, superando la c.d. "doppia conformità" (sanatoria ammessa dalla Cassazione penale ai fini amministrativi, ma priva di effetti estintivi del reato) al contrario non può ammettersi (né ai fini penali né a quelli amministrativi) una conformità riferita a parte dell'immobile o soggetta a condizioni. Invero, l'accertamento di conformità deve riguardare l'opera nella sua interezza. La verifica di conformità, deve riguardare l'opera allo stato in cui si trova e non a quello in cui potrebbe trovarsi ove l'interessato esegua determinati interventi.

È possibile pertanto affermare che: la considerazione unitaria e globale della costruzione impedisce il rilascio di una concessione in sanatoria ex art. 13 e 22 L. 47/1985, (ora permesso di costruire ex art. 36 T.U.) parziale, cioè relativa a parte degli interventi abusivi eseguiti, o subordinata all'esecuzione di specifici interventi finalizzati a fare acquisire allo stesso la conformità agli strumenti urbanistici; è ammissibile la c.d. "sanatoria di origine giurisprudenziale" cioè l'ottenimento di un titolo edilizio conforme alla normazione urbanistica vigente al

 **arch. Sabrina Durante**
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 - 89046 Lamezia Terme (CZ) - studio: 0968 40 74 10 - mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@erchiworldpec.it - partita iva: 03050770795 - codice fiscale: DRN SRN 78E67 M208S





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Maior SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

momento del rilascio del titolo, sempre che non si proceda a fornire all'intervento edilizio abusivo una differente qualificazione giuridica per ammettere la parziale regolarizzazione dell'abuso, parcellizzando le opere in modo da qualificarle sì da rendere legittima un'opera non sanabile. Tale sanatoria, però, non estingue il reato urbanistico, a differenza di quanto prescritto dagli artt. 13 e 22 L. 47/1985 (ora art. 36 T.U. edilizia), proprio perché manca quella doppia conformità cui la legge ricollega il venir meno del reato.

In questo caso tutte le spese da effettuare per regolarizzare la situazione amministrativa dell'immobile escusso non possono essere calcolate se non unitariamente all'intero fabbricato, rendendo chiara la distinzione tra “opere” e “organismo”, concetto questo che si riferisce ad un insieme che comprende una pluralità di opere (art. 34, comma 2, del D.P.R. 6/6/2001, n. 380).

In ogni caso tutte le eventuali spese da effettuare per regolarizzare la situazione amministrativa dell'immobile n. 1 (foglio 85, particella 1999, subalterno 6) devono essere poste a carico della parte eseguita, ovvero essere detratte dal prezzo di vendita sub-asta del singolo immobile.

In conclusione, a parere della sottoscritta una congrua e possibile sanzione amministrativa assoggettabile globale per le difformità enunciate alle lettere a, b e c espresse in risposta al quesito n. 12 ed al seguente n. 13, in relazione al calcolo dei possibili oneri, è quantificabile nella misura del 10% rispetto al valore stimato dell'immobile n. 1 escusso.

51 | 79





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Maio SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

QUESITO N° 14

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 14

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lamezia Terme - Ufficio Patrimonio, con riferimento protocollo n. 30160 del 08.04.2024, l'unità immobiliare atto di procedimento, di *proprietà* della parte eseguita sig. [REDACTED] [REDACTED] **per la quota pari a 1/1** identificata al foglio **85**, particella **1999**, subalterno **6**, *non risulta essere contemplata nello studio del professionista dott. Roberto De Seta - Verifica demaniale dello stato delle terre del demanio civico comunale* (riferimento attestazione³⁹ rilasciata dal Dirigente ing. Pasqualino Nicotera del Comune di Lamezia Terme in data 10.04.2024 - rif. protocollo istanza 30160 dell'08.04.2004 - Settore Promozione e Valorizzazione del Patrimonio e del Territorio Comunale).

52 | 79

³⁹ Copia del documento rilasciato dal Comune di Lamezia Terme è contenuto nel *fascicolo allegati* che correde la seguente relazione tecnica di stima.





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Maior SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

QUESITO N° 15

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 15

53 | 79

Per quanto concerne il bene immobile atto di procedimento e di seguito riportato in fase di analisi, il criterio di valutazione applicato è il processo *sintetico-comparativo* che si sviluppa attraverso il confronto tra i beni oggetto di stima e altri pressoché analoghi già contratti sul mercato. Per differenziare il valore offerto dai diversi borsini (valore medio di contrattazione) con il bene oggetto di stima, che ha comunque caratteristiche univoche, si interviene applicando il valore medio dei *coefficienti di differenziazione*.

La scrivente a tal proposito prima di procedere all'individuazione concreta delle quotazioni di mercato ritiene necessario evidenziare alcune indicazioni in merito.

Il riscontro dei valori nell'ambito del comprensorio di Lamezia Terme - Sambiasse, quartiere di Savutano, non è stato semplice, in quanto la tipologia





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
 creditore procedente: *Maior SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore [REDACTED]
 consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

specifica del bene immobile non detiene margini ampi di applicazione sia per caratteristiche intrinseche che per zona di intervento non proprio caratterizzata da presenza di immobili con la medesima destinazione d'uso, trattandosi di un quartiere noto per la sua consolidata vocazione espressamente residenziale.

Applicazione dei coefficienti di differenziazione

BENE IMMOBILE n. 1 (foglio 85 - part. 1999 - sub. 6)			
Coefficienti di differenziazione	Criterio di applicazione	Motivo di applicazione	K
K₁: coefficiente di zona	Qualifica l'immobile in base alla posizione e alla zona rispetto il comparto urbano.	L'immobile si trova in una fascia di zona periferica del comune di Lamezia Terme, in via G. Donizetti, quartiere Savutano.	0,70
K₂: coefficiente di superficie	Valuta l'incidenza della superficie utile dell'immobile.	Immobile situato al piano seminterrato di media superficie (60 mq - <i>sup. comm.le</i>). <i>Nel mercato è favorita l'immissione di piccole e medie metrature.</i>	1,00
K₃: coefficiente di funzionalità	Valuta i criteri tecnici che definiscono una buona suddivisione degli ambienti.	L'immobile ha i requisiti di una suddivisione sufficientemente razionale degli spazi per la specifica destinazione d'uso (magazzino -deposito).	0,80
K₄: coefficiente di età di costruzione	Qualifica l'immobile valutando gli anni trascorsi dalla costruzione e il suo stato attuale.	La costruzione dell'immobile è avvenuta nei primi dieci anni 2000 (minore di 30 anni).	1,00
K₅: coefficiente di prospetto e di panoramicità	Tiene conto del grado di amenità offerto dall'ambiente esterno su cui si affaccia l'unità immobiliare.	L'unico ambiente dell'immobile in base alla ripartizione della pianta ha sul lato Ovest diretto accesso da rampa antistante di accesso	0,70
K₆: coefficiente di orientamento prevalente	Valuta analiticamente le peculiarità della particolare conformazione del fabbricato e l'incidenza dell'orientamento sulle singole parti abitative.	L'immobile gode di sola esposizione solo su fronte Ovest.	0,50
K₇: coefficiente delle pertinenze	Considera la presenza e la dimensione di superfici aperte di diretto ed esclusivo uso dell'unità e valuta l'incidenza del relativo valore aggiunto.	L'immobile è dotato di ampia rampa di accesso sul lato Ovest del fabbricato.	0,70
K₈: coefficiente di qualità delle finiture	Evidenzia lo stato delle rifiniture dell'immobile e la qualità dei materiali usati.	L'immobile è allo stato non rifinito in tutte le sue parti.	0,40





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
 creditore procedente: *Maior SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore [REDACTED]
 consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

Coefficienti di differenziazione	Criterio di applicazione	Motivo di applicazione	K
K₉: coefficiente di manutenzione	Evidenzia il livello di manutenzione dell'immobile allo stato attuale.	L'immobile allo stato attuale evidenzia uno scarso livello di manutenzione interno ed uno stato di conservazione e manutenzione esterno sufficiente.	0,50
K₁₀: coefficiente di dotazione impianti	Valuta la presenza d'impianti (di riscaldamento, di condizionamento, ecc.).	Privo di alcun tipo di impianto.	0,40
K₁₁: coefficiente di dotazione servizi	Valuta la presenza di servizi (posti auto coperti/scoperti, giardini, corti private, ecc.).	L'immobile gode di spazio antistante il fabbricato con possibilità di parcheggio all'aperto.	0,90
K₁₂: coefficiente di efficienza energetica	Valuta l'efficienza energetica dell'immobile.	Le prestazioni energetiche sono scarse considerando la tipologia costruttiva delle murature e dei solai, la dimensione dei vani rispetto la tipologia del sistema di termo-ventilazione, il consumo annuo energetico, la tipologia degli infissi e della copertura.	0,40

Coefficiente Globale Unico⁴⁰ (K_t) ≈ 0,66

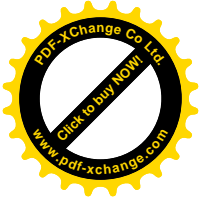
Il valore desunto, dall'*Osservatorio del Mercato immobiliare*⁴¹ dell'*Agenzia delle Entrate - zona D10 periferica*, è di 402,00 €/mq (Euro quattrocento due/00). Mentre, il valore medio ricavato dalle indagini di mercato attraverso i borsini pubblicati dalle agenzie immobiliari situate nel comprensorio di Lamezia Terme-Sambiase - zona periferica, quartiere Savutano è di: 389,33 €/mq (Euro trecento ottantanove/33). Il valore unitario medio della zona tra i due riferimenti sopracitati è di: **395,66 €/mq (Euro trecento novantacinque/66)**. La **superficie commerciale** dell'immobile è di mq 60⁴².

⁴⁰ I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

⁴¹ *Valore Medio* ricavato dal calcolo delle medie aritmetiche tra: valore minimo € 370,00 e valore massimo € 435,00 (zona periferica) - per immobili di stato conservativo normale - *magazzini* cfr. "fascicolo allegati".

⁴² Il valore della superficie commerciale è arrotondato per eccesso dalla quota 59,51.





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
 creditore procedente: *Maio SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: XXXXXXXXXX
 consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

Dal prodotto dei tre risultati ottenuti si determinerà il valore venale dell'immobile:

DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA DEL BENE IMMOBILE 2		
Valore medio della zona (€ / mq)	Superficie commerciale (mq)	Coefficiente sintetico (Kt)
396,00 ⁴³	60	0,66
VALUTAZIONE		
€ 15.681,60 (quindici mila seicento ottantuno/60)		

In relazione alle difformità riscontrate ed espresse ai quesiti nn. 12 e 13, si sottrae al valore finale stimato la quota relativa alla sanzione ipotizzata per la regolarizzazione delle difformità edilizie a carico dell'acquirente *sub-asta*, nella misura del **10%** rispetto al valore definitivo stimato per il seguente immobile, che risulta essere € 1.568,16 (mille cinquecento sessantotto/16).

Quindi:

$$€ 15.681,60 - € 1.568,16 = € 14.113,00$$

Per l'immissione nel mercato la cifra si arrotonda a:

€ 14.000,00 (quattordici mila /00)

⁴³ Il valore unitario medio è arrotondato per eccesso dalla quota 395,66.





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Maior SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

QUESITO N° 16

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 16

Questa relazione sarà fornita in supporto digitale, i files sono in formato docx (per Microsoft Word 2007) e pdf (Adobe Acrobat Reader) entrambi non modificabili. In aggiunta, sono presenti tutti documenti allegati nel fascicolo che accompagna la relazione tecnica (in formato *pdf*):

- “fascicolo allegati”;
- quadro sinottico di sintesi per singolo immobile.

Nella sezione successiva, al paragrafo n. 5, è presente la tabella riepilogativa, e di sintesi per il bene contenente tutti i dati necessari da inserire nell’ordinanza di vendita per l’immobile oggetto di procedimento (pagg. 64 - 77).

QUESITO N° 17

Estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

RISPOSTA AL QUESITO N° 17

Per completezza d’informazione e per una migliore documentazione dello stato dei luoghi e del bene in esame, in questo paragrafo, a supporto dell’indagine





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Maio SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: XXXXXXXXXX
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

espletata, dalla pagina seguente (pagg. 58 - 63, segue il reperto iconografico/fotografico prodotto per il bene immobile n. 1, per complessive n° 4 immagini complessive (appendici) e n° 11 fotografie. La restituzione grafica del rilievo metrico del medesimo, redatta dalla sottoscritta C.T.U., è contenuta esclusivamente nel *fascicolo allegati*.

4. REPERTO ICONOGRAFICO E FOTOGRAFICO

BENE IMMOBILE 1 (foglio 85 - particella 1999 - subalterno 6)



58 | 79

Appendice I: sistema viario strada via Gaetano Donizetti - mappa satellitare stradale (immagine estratta dal sito “Google maps”) del Comune di Lamezia Terme - quartiere Savutano con individuazione in rosso dell'area in cui ricade il bene immobile - particella 1999.



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Maior SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante



Appendice II: sistema viario strada via Gaetano Donizetti - mappa catastale in sovrapposizione a mappa satellitare stradale (immagine estratta dal sito “*Mappa Catasto*”) del Comune di Lamezia Terme con individuazione in rosso dell'area in cui ricade il bene immobile n. 1 oggetto della procedura esecutiva.



Appendice III: foto satellitare 3D (immagine estratta dal sito “*Google maps*”) del Comune di Lamezia Terme - quartiere Savutano – con individuazione in rosso del fabbricato in cui insiste il bene immobile n. 1 oggetto della procedura esecutiva - prospettiva lato Nord-Ovest.



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Major SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante



Appendice IV foto satellitare 3D (immagine estratta dal sito “Google maps”) del Comune di Lamezia Terme – con individuazione in rosso del fabbricato in cui insiste il bene immobile n. 1 oggetto della procedura esecutiva - prospettiva lato Nord-Est.

60 | 79



Foto 1 e 2: fabbricato indipendente - vista d'insieme della rampa di accesso in aderenza trasversale a via principale (Gaetano Donizetti) - fronte Nord-Ovest edificio.

 **arch. Sabrina Durante**
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 - 89046 Lamezia Terme (CZ) - studio: 0968 40 74 10 - mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@erchiworldpec.it - partita iva: 03050770795 - codice fiscale: DRN SRN 78E67 M208S



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Maio SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: XXXXXXXXXX
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante



61 | 79

Foto 3, 4 e 5: fabbricato indipendente - individuazione ingresso bene immobile escusso - vista dalla rampa di accesso.



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Maio SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante



Foto 6, 7, 8 e 9: bene immobile n. 1 - interni magazzino seminterrato adibito a deposito.



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Maio SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante



Foto 10: bene immobile n. 1 - interni magazzino seminterrato adibito a deposito - prospettiva frontale.



Foto 11 fabbricato indipendente - vista accesso rampa carrabile lastricata da via Gaetano Donizetti - fronte Nord-Ovest fabbricato residenziale.





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
 creditore procedente: *Maior SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
 consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

5. QUADRO SINOTTICO RIEPILOGATIVO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 85 - part. 1999 - sub. 6)	PAG. 1/14
Qualità degli immobili	Magazzino	
Pertinenza	Dotato di rampa accesso comune (84,42 mq- subalterno 13) con accesso principale su fronte lato asse di raccordo via Gaetano Donizetti.	
Ubicazione degli immobili	Comune di Lamezia Terme - Sambiasse, località Savutano – via Gaetano Donizetti, numero civico 8.	
Composizione	Magazzino/deposito posto al piano seminterrato. La <i>superficie interna netta totale</i> infatti è pari a mq 52,70 , mentre la <i>superficie commerciale totale</i> è pari a mq 60 .	
Descrizione dettagliata	L'immobile, oggetto di procedimento, è localizzato al piano seminterrato di un fabbricato autonomo residenziale, con sviluppo su quattro piani fuori terra escluso appunto il livello seminterrato, posto parallelamente alla strada di scorrimento principale via Gaetano Donizetti al numero civico 8 nel di Savutano in Sambiasse. Trattasi di magazzino adibito a deposito di svariati materiali e/o arredi in disuso e all'atto dell'accesso peritale in uso al sig. [REDACTED] composto da unico ed ampio vano. L'accesso è consentito appunto da rampa di accesso di pertinenza comune posta trasversalmente rispetto asse stradale principale (bene comune non censibile - particella 1999, subalterno 13). Si presenta con scarse caratteristiche di salubrità, aerazione ed illuminazione, dotato di un grado di rifinitura altrettanto scarso in quanto non rifinito. L'immobile non è dotato d'impianto elettrico base che ne consenta l'illuminazione puntuale in riferimento alla specifica destinazione d'uso. L'immobile ha un'altezza media di 2,07 m circa e ha uno sviluppo planimetrico maggiormente esteso sull'asse longitudinale. Gli infissi esterni (unico di ampiezza di metri 3,33) è nello specifico serranda con chiusura avvolgibile in PVC color verde RAL 6005 e si presenta in discreto stato manutentivo.	
Descrizione catastale	Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme (codice M208R), Provincia di CZ - sez. Sambiasse, foglio 85 , particella 1999 , subalterno 6 ; categoria <i>C/2</i> (Magazzini e locali di deposito); zona cens. 1, cl. 2; cons. <i>54 mq</i> ; rendita euro 75,30; indirizzo <i>via Gaetano Donizetti n. 8 Piano S1</i> .	

64 | 79





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
 creditore procedente: *Maior SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
 consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 85 - part. 1999 - sub. 6)	PAG. 2/14
Variazioni catastali	<p>VARIAZIONI CATASTALI (situazione dell'unità immobiliare dal 20/03/2008 al 14/10/2022).</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ costituzione in data 20/03/2008 pratica n. CZ0077202 in atti dal 20/03/2008 COSTITUZIONE (n. 546.1/2008); ▪ ultimazione di fabbricato urbano in data 12/05/2008 pratica n. CZ0121306 in atti dal 12/05/2008 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 13624.1/2008); <i>Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94).</i> ▪ variazione nel classamento in data 10/11/2008 pratica n. CZ0278352 in atti dal 10/11/2008 VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO (n. 13624.1/2008); <i>Annotazioni: classamento e rendita validati.</i> ▪ variazione toponomastica in data 14/10/2022 pratica n. CZ0080220 in atti dal 14/10/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 80220.1/2022). 	
Confini	<p>In merito alla descrizione dei confini del bene immobile si considera l'intero fabbricato di cui il cespite è subalterno al piano seminterrato e si fa riferimento ai dati reperiti e riscontrati nell'estratto di mappa catastale recuperato presso l'Ufficio Visure Mappe Catastali, N.C.E.U. provincia di Catanzaro. L'immobile in oggetto, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme - sezione Sambiasse, Provincia di Catanzaro, al foglio di mappa n. 85, particella n. 1999, subalterno 6, è perfettamente adiacente sul lato Nord-Est a strada di scorrimento principale (via Gaetano Donizetti) e a Sud-Est confina con ampio fabbricato residenziale e relativa porzione di terreno di pertinenza (foglio 85, particella 1611). Confina ad Est con fabbricato identificato con la particella 1174 e a Nord-Ovest con ulteriore fabbricato residenziale individuato catastalmente con la particella n. 1189 e area di sedime del medesimo.</p>	





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Maio SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 85 - part. 1999 - sub. 6)	PAG. 3/14
Provenienza del bene_a	<p>Il sopra citato bene (magazzino categoria catastale C/2 -<i>foglio di mappa 85, particella 1999, subalterno 6 - bene immobile n. 1</i>) sito in Lamezia Terme- Sambiasse nel noto quartiere a vocazione fondamentalmente residenziale di Savutano (CZ), è parte di fabbricato (particella n. 1999) costruito su due ampie porzioni di terreno (particella 1306 e particella 1307 ex particelle 1188/b e 1188/c) pervenute entrambe in piena ed esclusiva proprietà in quanto coniugato in regime di separazione dei beni, allo stato di titolarità, per la proprietà per la quota di 1/1 in ragione dell'intero, alla parte esecutata, sig. [REDACTED] quali beni personali, per per atto di compravendita, redatto dal Notaio Mario Bilangione, notaio in Nocera Terinese (CZ), in data 10/08/2004, repertorio n. 81863/22937, registrato a Lamezia Terme presso l'Ufficio del Registro in data 31/08/2004 al n. 1104 - serie 1T, con il quale atto appunto il sig. [REDACTED] - [REDACTED] acquistava la suddetta porzione di terreno edificabile in Savutano (particella 1306 ex 1188/b di are 3,32, a sua volta derivante dalla particella originaria 327) dai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] ciascuno in ragione di 1/2 (un mezzo) dell'intero e sempre suddetta porzione di terreno edificabile in Savutano (particella 1307 ex 1188/c di are 3,32, a sua volta derivante dalla particella originaria 327) dai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] ciascuno in ragione di 1/2 (un mezzo) dell'intero; trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.T. ora A.d.E. di Catanzaro rispettivamente con due note distinte in data 16/09/2004 al R.G. n. 18997 e R.P. 12793 (particella di terreno 1306) e in data 01/09/2004 al R.G. n. 17891 e R.P. 11949 (particella di terreno 1307).</p>	





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
 creditore procedente: *Maior SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
 consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 85 - part. 1999 - sub. 6)	PAG. 4/14
Provenienza del bene_b	<p>Al fine di una corretta ricostruzione del ventennio, si precisa che precedentemente, entrambe le suddette porzioni di terreno erano pervenute sempre per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno di proprietà rispettivamente ai sigg. [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>redatto dal Notaio Francesco Notaro, notaio in Lamezia Terme (CZ), in data 26/04/1996, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.T. ora A.d.E. di Catanzaro in data 15/05/1996 al R.G. n. 8729 e R.P. 7278 (particella 1306 ex 1188/b) ed ai sigg. [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>ciascuno in ragione di 1/2 (un mezzo) dell'intero dalla sig.ra [REDACTED] per atto di donazione, redatto dal Notaio Francesco Notaro, notaio in Lamezia Terme (CZ), in data 26/04/1996, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.T. ora A.d.E. di Catanzaro in data 15/05/1996 al R.G. n. 8728 e R.P. 7277 (particella 1307 ex 1188/c).</p> <p><u>Proprietà per cui è pervenuta pertanto al debitore sig. [REDACTED] (eredità giacente) in data non antecedente al compimento del ventennio alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.E. di Catanzaro in data 13/03/2024 al R.G. n. 3871 e R.P. n. 3250, n. di repertorio 229.</u></p>	
Proprietà	[REDACTED] PROPRIETÀ per 1/1.	
Occupazione	<p>Dai dati reperiti in fase di accertamento dei luoghi durante l'accesso peritale, <i>magazzino adibito a deposito</i>, rifinito non integralmente e con accesso diretto da rampa di accesso ad uso comune. Dalle analisi esperite per tali funzioni è in uso allo stato dal sig. [REDACTED]</p> <p>[REDACTED] il quale ha residenza con il proprio nucleo familiare in via Donizetti n. 8 - fabbricato residenziale di quattro piani f. t. (unità immobiliare - appartamento piano terzo - particella 1999, subalterno 9) ed in possesso del bene escusso lo utilizza come deposito di materiale proprio in disuso. Per il seguente immobile non risulta <i>contratto di locazione alcuno</i> bensì risulta scrittura privata di <i>preliminare di compravendita</i> del 28.05.2015 tra [REDACTED] (via delle Rose) [REDACTED]</p>	





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.ssa Alessia Iavazzo
 creditore procedente: *Maior SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
 consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 85 - part. 1999 - sub. 6)	PAG. 5/14
Regolarità edilizia_a	<p>Il sopracitato immobile atto di procedimento esecutivo (foglio 85, particella 1999, subalterno n. 6 - Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme sezione di Sambiasse) che deriva da particella 1999 del Catasto Terreni, particelle originarie giusto tipo mappale dalle particelle 1306 ex 1188/b e 1307 ex 1188/c a loro volta derivanti da particella 327 (come da elaborato planimetrico catastale con variazione pratica prot. n. CZ0057250 del 17.03.2008 e costituzione pratica prot. n. CZ0077202 del 20.03.2008): <i>subalterno 6 - piano seminterrato - garage/box auto n. 2</i>; facente parte di fabbricato totalmente autonomo ed indipendente risalente per la tipologia costruttiva e per conformazione ai primi anni '2000 con definitiva ultimazione e fine lavori in data 12.05.2008.</p> <p>I fascicoli n. 44/06 - pratica edilizia n. 1151/2004 ditta [REDACTED] e n. 29/16 - pratica edilizia n. 169/2016 ditta [REDACTED] reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lamezia Terme (CZ) hanno reso lo studio del caso in oggetto approfondito in ogni parte per la completezza dei riferimenti contenuti.</p> <p>In data 18.10.2004 infatti il sig. [REDACTED] in qualità di titolare della ditta [REDACTED] via delle [REDACTED] - Lamezia Terme - Registro Imprese CZ R.E.A. 112524) presenta istanza al Comune di Lamezia Terme - Sezione Urbanistica - Edilizia Privata protocollo n. 58823 per richiesta di <i>permesso di costruire per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione ed uffici in località Savutano dell'ex comune di Sambiasse</i>. La carpetta istruttoria è completa al suo interno di planimetrie attestanti lo stato di fatto e gli interventi da effettuare, di stralci cartografici di progetto architettonico, copia di titolo di proprietà e di tutte le attestazioni, asseverazioni da parte del tecnico e direttore dei lavori ing. Rosario Varone necessarie alla corretta esplicazione degli interventi effettuati dalla ditta [REDACTED]. Tale manufatto si erge su ampia porzione di terreno precedentemente individuata al Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme - sezione Sambiasse al foglio 85, mappale 1188 (particella originaria divisa in lotto <i>b</i> e <i>c</i> - quoziente di terreno edificabile, seminativo arborato in agro di Sambiasse), dalla quale son scaturite le particelle n. 1306 ex 1188/b e n. 1307 ex 1188/c. Entrambe area di sedime del fabbricato autonomo a destinazione residenziale alla data odierna foglio 85, particella 1999, in riferimento al relativo Catasto Fabbricati.</p>	





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
 creditore procedente: *Maior SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
 consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 85 - part. 1999 - sub. 6)	PAG. 6/14
Regolarità edilizia_b	<p>Appunto, la precedente proprietaria sig.ra [REDACTED] in data 05.04.1977 insieme ai sigg. [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p><i>concessione edilizia per la realizzazione di piano di lottizzazione su suolo comune di loro proprietà sito nell'ex comune di Sambiasse, Località Cerasolo-Barone</i> corredato di elaborati tecnici, relazione e schema di convenzione.</p> <p>Il seguente Piano di Lottizzazione è stato convenzionato con atto per Dott. Cerminara Luigi in data 13/11/1981 repertorio n. 1892 e registrato all'Ufficio del Registro di Lamezia Terme il 27/11/1981 al n. 3213 serie 1 e autorizzato con Licenza Edilizia n. 1064 del 16/04/1982. Pertanto, in data 12/06/2006, il Dirigente del Settore Urbanistica-Ambiente arch. Attilio Mazzei del Comune di Lamezia Terme, vista l'istanza corredata di progetto a firma dell'ing. Rosario Varone, presentata in data 18/10/2004 prot. n. 58823 dalla ditta [REDACTED] con la quale chiede <i>Permesso a Costruire per la realizzazione di fabbricato per civili abitazioni lotto n. 44 Lottizzazione Cefalà ed altri in località Savutano</i>, vista la relazione istruttoria del 23/11/2004, accertati i completi pagamenti degli oneri di costo di costruzione e di urbanizzazione, previo benestare e relativa approvazione degli Uffici competenti e relativo deposito presso Settore Tecnico Decentrato - Ufficio del Genio Civile di Catanzaro n. 1513-1513, visto il parere preventivo dell'A.S.L. n. 6 di Lamezia Terme in data 29/10/2004 e visto il Piano Regolatore e Regolamento Edilizio, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 del Testo Unico - D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni rilascia Permesso di Costruire n. C/67, relativamente al fabbricato per civili abitazioni, lotto n. 44, Lottizzazione Cefalà ed altri in località "Savutano" di Lamezia Terme della Ditta del [REDACTED]</p> <p>[REDACTED] Si rileva che in data 08.05.2006 rep. n. 8476, è stata regolarizzata la cessione delle aree standard e stradali previste dal Piano di Lottizzazione con atto del Segretario Comunale dott. E. Gagliardi. Il lotto n. 44 è individuato catastalmente sul foglio 85 di Sambiasse, particelle nn. 1306 e 1307, per una superficie complessiva di 664 mq e l'intervento prevede (come da Relazione istruttoria del Settore Urbanistica-Ambiente del Comune di Lamezia Terme - pratica n. 1151/0-2004 del 23/11/2004) la realizzazione di un fabbricato a tre piani fuori terra ed un piano seminterrato.</p>	





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
 creditore procedente: *Maio SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
 consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 85 - part. 1999 - sub. 6)	PAG. 7/14
Regolarità edilizia_c	<p>Ulteriore ed approfondita disamina ha rilevato inoltre che in data 08.09.2006 con pratica n. 858-2006, prot. n. 47900, il sig. [REDACTED] in persona della ditta [REDACTED] <i>Costruzioni Edili</i> inoltra domanda di Permesso di Costruire per la realizzazione della seguente opera: variante fabbricato per civili abitazioni al permesso di costruire n. C/67 del 12/06/2006 lotto n. 44 lottizzazione Cefalà ed altri in località Savutano.</p> <p>Pertanto, a conclusione, in data 18.05.2007 il Dirigente Area Gestione del Territorio arch. Manuel Pulella del Comune di Lamezia Terme, vista l'istanza corredata di progetto a firma del tecnico ing. Rosario Varone, vista la relazione istruttoria del 28/02/2007, visto l'attestato di deposito presso Assessorato LL.PP. prot. n. 3096 DEL 30/03/2007, visto il Piano Regolatore e Regolamento Edilizio, visti gli adempimenti alle Leggi: n. 13 del 09/01/1989, n. 46 del 05/03/1990 e n. 10 del 09/01/1991 rilascia Permesso di Costruire n. 52, relativamente al fabbricato per civili abitazioni, lotto n. 44, Lottizzazione Cefalà ed altri in località "Savutano" di Lamezia Terme della Ditta del sig. [REDACTED] - variante fabbricato.</p> <p>La scrivente, ha esaminato la relativa documentazione contenuta ed accuratamente estrapolata dai fascicoli dei "titoli abilitativi" sopradescritti (44/06 e 29/16), rilasciati in copia dall'amministrazione comunale di Lamezia Terme; ha analizzato i grafici e disegni su progetto dell'ing. Varone per le prime conformità e per la definitiva chiusura delle istanze in variante, inoltre, avendo effettuato i preventivi e necessari riscontri, misurazioni e accertamenti in sito sul bene staggito <u>ritiene di asserire che quanto rappresentato negli elaborati progettuali non è completamente rispondente alla realtà</u>, riscontrando pertanto:</p> <p>- a) il bene staggito con atto di pignoramento del 22/02/2024, trascritto il 13/03/2024 al numero 3871 del Registro Generale ed al numero 3250 del Registro Particolare, a seguito delle indagini esperite dallo scrivente C.T.U., risulta assente di autorizzazione, evidentemente realizzato tramite variante in corso d'opera.</p>	

70 | 79





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.ssa Alessia Iavazzo
 creditore procedente: *Maior SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
 consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 85 - part. 1999 - sub. 6)	PAG. 8/14
Regolarità edilizia_d	<p>Esaminando gli elaborati grafici e le sezioni di riferimento, rispetto il lotto n. 44, è stato ricavato sfruttando lo spazio retrostante del manufatto di ampiezza di circa 5 metri nell'area appunto del seminterrato addossandosi nello specifico sino al limite del lotto edificatorio e ponendosi al di sotto della terrazza di pertinenza dei subalterni 3 e 4, l'altezza del locale infatti non risulta a norma in quanto al di sotto dei 2.40 metri limite minimo (quasi tutti i regolamenti regionali fanno capo al D.M. del 5 luglio 1975, che stabilisce l'altezza minima dei locali abitabili, definendola a 2,70 metri, che scende a 2,40 metri nel caso di locali non abitabili, come ad esempio bagni, corridoi o ripostigli e/o locali deposito). L'altezza infatti del bene risulta metri 2.07;</p> <ul style="list-style-type: none"> - b) inoltre all'atto dell'accesso peritale si riscontra apertura su fronte accesso immobile n. 1, apertura non riscontrata negli elaborati dei profili del manufatto; - c) l'intero edificio presenta diverse difformità sostanziali rispetto agli elaborati acquisiti in copia presso il Comune di Lamezia terme, presumibilmente risalenti, considerando la natura e la tipologia, agli ultimi anni, realizzate in totale assenza di autorizzazione. Il fabbricato pur rispettando in pianta l'ingombro complessivo di progetto e la posizione dei pilastri, differisce nella geometria globale dei prospetti, in quanto ha subito aggiunta di due ulteriori sopraelevazioni (piano terzo⁴⁴ e piano quarto) sempre a destinazione residenziale. Tale intervento configura un aumento di superficie interna per l'intero manufatto e l'analisi strutturale (depositata), si presume sia non conforme alla variante (la variazione non assentita è sostanziale sugli effetti delle azioni sismiche per la creazione di irregolarità strutturali conseguenti a mutamento dei carichi globali e alle modifiche nella distribuzione e delle caratteristiche degli elementi non strutturali, dotati di rigidità e capacità resistente) – D. M. 14 gennaio 2008 in materia di valutazione della sicurezza. <p>Ciò rileva difformità sia di natura formale che di natura funzionale sui prospetti del fabbricato.</p>	

71 | 79

⁴⁴ Al piano terzo - unità immobiliare al subalterno 9, residenza di proprietà [REDACTED] occupante bene immobile n. 1 subalterno 6 escusso.





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
 creditore procedente: *Maio SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
 consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 85 - part. 1999 - sub. 6)	PAG. 9/14
Regolarità edilizia_e	<p>A tal proposito si ritiene indispensabile precisare che il Dirigente dell'area Tecnica Avv. Alessandra Belvedere del comune di Lamezia Terme in data 16/06/2020 emette ordinanza n. 63 con oggetto ordinanza di demolizione in cui, preso atto dei lavori eseguiti in assenza di permesso di costruire e/o titolo abilitativo di cui al D.P.R. n. 380/2001, eseguito sopralluogo relativamente ad immobile identificato al foglio 85, particella 1999 dell'ex Comune di Sambiasè e realizzato da [REDACTED] che l'area in cui ricade abuso risulta essere nel vigente (allora) P.R.G. zona CR residenziale, trovando applicazione art. 31, comma 2 del D.P.R. n. 381/2001, ordina ai proprietari degli immobili atto di suddetti abusi relativa rimozione e/o demolizione nei termini e nei tempi prestabiliti dal seguente atto.</p>	
Destinazione urbanistica	<p>L'area in cui ricade appunto il fabbricato (richiesta del permesso di Costruire) in base al Piano Regolatore generale (Norme Tecniche di attuazione del 23.12.2003) la destinazione e le prescrizioni sono: <i>ZONA CR - area urbana ad organizzazione morfologica complessa da realizzare mediante nuovo impianto per iniziativa privata, in cui è prevista la nuova urbanizzazione ed edificazione. Le trasformazioni ammissibili sono attuate solamente in conformità alla disciplina dettata da strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione, sottozone CR residenziali.</i> In particolare le particelle di che trattasi ricadono nel Piano di Lottizzazione denominato Cefalà ed altri - lotto n. 44, con parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale nella seduta n. 12 del 19.05.1977 e delibera di G.M. n. 35 del 02.07.1977.</p> <p>Con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Calabria (BURC), il 18 dicembre 2023 sono entrati in vigore il Piano Strutturale Comunale ed il Regolamento Edilizio Urbanistico, secondo le previsioni della Legge Urbanistica della Calabria, L.R. n. 19/2002.</p> <p>Pertanto il fabbricato di cui il cespite è subalterno al n. 6, risulta, secondo il nuovo P.S.C., ordinamento urbanistico del Comune di Lamezia Terme, adeguato alle osservazioni di cui alla delibera di effettiva e definitiva approvazione del Consiglio Comunale n. 33 del 03.10.2023 in Territorio Urbanizzato - zona a prevalente destinazione residenziale - art. 65.</p>	

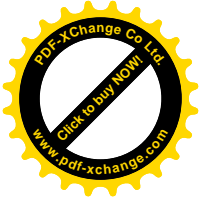




Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
 creditore procedente: *Maio SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
 consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 85 - part. 1999 - sub. 6)	PAG. 10/14
Abitabilità Agibilità	<p>Dalle indagini esperite presso l'Archivio e l'Ufficio Settore Tecnico del Comune di Lamezia Terme per l'immobile atto di procedimento, risulta ai sensi dell'art. 20, comma 1 del D.P.R. n. 380/2001 - testo unico edilizia, dichiarazione sostitutiva del parere Igienico - sanitario redatto dal tecnico ing. Rosario Varone in data 10.11.2004 con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (art.47 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445) per il progetto presentato dalla ditta [REDACTED] in data 18.10.2004 prot. n. 58823 e trasmesso al Settore Urbanistica ed Ambiente, Ufficio Sezione Edilizia Privata, tecnico istruttore geom. Businelli.</p>	
Iscrizioni e trascrizioni	<p>Dalle indagini peritali esperite dalla scrivente, il bene staggito è autonomo e sgravato da ogni legame di formalità, vincolo o onere, di tipo condominiale. Dopo un'accurata indagine nei pubblici uffici competenti (Agenzia delle Entrate, ex Agenzia di Pubblicità Immobiliare), la sottoscritta C.T.U. non ha riscontrato la registrazione di <i>regolamento di condominio</i> alcuno ed inoltre in base ad informazioni di tipo informale ha desunto che non incidono su di esso pendenze di spese e/o scadenze non pagate.</p> <p>Non esistono altresì formalità, vincoli o oneri concernenti alcuna responsabilità derivante da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del medesimo e/o i vincoli connessi con i propri caratteri storico-artistici, ovvero di natura paesaggistica.</p> <p>Ciò nonostante, nell'accurata e debita indagine esperita presso gli Uffici Provinciali dell'<i>Agenzia delle Entrate</i> di Catanzaro - <i>Servizio di Pubblicità Immobiliare</i>, nella determinazione del complessivo quadro ventennale attraverso l'analisi (incrociata per soggetti e per immobili) compiuta sugli archivi informatizzati dall'01/01/1989 al 29/08/2024, <u>è stata riscontrata unica formalità gravante sul bene pignorato oggetto di ricerca, e che non sarà cancellata in virtù del emanando decreto di trasferimento immobili subastati da parte del G.E.:</u></p>	





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
 creditore procedente: *Maio SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
 consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 85 - part. 1999 - sub. 6)	PAG. 11/14
Iscrizioni e trascrizioni	<p><u>Ipoteca giudiziale</u> Nota di iscrizione del 13/07/2017; Registro particolare n. 1080; Registro Generale n. 9185. data: 14/12/2016; n. rep. 610/2016. Pubblico Ufficiale: Tribunale di Lamezia Terme (CZ), cod. fisc.: 820 068 80791. sede: Lamezia Terme (CZ). descrizione atto: atto giudiziario - ipoteca giudiziale. derivante da 0281 decreto ingiuntivo. capitale: € 448.177,60. totale: € 505.000,00. richiedente: avv. Paolo Battaglia indirizzo: via Lidonnici n. 12 - 88100 Catanzaro unità negoziali (3) - soggetti a favore (1) - soggetti contro (2)</p> <p><i>unità negoziale 1 - immobili n. 37;</i> <i>unità negoziale 2 - immobili n. 2;</i> <i>unità negoziale 3 - immobili n. 1.</i></p> <p>soggetti a favore: 1 <i>(Credito Cooperativo Centro Calabria - sede: Cropani (RC) – cod. fisc.: 01935780799)</i> - relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 1/1. - relativamente all'unità negoziale n. 2 - per il diritto di <u>nuda proprietà</u> per la quota di 2/6. - relativamente all'unità negoziale n. 3 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 1/3.</p> <p>soggetti contro: 2 [REDACTED] - relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 1/1. - relativamente all'unità negoziale n. 2 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 1/6. - relativamente all'unità negoziale n. 3 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 1/3. [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 2 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 1/6.</p>	





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
 creditore procedente: *Maior SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
 consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 85 - part. 1999 - sub. 6)	PAG. 12/14
Iscrizioni e trascrizioni	<p><u>Le uniche formalità riscontrate</u>, nell'accurata e debita indagine esperita presso gli Uffici Provinciali dell'<i>Agenzia delle Entrate</i> di Catanzaro - <i>Servizio di Pubblicità Immobiliare</i>, nella determinazione del complessivo quadro ventennale attraverso l'analisi (incrociata per soggetti e per immobili) compiuta sugli archivi informatizzati dall'01/01/1989 al 29/08/2024, <u>gravanti sul bene pignorato</u> oggetto di ricerca, e <u>che saranno cancellate in virtù del emanando decreto di trasferimento immobili subastati da parte del G.E.</u>, risultano:</p> <p>La seguente formalità, si precisa, risulta iscritta sui lotti di terreno edificabili, area di sedime (particelle originarie antecedenti nn. 1306 e 1307 del foglio di mappa 85) su cui insiste il fabbricato di cui è parte il bene immobile atto di procedimento.</p> <p>I. <u>Atto notarile pubblico – ipoteca volontaria</u> Nota di iscrizione del 17/01/2007; Registro particolare n. 74; Registro Generale n. 797. data: 12/01/2007; n. rep. 91154/26796. descrizione atto: atto notarile pubblico Notaio: Bilangione Mario, cod. fisc.: BLN MRA 45A01 F839K. sede: Nocera Terinese (CZ). specie dell'ipoteca o del privilegio: ipoteca volontaria. derivante da: 170 concessione a garanzia di mutuo condizionato; capitale € 800.000,00 tasso interesse annuo 4,9%; spese € 400.000,00; totale € 1.200.000,00; durata 15 anni; importi variabili SI; somma iscritta da aumentare automaticamente SI. unità negoziali (1) - soggetti a favore (1) - soggetti contro (1) <i>unità negoziale 1 - immobili n. 2.</i> soggetti a favore: 1 <i>(Banca Carime S.p.A. - sede: Cosenza (CS) – cod. fisc.: 13336590156)</i> relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 1/1. soggetti contro: 1 ([REDACTED]) relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 1/1.</p>	

75 | 79

Detta formalità ha negli estremi ANNOTAZIONE in quanto ha subito frazionamento in quota con atto⁴⁵ formalizzato dal notaio Totaro Paola di Lamezia Terme in data 26.08.2008.

⁴⁵ Cfr. quesito 10 relazione di stima e “fascicolo allegati” - rif. Nota di trascrizione per esteso in copia.





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
 creditore procedente: *Maior SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
 consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 85 - part. 1999 - sub. 6)	PAG. 13/14
Iscrizioni e trascrizioni	<p>II. <u>Atto notarile pubblico – Annotazione ad iscrizione</u> Domanda di annotazione del 18/09/2008; Registro particolare n. 2797; Registro Generale n. 15355. data: 26/08/2008; n. rep. 26/17. descrizione atto: atto notarile pubblico Notaio: Totaro Paola, cod. fisc.: TTR PLA 76T64 F158 L. sede: Lamezia Terme (CZ). tipo di annotazione: annotazione ad iscrizione. derivante da: 810 frazionamento in quota - formalità di riferimento: iscrizione registro particolare 74 del 17/01/2007. unità negoziali (1) - soggetti a favore (1) - soggetti contro (1) <i>unità negoziale 1 - immobili n. 7.</i></p> <p>soggetti a favore: 1 <i>(Banca Carime S.p.A. - sede: Cosenza (CS) – cod. fisc.: 13336590156)</i> relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di - per la quota di -.</p> <p>soggetti contro: 1 [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di - per la quota di -.</p>	

Detta formalità ha sancito frazionamento in quota con assegnazione e ripartizione di nuovo capitale sul bene immobile atto di procedimento: capitale euro 22.000,00 e ipoteca euro 33.000,00.

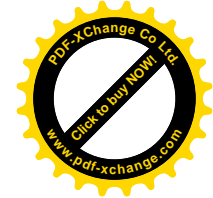




Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
 creditore procedente: *Maior SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: [REDACTED]
 consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 85 - part. 1999 - sub. 6)	PAG. 14/14
Iscrizioni e trascrizioni	<p>III. <u>Atto giudiziario – verbale di pignoramento immobili</u> Nota di trascrizione del 13/03/2024; Registro particolare n. 3250; Registro Generale n. 3871. data: 22/02/2024; n. rep. 229. Pubblico ufficiale: Tribunale di Lamezia Terme (CZ), cod. fisc.: 820 068 80791. sede: Lamezia Terme (CZ). descrizione atto: 726 – atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili. voltura catastale automatica NO. richiedente: Maior SPV S.r.l.. codice fiscale: 049 516 50268. unità negoziali (1) - soggetti a favore (1) - soggetti contro (1) <i>unità negoziale 1 - immobile n. 1.</i></p> <p>soggetti a favore: 1 <i>(Maior SPV S.r.l. - sede: Conegliano (TV) – cod. fisc.: 04951650268)</i> relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 1/1.</p> <p>soggetti contro: 1 [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 1/1.</p>	
VALORE	€ 14.000,00 (quattordici mila /00)	





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Lavazzo
creditore procedente: *Maior SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: ██████████
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

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

78 | 79

Lamezia Terme, 2 settembre 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
arch. Sabrina Durante

 **arch. Sabrina Durante**
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 - 89046 Lamezia Terme (CZ) - studio: 0968 40 74 10 - mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@erchiworldpec.it - partita iva: 03050770795 - codice fiscale: DRN SRN 78E67 M208S





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 12/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Maior SPV S.r.l. - Prelios Credit Servicing S.p.A.* – debitore: ██████████
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

INDICE FASCICOLO ALLEGATI

1. Raccomandate inviate/e-mail pec alle parti (comunicazione accessi peritali).
2. Ricevute di attestazione invii posta elettronica certificata alle parti comunicazioni - elaborato peritale.
3. Verbale di sopralluogo (02.04.2024).
4. Restituzione grafica CTU del rilievo effettuato sull'immobile 1 (foglio 85, part. 1999, sub.6).
5. Certificato residenza storica ██████████
6. Certificato stato famiglia al decesso ██████████
7. DOCUMENTI CATASTALI
 - 7.1. Visure catastali – per soggetti ██████████
 - 7.2. Visure catastali storiche per immobili: (foglio 85, part. 1999, sub.6); (foglio 85, part. 1999); (foglio 85, part. 1188); (foglio 85, part. 1306); (foglio 85, part. 1307).
 - 7.3. Elaborati grafici catastali (immobile 1) - planimetrie, estratto di mappa fg 85, part. 1999 ed elaborati planimetrici anno 2008 - marzo, aprile e maggio.
8. VISURE IPOCATASTALI (per soggetto ██████████ immobile 1, (foglio 85, part. 1306); (foglio 85, part. 1307) - formalità rispetto al ventennio)
9. Rogito, per notaio Mario Bilangione, *compravendita* ██████████ el 10.08.2004.
10. Rogito, per notaio Francesco Notaro, *donazione* ██████████ del 26.04.1996 - part. di terreno1306.
11. Rogito, per notaio Francesco Notaro, *donazione* ██████████ del 26.04.1996 - part. di terreno1307.
12. Copie atti amministrativi e titoli abilitativi Archivio ed Ufficio Area Tecnica Comune di Lamezia Terme (fascicoli nn.44/06, 29/16)
13. Attestazione Area Tecnica Comune di Lamezia Terme - Ufficio Patrimonio del 10.04.2024 - usi civici, censo e livello - immobile 1.
14. Agenzia del Territorio, O.M.I., quotazioni immobiliari Lamezia Terme- Sambiasse, periferica - cod. di zona D10 (destinazione - magazzini).
15. Borsini immobiliari.

79 | 79

