

# TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

Prov. di Catanzaro

G.E.: DOTT.SSA A. IAVAZZO

PROCEDURA ESECUTIVA N.1/2025

ALLEGATO :

**UNICO**

TITOLO :

**RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO  
E N. 15 ALLEGATI**

ORIGINALE

UBICAZIONE IMMOBILI

PROVINCIA: Catanzaro - COMUNE:Lamezia Terme - Nicastro, Via Dei Bizantini (Contrada Cosentino)

L'Esperto

Ing. G. Chirillo

Lamezia Terme 28 aprile 2025





Studio tecnico ing. **Giovambattista CHIRILLO**  
C.so Numistrano, 79 88046 Lamezia Terme (CZ)  
Telefax. 01168/25639 Cell. 340/8208847  
E-mail: [gianni.ing.chirillo@tiscali.it](mailto:gianni.ing.chirillo@tiscali.it)  
Pec: [giovambattista.chirillo@ingpec.eu](mailto:giovambattista.chirillo@ingpec.eu)

---

## PARTE I – RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### INDICE

1. Premessa .....	4
2. Svolgimento delle indagini peritali .....	10
3. Risposta ai quesiti del Giudice - Quesito n. 1 .....	11
4. Quesito n. 2 .....	12
5. Quesito n. 4 .....	12
5.1 Dati catastali dei beni pignorati desunti dall'atto di pignoramento .....	13
5.2 Descrizione zona di ubicazione dei beni pignorati .....	16
5.3 Descrizione del fabbricato identificato con il mappale 33 ospitante il bene pignorato .....	19
5.4 Dati catastali, confini e descrizione del bene pignorato .....	23
6. Quesito n. 5 .....	27
7. Quesito n. 6 .....	28
8. Quesito n. 7 .....	29
9. Quesito n. 8 .....	29
10. Quesito n. 9 .....	30
11. Quesito n. 10 .....	36
12. Quesito n. 11 .....	39
13. Quesito n. 12 .....	39
14. Quesito n. 13 .....	43
15. Quesito n. 14 .....	48
16. Quesito n. 15 .....	50
16.1 Definizione di valore di mercato .....	51
16.2 Calcolo della superficie commerciale del bene pignorato .....	52





<b>16.3 Calcolo dell'abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e per la presenza di un contratto di locazione (<math>\beta</math>).....</b>	<b>53</b>
<b>16.4 Scelta del metodo di stima del bene pignorato .....</b>	<b>54</b>
<b>16.5 Stima del bene pignorato.....</b>	<b>55</b>
<b>16.6 Individuazione lotti .....</b>	<b>58</b>
<b>17. Quesito n. 16 .....</b>	<b>59</b>
<b>18. Quesito 17 .....</b>	<b>63</b>
<b>19. Quesito 18 .....</b>	<b>64</b>
<b>20. Conclusioni .....</b>	<b>64</b>

## **PARTE II – ALLEGATI**

**Allegato n. 1:** Documentazione fotografica

**Allegato n. 2:** Visure Catastali

**Allegato n. 3:** Elenco sintetico delle formalità

**Allegato n. 4:** Elenco delle formalità per immobile

**Allegato n. 5:** Elenco esteso delle formalità

**Allegato n. 6:** Titoli di provenienza dei beni

**Allegato n. 7:** Estratto mappa catastale

**Allegato n. 8:** Elenco immobili, Elaborato planimetrico e Planimetria  
Catastale

**Allegato n. 9:** Rilievo bene pignorato

**Allegato n. 10:** Titoli Edilizi

**Allegato n. 11:** Estratto dell'atto di matrimonio

**Allegato n. 12:** Sentenza di omologazione della separazione consensuale





Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO  
C.so Numistrano, 79 88046 Lamezia Terme (CZ)  
Telefax. 01168/25639 Cell. 340/8208847  
E-mail: [gianni.ing.chirillo@tiscali.it](mailto:gianni.ing.chirillo@tiscali.it)  
Pec: [giovambattista.chirillo@ingpec.eu](mailto:giovambattista.chirillo@ingpec.eu)

---



**Allegato n. 13:** Comparabili

**Allegato n. 14:** Ape

**Allegato n. 15:** Verbale operazioni peritali





---

## RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

### Procedura esecutiva n. 1/2025

#### 1. Premessa

In data 30.01.2025 nella procedura esecutiva n. 1/2025, promossa dalla società Olimpia SPV S.R.L., nei confronti dei sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto ing. Giovambattista Chirillo, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Catanzaro con n. 1839, con studio tecnico in Lamezia Terme in C.so Numistrano 79, quale Consulente Tecnico d'Ufficio e gli poneva i seguenti quesiti:

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





limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 17; per beni per i quali la documentazione è completa ed idonea

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

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

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

7) Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data





---

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

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

9) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli, o 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 i vincoli 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 i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a quest' ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*);





10) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (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 relativi per le 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 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 del T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.85 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 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 la 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 del condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

14) Verifichi se i beni pignorati sono 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 forfetario 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 supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell'ordinanza di vendita), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le





trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

17) Estragga 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;

18) Provveda a rilasciare certificazione energetica APE secondo la normativa vigente.

## **2. Svolgimento delle indagini peritali**

Per rispondere ai quesiti posti dal Giudice delle Esecuzioni il sottoscritto Esperto si recava, in data 14/03/2025, in località Carrà Cosentino, del comune di Lamezia Terme (CZ), presso i luoghi di ubicazione del bene oggetto di procedura, ove effettuava i necessari rilievi fotografici e piano altimetrici (*Cfr. all. n. 15*).

Ai fini della corretta esecuzione dell'incarico il sottoscritto eseguiva, altresì, le dovute ricerche presso i seguenti uffici:

- Ufficio Tecnico - Settore urbanistica - del Comune di Lamezia Terme;
- Ufficio Tecnico - Settore Condono - del Comune di Lamezia Terme;
- Ufficio Tecnico - Settore Edilizia Privata - del Lamezia Terme;
- Ufficio Tecnico - Settore Patrimonio, usi civici - del Lamezia Terme;
- Agenzia del Territorio della Provincia di Catanzaro (ex Catasto);





- 
- Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare - della provincia di Catanzaro (Ex Conservatoria);
  - Cancelleria Civile – Protocollo generale - del Tribunale di Lamezia Terme;
  - Cancelleria Civile – Sez. Esecuzioni Immobiliari - del Tribunale di Lamezia Terme;
  - Cancelleria Civile – Sez. Fallimentare- del Tribunale di Lamezia Terme;
  - Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme;

Infine, per valutare correttamente l'immobile pignorato, effettuava indagini sul mercato immobiliare della zona avvalendosi del sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) nonché della Piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate (Cfr. all. n. 13).

### 3. Risposta ai quesiti del Giudice - Quesito n. 1

*“Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. è necessaria e però 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”.*

Il bene pignorato consiste in un appartamento per il quale la documentazione prodotta in atti è sufficiente, ex art. 567 c.p.c., ed è idonea oltre che completa. Si precisa che nel fascicolo della procedura sono presenti i seguenti documenti:





- 1) Certificazione notarile sostitutiva di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., resa dal notaio dott. Nicola Tiecco in data 16/01/2025;
- 2) Trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 14/01/2025 RG 441 e RP 360;
- 3) Istanza di vendita del 24/01/2025;
- 4) Atto di pignoramento immobiliare;
- 5) Atto di mutuo;
- 6) Atto di Precetto.

#### 4. Quesito n. 2

*“Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 17”.*

Il bene pignorato consiste esclusivamente in un appartamento per il quale la documentazione ex art 567 c.p.c. è completa ed idonea e, pertanto, per come disposto dal giudice delle esecuzioni, si proseguirà nella redazione della presente relazione peritale rispondendo dal quesito n. 4.

#### 5. Quesito n. 4

*“Identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi), confini e coordinate GPS e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale*





*sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E.”*

### **5.1 Dati catastali dei beni pignorati desunti dall'atto di pignoramento**

Dall'atto di pignoramento immobiliare e dalla successiva trascrizione si evince che il cespite oggetto del pignoramento è: *un appartamento sito nel comune di Lamezia Terme (CZ), alla contrada Cosentino, identificato nel NCEU di detto comune. Sezione Nicastro, al foglio 41, particella 33, sub 10.*

I dati catastali identificativi del bene pignorato, indicati nell'atto di pignoramento, coincidono con quelli rinvenuti dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Catanzaro ove si è evinto che il bene è attualmente censito al C.U. del comune di Lamezia Terme, sezione Sambiasi, con gli identificativi indicati nella sottostante tabella:

Foglio	Particella	Sub	Classe	Categoria	Consistenza (vani)	Rendita (€)
41	33	10	U	A/3	5	258,23

Dal sopralluogo eseguito e dalle ricerche effettuate è emerso che la rete fognaria del fabbricato ospitante l'immobile pignorato non è allacciata alla rete fognaria pubblica ma ad un pozzo nero (*Cfr. foto n. 1*) che a sua volta è provvisto di una pompa, soggetta a frequenti lavori di manutenzione, che consente il convogliamento delle acque reflue al pozzo.





**Foto n.1 – Pozzo nero**

Si evidenzia, infine, che sebbene nel fabbricato non sia stato costituito un regolare condominio per come riferito dall'esecutata, in occasione dello svolgimento delle operazioni peritali, esistono delle spese comuni quantificabili in circa € 12,00 mensili per il pagamento della corrente elettrica delle scale e in € 320,00 annui per l'impianto fognario che scarica in un pozzo nero.

Si evidenzia inoltre che ogni unità immobiliare è dotata di un'apposita area di parcheggio, per come indicato nello schema affisso in bacheca all'ingresso del fabbricato (Cfr. foto n. 2), e l'area parcheggio dell'unità immobiliare pignorata, che è stata individuata su segnalazione dell'esecutata [REDACTED] quella raffigurata nella sottostante fotografia (Cfr. foto n. 3).



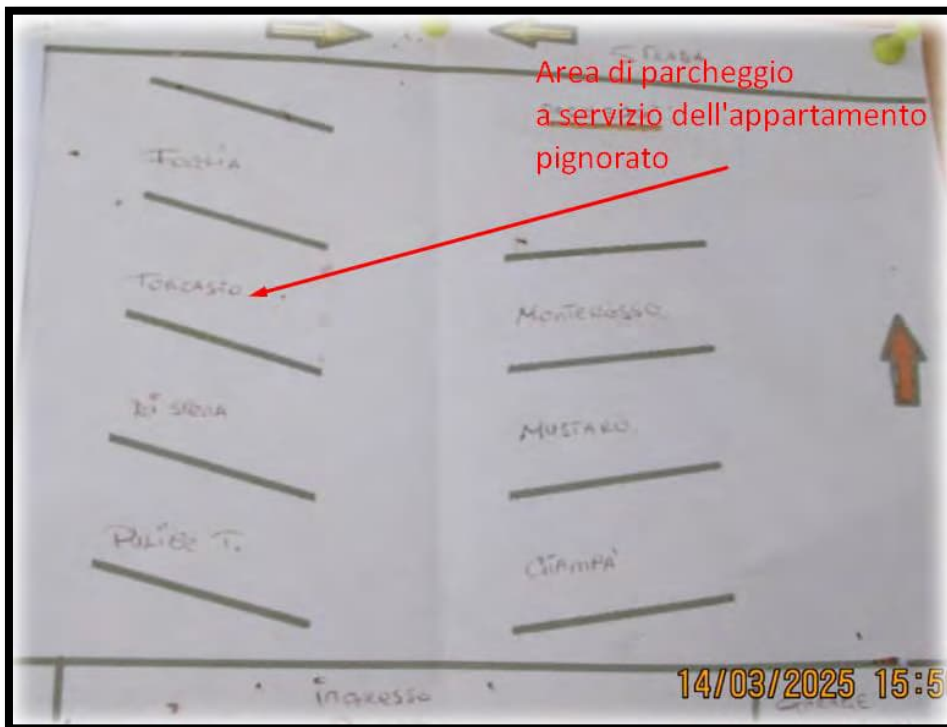


Foto n.2 – Rappresentazione parcheggi a servizio dei singoli appartamenti



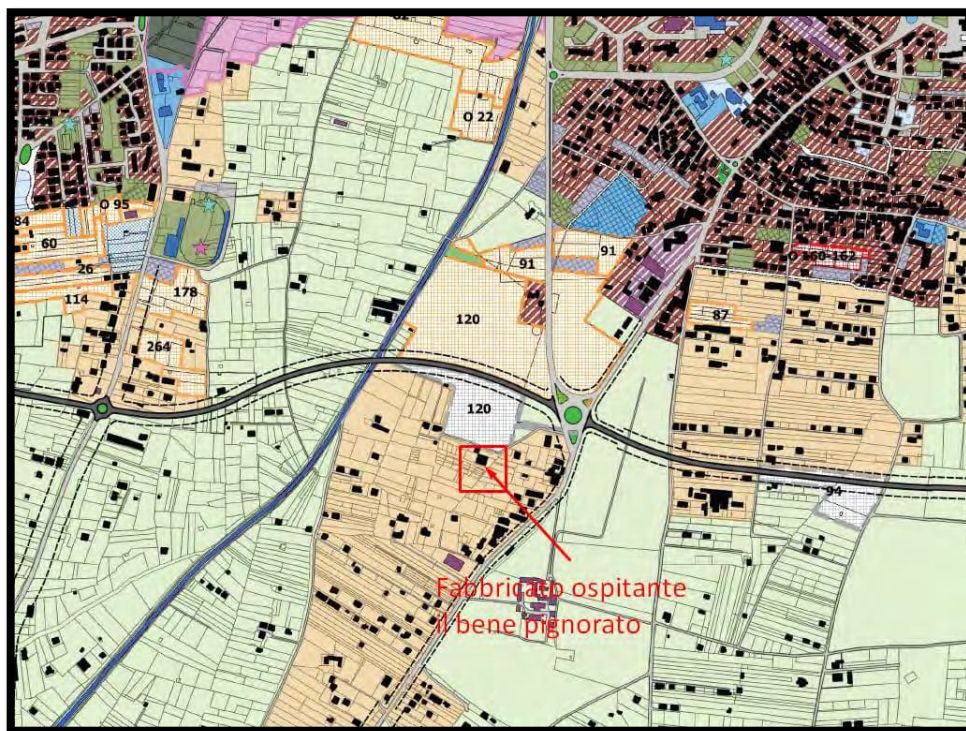
Foto n.3 – Rappresentazione area parcheggio relativa all'appartamento pignorato



## 5.2 Descrizione zona di ubicazione dei beni pignorati

Il bene pignorato è ubicato al piano terzo, interno 9 di un fabbricato di maggiore consistenza sito in via Dei Bizantini 180/B, località Carrà Cosentino, del comune di Lamezia Terme (CZ).

La predetta località è una zona periferica che dista circa 3,6 Km dal centro cittadino e ricade nel P.S.C. del comune di Lamezia Terme, approvato in data 03/10/2023 con delibera n. 33 del C.C. (Pubblicato sul BURC in data 18/12/2023), in zona denominata “Insediamenti diffusi” ove l’attività urbanistica è regolata dagli art.li 73 e 85 del REU (Cfr. fig. n. 1).



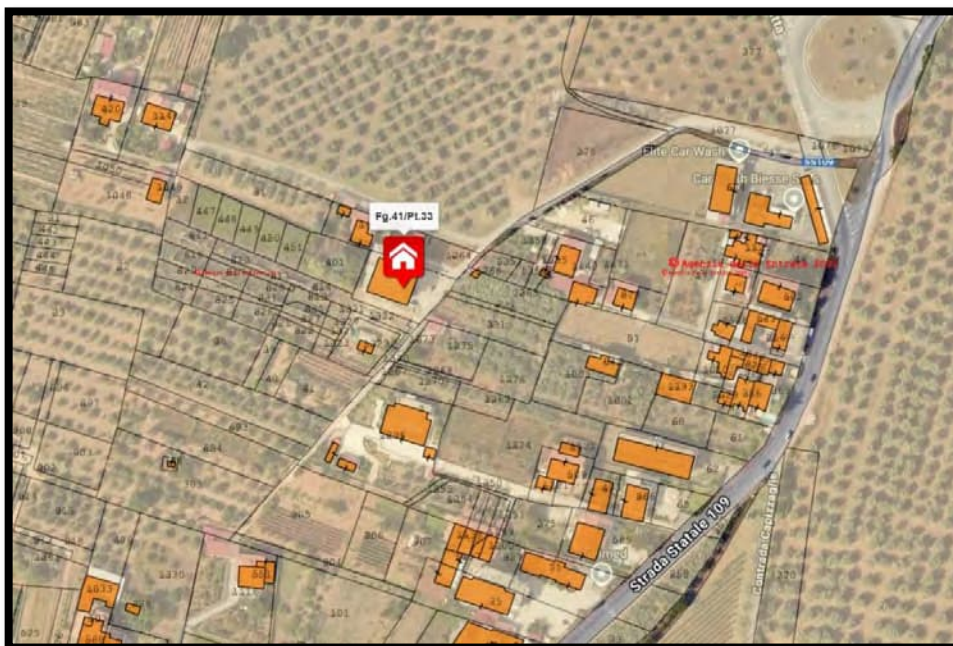
**Fig. n. 1 – Stralcio zonizzazione PSC approvato**

Per meglio facilitare l’individuazione del bene pignorato nelle immagini che seguono sono state raffigurate le foto aeree della zona di ubicazione dello stabile in cui lo stesso è ubicato (Cfr. fig. nn. 2 e 3).





*Fig. n. 2 – Stralcio foto aerea dell'area di ubicazione del fabbricato ospitante il bene pignorato*



*Fig. n. 3 – Stralcio Sovrapposizione mappa catastale e foto aerea dell'area di ubicazione del fabbricato ospitante il bene pignorato*

Si precisa che il fabbricato ospitante il bene pignorato è raggiungibile, dalla rotatoria posta sulla via denominata Madre Teresa di Calcutta, attraverso una strada sterrata (Cfr. foto nn. 4 e 5 e fig. n. 4) e che le coordinate GPS dell'area





Studio tecnico ing. **Giovambattista CHIRILLO**  
C.so Numistrano, 79 88046 Lamezia Terme (CZ)  
Telefax. 01168/25639 Cell. 340/8208847  
E-mail: [gianni.ing.chirillo@tiscali.it](mailto:gianni.ing.chirillo@tiscali.it)  
Pec: [giovambattista.chirillo@ingpec.eu](mailto:giovambattista.chirillo@ingpec.eu)

---

di ubicazione dello stesso sono le seguenti: latitudine 38.946507 e longitudine 16.296718.



*Foto n.4 – Accesso da via Madre Teresa di Calcutta*



*Foto n.5 – Strada di accesso al fabbricato*





*Fig. n. 4– Stralcio foto aerea dell’area di ubicazione fabbricato ospitante il bene pignorato- Rappresentazione strada di accesso da Via Madre Teresa di Calcutta*

### **5.3 Descrizione del fabbricato identificato con il mappale 33 ospitante il bene pignorato**

L’appartamento pignorato è ubicato al piano terzo, interno 9, di un fabbricato in c.a. di maggiore consistenza, sito in via Dei Bizantini 180/B, del comune di Lamezia Terme ed accessibile, dalla rotonda posta su via Madre Teresa di Calcutta, attraverso una strada sterrata.

Il detto fabbricato, che si compone di quattro piani fuori terra, è stato costruito abusivamente nei primi anni ottanta e successivamente è stato oggetto di un provvedimento di condono.

Al momento del sopralluogo, per come evincibile dalle foto che seguono, lo stabile presenta prospetti in pessimo stato di conservazione e manutenzione (Cfr. foto dalla n. 6 alla n. 11) e necessita di lavori di messa in sicurezza.





*Foto n. 6 – Prospetto est*



*Foto n. 7 – Prospetto sud*



*Foto n. 8 – Prospetto ovest*



*Foto n. 9 – Sottobalconi prospetto ovest*



*Foto n. 10 – Sottobalconi prospetto sud*



*Foto n. 11 – Sottobalconi prospetto sud*

Dall'analisi delle immagini recuperate dal portale Google Maps è emerso che il manto di copertura del fabbricato ospitante il bene pignorato è costituito da pannelli di eternit (*Cfr. fig. n.5*) il cui stato di manutenzione però non è evincibile dalle stesse e non è stato possibile verificare in loco per





l'inaccessibilità del tetto in fase di sopralluogo e, pertanto, attualmente non si è in grado di stimare il suo potenziale rischio.



*Fig. n. 5 – Copertura fabbricato ospitante il bene pignorato*

Si evidenzia in merito che ai sensi del D.M. 6 Settembre 1994 **non c'è un obbligo di rimozione dell'amianto condominiale automatico** ma vi è l'obbligo dell'amministratore del condominio, ove esso è presente o di chi ne fa le veci, di accertare il suo stato di conservazione attraverso l'indice di degrado. Ai fini del calcolo del predetto indice è indispensabile un'**accurata ispezione**, da effettuarsi mediante tecnici specializzati, al fine di estrarre dei campioni di materiale da sottoporre ad analisi in laboratori specializzati come ad esempio il **Centro Funzionale Strategico "Geologia e Ultrastrutture"** dell'A.R.P.A. CAL. di Castrolibero (CS).

Si precisa che la determinazione dell'indice di degrado viene effettuata mediante la verifica delle caratteristiche e dello stato di conservazione della copertura attraverso l'utilizzo di una specifica procedura codificata, che





Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO  
C.so Numistrano, 79 88046 Lamezia Terme (CZ)  
Telefax. 01168/25639 Cell. 340/8208847  
E-mail: [gianni.ing.chirillo@tiscali.it](mailto:gianni.ing.chirillo@tiscali.it)  
Pec: [giovambattista.chirillo@ingpec.eu](mailto:giovambattista.chirillo@ingpec.eu)

prevede l'impiego di un algoritmo, che in accordo con le indicazioni del D.M. 6 settembre 1994 valuta alcuni parametri quali: l'anno di posa del manufatto, lo spessore, la consistenza, la presenza di eventuali trattamenti superficiali, la presenza di muschi e licheni, l'esistenza di sfaldamenti e/o crepe superficiali, la presenza di stalattiti fibrose a bordo lastra, il residuo nel canale di gronda e gli affioramenti superficiali di fibre.

In base al valore dell'Indice di degrado si perviene così alla valutazione dello stato di conservazione dell'amianto e si possono determinare le azioni da intraprendere nonché la tempistica degli interventi da eseguire per come sintetizzato nella sottostante tabella:

Indice di degrado (ID)	Stato di conservazione	Azioni da intraprendersi	Tempistica per gli interventi
Zona A Valore inferiore o pari a 10	Buono	In atto, per lo stato del manufatto e l'indice di esposizione, nessun intervento di bonifica previsto	Ogni 2 anni necessaria la valutazione dello stato della copertura a cura di tecnico identificato dal proprietario ovvero dal responsabile dell'attività svolta nell'edificio
Zona B Valore compresi tra 11 e 18	Discreto	Verifica ogni anno ovvero bonifica entro 36 mesi	Ogni anno necessaria la valutazione dello stato della copertura a cura di tecnico identificato dal proprietario ovvero dal responsabile dell'attività svolta nell'edificio
Zona C Valore compresi tra 18 e 22	Scadente	Esecuzione intervento di bonifica mediante rimozione e conferimento in discarica	Entro 12 mesi dalla valutazione
Zona D Valore superiori a 22 o pari a 30	Pessimo/degrado avanzato	Esecuzione intervento di bonifica mediante rimozione e conferimento in discarica	Entro 6 mesi dalla valutazione

Si precisa, infine, che la stessa procedura di valutazione del rischio andrà eseguita anche per la canna fumaria, ubicata sul prospetto nord del fabbricato, atteso che è anch'essa in amianto.





#### 5.4 Dati catastali, confini e descrizione del bene pignorato

Il bene pignorato è un appartamento, con destinazione residenziale, posto al piano terzo di un fabbricato di maggiore consistenza, privo di ascensore, ubicato in via Dei Bizantini 180/B del comune di Lamezia Terme ed accessibile, attraverso una strada sterrata, dalla rotonda sita alla fine della via denominata Madre Teresa di Calcutta.

Il predetto bene è censito al C.U. del medesimo comune, sezione Nicastro, con gli identificativi catastali indicati nella sottostante tabella (*Cfr. all. n.2*):

Foglio	Particella	Sub	Classe	Categoria	Consistenza (vani)	Rendita (€)
41	33	10	U	A/3	5	258,23

L'appartamento sopra identificato è distinto con gli identificativi catastali su menzionati sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 e successivamente è stato oggetto delle seguenti variazioni catastali:

- VARIAZIONE nel classamento n. 2550.1/1996 del 23/05/1996;
- VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;

Nel C.U. il mappale 33 è stato generato con il Tipo Mappale n. 38/1982 che deriva dall'ente urbano identificato con la medesima particella e con superficie pari a 1084 mq.

Il predetto ente urbano al C.T. del medesimo comune, sezione Nicastro, era identificato sul foglio di mappa 41 con la particella 33 (superficie catastale di 1760 mq).





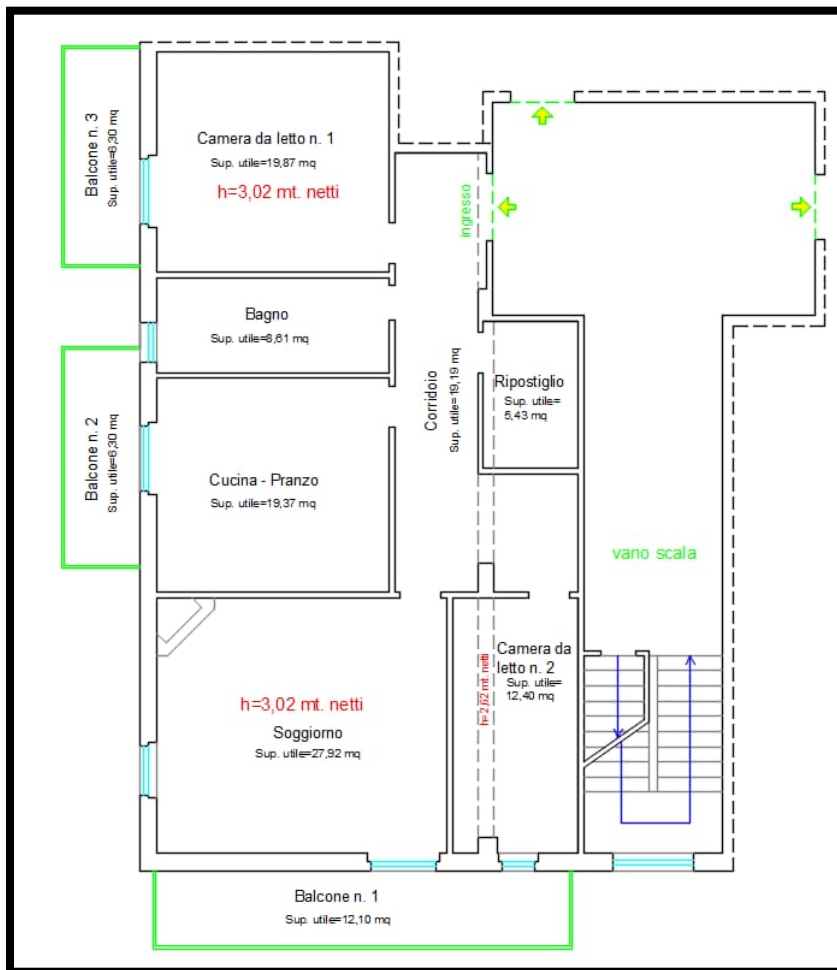
---

L'appartamento confina: a **nord** con il vano scala, a **sud e est** è libero e prospiciente sulla corte esterna, a **ovest** con l'unità immobiliare identificata sullo stesso foglio di mappa con la particella 33 sub 9 (*Cfr. all. n. 7*).

Il descritto cespite, che è accessibile dalla corte esterna attraverso una scala interna identificata con il sub 15, ha un'altezza pari a 3,02 m ed una superficie utile complessiva di circa **112,79 mq** ripartita in ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: un corridoio (sup. utile pari a 19,19 mq), un ripostiglio (sup. utile pari a circa 5,43 mq), un bagno (sup. utile pari a 8,61 mq), due camere da letto (sup. utili rispettivamente pari a 19,87 mq e 12,40 mq), una cucina-pranzo (sup. utili pari a 19,37 mq) e un soggiorno provvisto di camino (sup. utile di circa 27,92 mq) (*Cfr. fig. n.6*) (*Cfr. foto dalla 12 alla 19*).

A servizio del bene ci sono tre balconi, ubicati rispettivamente sui lati est e sud, della superficie utile complessiva di circa 24,70 mq.





**Fig. n.6– Rilievo appartamento part. 33 sub 10 – Piano terzo**

Al momento del sopralluogo l'immobile presenta le seguenti rifiniture: pavimenti della maggior parte degli ambienti in ceramica, pavimenti e rivestimenti dei bagni e della cucina in gres, porte interne in legno, infissi interni ed esterni in legno, ringhiere dei balconi in ferro in pessime condizioni di conservazione (Cfr. foto nn. 22 e 23), intonaci in malta cementizia del tipo civile abitazione, tinteggiatura del tipo lavabile, impianti tecnologici (elettrico, idrico e fognario) funzionanti di cui, però, va verificata la conformità alla normativa vigente.





Studio tecnico ing. **Giovambattista CHIRILLO**  
C.so Numistrano, 79 88046 Lamezia Terme (CZ)  
Telefax. 01168/25639 Cell. 340/8208847  
E-mail: [gianni.ing.chirillo@tiscali.it](mailto:gianni.ing.chirillo@tiscali.it)  
Pec: [giovambattista.chirillo@ingpec.eu](mailto:giovambattista.chirillo@ingpec.eu)

Si evidenzia che nell'appartamento sono ubicati n. 4 climatizzatori, il cui funzionamento va verificato, che l'impianto termico è assente e che nell'ambiente soggiorno, in cui è ubicato un caminetto, sono presenti infiltrazioni di umidità provenienti dalla copertura (Cfr. foto nn.20 e 21).



**Foto n. 12 –Corridoio.**



**Foto n. 13– Corridoio**



**Foto n. 14 –Cucina-Pranzo**



**Foto n. 15–Ripostiglio**



**Foto n. 16–Camera da letto n.1**



**Foto n. 17 – Camera da letto n.2**





Foto n. 18 – Bagno n.1



Foto n. 19–Soggiorno



Foto n. 20 – Soggiorno



Foto n. 21–Infiltrazioni soggiorno



Foto n. 22 – Particolare balcone sud



Foto n. 23–Particolare ringhiera

## 6. Quesito n. 5

*“Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatesi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; precisi, altresì, se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto*





---

*in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti”.*

L'appartamento pignorato, identificato al C.U. del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, sul foglio di mappa 41 particella 33 sub 10 è pervenuto agli esecutati dal sig. [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita rep. n. 88211 del 16/06/2009 a rogito del notaio Gianluca Perrella, registrato a Catanzaro in data 17/06/2009 al n. 256 serie 1T e trascritto a Catanzaro in data 17/06/2009 ai nn. 8530 del RG e 5637 del RP (Cfr. all. n.6);

Al sig. [REDACTED] il predetto bene era pervenuto dal sig. [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita rep. n. 21871 del 6/08/1999, registrato a Catanzaro in data 18/08/1999 al n. 2667 e trascritto a Catanzaro in data 10/08/1999 ai nn. 16288 del RG e 12229 del RP (Cfr. all. n.6);

Si precisa che nel ventennio esiste la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 del c.c.

#### **7. 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”*





Il bene pignorato è interamente di proprietà degli esecutati e, pertanto, non sussistono i presupposti per una divisione in natura dello stesso.

#### 8. 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 all’esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l’eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento”.*

L’appartamento pignorato è occupato dalla sig.ra [REDACTED]  
(esecutata), C.F. [REDACTED] ed è dalla stessa utilizzato come propria abitazione in virtù di quanto stabilito nella sentenza di omologa della separazione consensuale con il sig. [REDACTED] (Cfr. all. n.12).

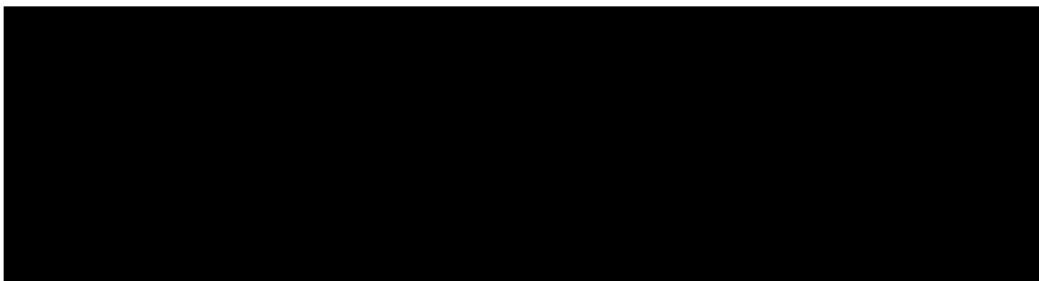
#### 9. Quesito n. 8

*“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”*



I predetti coniugi si sono successivamente separati consensualmente, con provvedimento del Tribunale di Lamezia Terme n. [REDACTED] e la loro separazione consensuale è stata omologata in data [REDACTED] (Cfr. all. ti nn. 11 e 12).

#### 10. Quesito n. 9

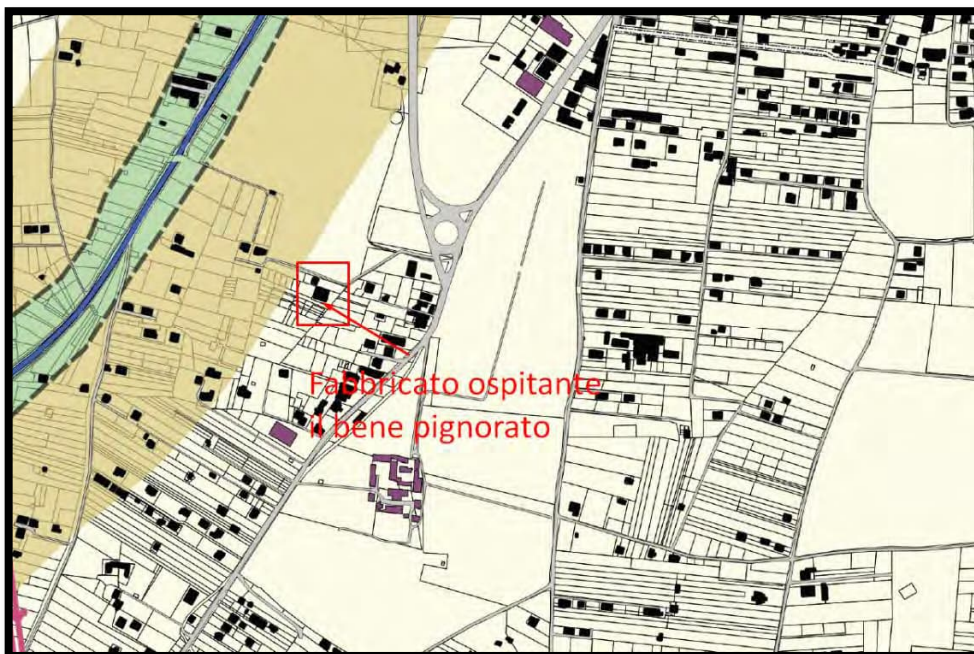
*“Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli, o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l’importo annuo delle spese 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 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)”*

Il fabbricato ospitante il bene pignorato non è sottoposto alla verifica d’interesse culturale e storico di cui al D. Lg n. 42/2004 e s.m.i. (c.d. Codice dei beni culturali e del paesaggio) da parte della Soprintendenza e non ricade in una zona sottoposta a vincolo di natura paesaggistica.

Esso, poi, non ricade né nella perimetrazione delle aree a rischio frane né in quella a rischio idraulico o vincoli derivanti dalla pianificazione sovracomunale (Cfr. fig.re nn.7 e 8) ma ricade in zona sismica di prima categoria e, pertanto, ogni intervento strutturale dovrà essere denunciato e autorizzato dall’ufficio dell’ex Genio Civile.



*Fig. n. 7 – Stralcio carta dei vincoli tav. 1.1 allegata al PSC*





*Fig. n. 8 – Stralcio carta dei vincoli pian. Sovraordinata tav. 3 allegata al PSC*

Si sottolinea che il bene è assoggettato alle prescrizioni e alle limitazioni individuate per zona a prevalente destinazione residenziale (in cui l'attività urbanistica è regolata dall'art. 73 e 85) del REU allegato al PSC approvato in data 03/10/2023 con deliberazione del consiglio comunale n. 33 (Pubblicato sul BURC in data 18/12/2023).

Si evidenzia che nel fabbricato ospitante il bene pignorato non è stato costituito alcun condominio sebbene, per come riferito dall'esecutata in occasione dello svolgimento delle operazioni peritali, esistano delle spese comuni quantificabili in circa € 12,00 mensili per il pagamento della corrente elettrica delle scale e in € 320,00 annui per l'impianto fognario che scarica in un pozzo nero.





Da tutto quanto sopra esposto discende che sui potenziali acquirenti del bene pignorato ricadono:

- Gli oneri, esplicitati nel paragrafo 14, derivanti dalla presentazione di una CILA al fine di uniformare allo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto agli elaborati planimetrici allegati alla CE in sanatoria n.5894/99 e alla planimetria catastale;
- Gli oneri derivanti dalle prescrizioni scaturenti dal REU allegato al PSC approvato in data 03/10/2023 con deliberazione del consiglio comunale n. 33 (Pubblicato sul BURC in data 18/12/2023);
- Gli oneri, determinati da una ditta specializzata, per il controllo del funzionamento degli impianti e il loro adeguamento alle norme vigenti;
- Quota degli eventuali oneri, determinati da una ditta specializzata, per il controllo dell'indice di degrado della copertura in eternit del fabbricato;
- Quota degli eventuali oneri, determinati da una ditta specializzata, per il controllo dell'indice di degrado della canna fumaria, in eternit, ubicata sul prospetto nord del fabbricato;
- Quota degli eventuali oneri, determinati da una ditta specializzata, per gli eventuali lavori di sostituzione e/o incapsulamento della copertura in eternit del fabbricato;





- 
- Quota degli eventuali oneri, determinati da una ditta specializzata, per l'eventuale sostituzione della canna fumaria, in eternit, ubicata sul prospetto nord del fabbricato;
  - Gli eventuali oneri derivanti dalla riparazione di quella parte di copertura causante le infiltrazioni nel locale soggiorno dell'immobile pignorato;
  - Gli eventuali oneri derivanti dalla riparazione dei sotto balconi e delle ringhiere dei balconi posti a servizio dell'immobile pignorato;
  - Gli oneri derivanti dalla richiesta di autorizzazione all'allaccio fognario e idrico (non rinvenuta nel fascicolo del condono presente presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale);
  - Quota relativa agli oneri derivanti dall'allaccio alla linea fognaria comunale al momento inesistente;
  - Gli oneri per la realizzazione dell'impianto termico al momento inesistente;
  - Gli oneri per l'ottenimento del certificato di agibilità;
  - Gli oneri per l'aggiornamento della planimetria catastale;
  - Gli oneri derivanti dalla voltura delle utenze domestiche (elettriche, idriche fognarie ecc.);
  - Gli oneri condominiali per la manutenzione, ordinaria e straordinaria, del pozzo nero in cui confluiscono tutti i liquami domestici degli appartamenti ubicati nel fabbricato ospitante il bene pignorato;
  - Gli oneri per il pagamento della quota di corrente elettrica delle scale;





- Le spese per il trasferimento dell'immobile che dipendono da diversi fattori e variano a seconda che l'acquisto venga effettuato in presenza o meno dei benefici di prima casa. Si precisa a tal fine che nell'ipotesi in cui il venditore sia un privato e la vendita venga effettuata senza iva e in assenza di benefici per la prima casa sono dovute le seguenti imposte: Registro pari a 9% del prezzo di vendita o del valore catastale (pari a Rendita catastale x 1,05x120) se si ricade nel sistema di prezzo-valore con un minimo di €1.000,00 – Ipotecaria pari a € 50,00 e catastale pari a € 50,00.

Nell'ipotesi in cui la vendita, invece, sia effettuata da un privato e senza iva ma in presenza di benefici per la prima casa sono dovute le seguenti imposte: Imposta di registro proporzionale nella misura del 2% del prezzo di vendita o del valore catastale (pari a Rendita catastale x 1,05x110) – Imposta ipotecaria fissa di 50 euro – e catastale fissa di 50 euro.

Si evidenzia, inoltre, che entrambi i casi il sistema del prezzo-valore si applica a condizione che:

- ✓ il fabbricato che si acquista sia a uso abitativo (quindi, solo abitazioni, con o senza requisiti "prima casa");
- ✓ l'acquirente sia un privato che non agisce nell'esercizio di attività commerciale, artistica o professionale (non è ammesso, per esempio, per l'acquisto dello studio del professionista);





- 
- ✓ l'acquirente richieda esplicitamente al notaio o al professionista delegato alla vendita, all'atto della compravendita, l'applicazione della regola del prezzo-valore;
  - ✓ le parti indichino nell'atto l'effettivo importo pattuito per la cessione;
- I costi per la registrazione del decreto di trasferimento;
  - I costi di cancellazione delle formalità.

#### 11. Quesito n. 10

*“Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente (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 relativi per le cancellazioni”*

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l’Agenzia del Territorio di Catanzaro (Cfr. all.ti n. 3, 4 e 5) con riferimento alle proprietà nel ventennio di:

- 
- 
- 





[REDACTED]

è emerso che l'appartamento oggetto di pignoramento è gravato dalle formalità di seguito indicate:

- **Iscrizione contro** del 17 giugno 2009 reg. part. n. 1424 reg. gen. 8531, scaturente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario (Capitale € 120.000,00 - Totale € 183.000,00), per atto rogato dal notaio Gianluca Perrella del 16/06/2009 rep. n. 88213/16584 a favore di UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A. con sede a Milano e contro [REDACTED]

[REDACTED]

L'ipoteca ha per oggetto il bene censito al C.U. del Comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, sul foglio di mappa 41 particella 33 sub 10.

**Trascrizione contro** del 14 gennaio 2025 reg. part. n. 360 reg. gen. 441, verbale pignoramento immobili del 02/01/2025 rep n. 1520 a favore di OLYMPIA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) e contro [REDACTED]

[REDACTED] Il pignoramento ha per oggetto il bene censito al C.U. del Comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, sul foglio di mappa 41 particella 33 sub 10.

Si precisa, infine, che negli allegati nn. 3, 4 e 5 della presente relazione sono riportate le formalità del bene oggetto di relazione, effettuate a carico dell'esecutata e dei proprietari, del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, comprensive delle annotazioni di cancellazione, e che dall'esame dei fascicoli in atti, al momento del conferimento dell'incarico, **il**





**creditore procedente è OLYMPIA SPV S.R.L** il cui procuratore è l'avv. **Alessandra Villecco.**

In merito ai costi da sostenersi per la cancellazione e/o restrizione delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene pignorato, considerato che:

- La cancellazione di **ogni singola trascrizione pregiudizievole** (pignoramenti, sequestri, domande giudiziarie, sentenza dichiarativa di fallimento) comporta un costo per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo di € 294,00 (di cui € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo e € 35,00 per tassa ipotecaria);
- La cancellazione e/o restrizione **di ogni ipoteca volontaria**, eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, comporta un costo di € 35,00 per tasse ipotecarie;
- La cancellazione e/o restrizione **dell'ipoteca giudiziale** comporta un costo per tasse ipotecarie e bollo di € 94,00 (di cui € 59,00 per imposta di bollo e € 35,00 per tassa ipotecaria) oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo di € 294,00;

avremo che il costo totale per le cancellazioni e le dovute trascrizioni, se effettuate nell'arco di un mese dall'emissione del decreto di trasferimento, è pari a **€ 600,00**, comprensivi dell'onorario di un tecnico abilitato nonché delle marche da bollo necessarie per il rilascio delle copie conformi del decreto di trasferimento, e si precisa che gli stessi potrebbero subire delle variazioni.





## 12. Quesito n. 11

*“Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali e 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”*

Le visure catastali e ipotecarie, acquisite in forma aggiornata, relative al bene oggetto di perizia, sono riportate rispettivamente negli allegati recanti i nn. 2, 3, 4 e 5 della presente relazione.

## 13. 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 del T.U. e di cui all’art. 40 della L. 28.02.85 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 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”*





Dalle indagini eseguite dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lamezia Terme (CZ), è emerso che il fabbricato ospitante il bene pignorato, censito al C.U. del medesimo comune, sezione di Nicastro, sul foglio 41 particella 33 sub 10 è stato costruito abusivamente a fine anni settanta e successivamente è stato oggetto della domanda di condono n. 16708 del 01/04/1986, presentata dal sig. [REDACTED] il cui iter amministrativo si è concluso con il rilascio della Concessione edilizia in sanatoria n. 5894 del 16/07/1999 (Fascicolo n. 1981) rilasciata al sig. [REDACTED] (Cfr. all. n.10).

Nel predetto fascicolo non è stato rinvenuto il certificato di idoneità statica che, invece, è presente nel fascicolo 1771/1 (relativo alla sanatoria delle altre unità immobiliari del medesimo fabbricato) e da cui si può evincere che il deposito è avvenuto presso il Genio civile di Catanzaro, prot. n. 14069 del 16/11/1990.

Si evidenzia, poi, che nel fascicolo non sono presenti né l'autorizzazione all'allaccio alla rete fognaria comunale né la Perizia Giurata quest'ultima, invece, presente nel fascicolo 1771/1 ove sono presenti gli elaborati grafici dell'intero fabbricato.

Dalle predette ricerche è, infine, emerso che per il bene pignorato non è stato rilasciato alcun **certificato di agibilità**.

Si precisa che oggi la normativa che regola l'**agibilità dei locali** è l'art. 24 del **D. Lgs 380/2001** così come modificato dal D. Lgs n. 222/2016<sup>1</sup>.





Tale ultimo decreto ha innovato i titoli abilitativi ed ha sostituito la domanda per ottenere il certificato di agibilità, quale provvedimento esplicito, con la segnalazione certificata da parte del titolare dell'intervento edilizio così trasferendo la responsabilità, anche penale, della procedura di agibilità al professionista asseverante senza però esonerare la P.A. dal diritto di effettuare i controlli circa la veridicità di quanto da questo affermato. A seguito della predetta modifica emerge che oggi il tecnico deve attestare, mediante segnalazione certificata, la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti in essi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato (Art.24 DPR 380/2001 comma 1).

---

<sup>1</sup>Art. 24 (L) 1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.

2. Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi: a) nuove costruzioni; b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali; c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3. La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464.

4. Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche: a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni; b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

5. La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione: a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1; b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori; c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82; d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale; e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.

6. L'utilizzo delle costruzioni di cui ai commi 2 e 4 può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione di cui al comma 5. Si applica l'articolo 19, commi 3 e 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241.

7. Le Regioni, le Province autonome, i Comuni e le Città metropolitane, nell'ambito delle proprie competenze, disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e comprensivi dell'ispezione delle opere realizzate.





Trattandosi di una segnalazione certificata, in cui si attesta la conformità dell'intervento alla legge, l'ente comunale, ai sensi degli artt. 26 e 27 del DPR380/2001e dell'art. 19 della L. 241/90 e s.m.i., ha il diritto di eseguire i necessari controlli sulla veridicità delle dichiarazioni rese e, nell'eventualità, di dichiarare inagibili i locali.

Alla segnalazione certificata di agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- a) Attestazione di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1 dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001;
- b) Certificato di collaudo statico o certificato di idoneità statica munito di deposito del genio civile;
- c) Dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82 dello stesso DPR 380/2001;
- d) Estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
- e) Dichiarazione, dell'impresa installatrice, di conformità degli impianti installati nell' edificio alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi (che dovrà rilasciare l'impresa che realizzerà il nuovo impianto elettrico);
- f) Copia dell'autorizzazione all'allacciamento alla rete idrica comunale;
- g) Copia dell'autorizzazione all'allacciamento alla rete fognante comunale o dell'autorizzazione allo scarico reflui;





h) Attestazione di prestazione energetica (APE)

I probabili costi lordi da sostenersi al fine della presentazione della segnalazione certificata d'agibilità si aggirano intorno a € **2.000,00** (esclusi gli eventuali costi per l'aggiornamento del certificato di collaudo statico e/o idoneità statica, adeguamento degli impianti).

Dal confronto tra il rilievo del bene pignorato eseguito dal sottoscritto e gli elaborati grafici allegati alla C. E. in sanatoria n. 5894/99 sono state riscontrate le difformità descritte nel successivo paragrafo 14.

Si evidenzia, infine, che il potenziale aggiudicatario del bene pignorato non potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85 atteso che il credito generante la presente procedura esecutiva è successivo al 02/10/2003, data di entrata in vigore della ultima legge in materia di condono (D.L. n. 269/2003 convertito con la L. n. 326/2003).

#### 14. Quesito n. 13

*“In caso di opere abusive controlli la 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 del condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli*





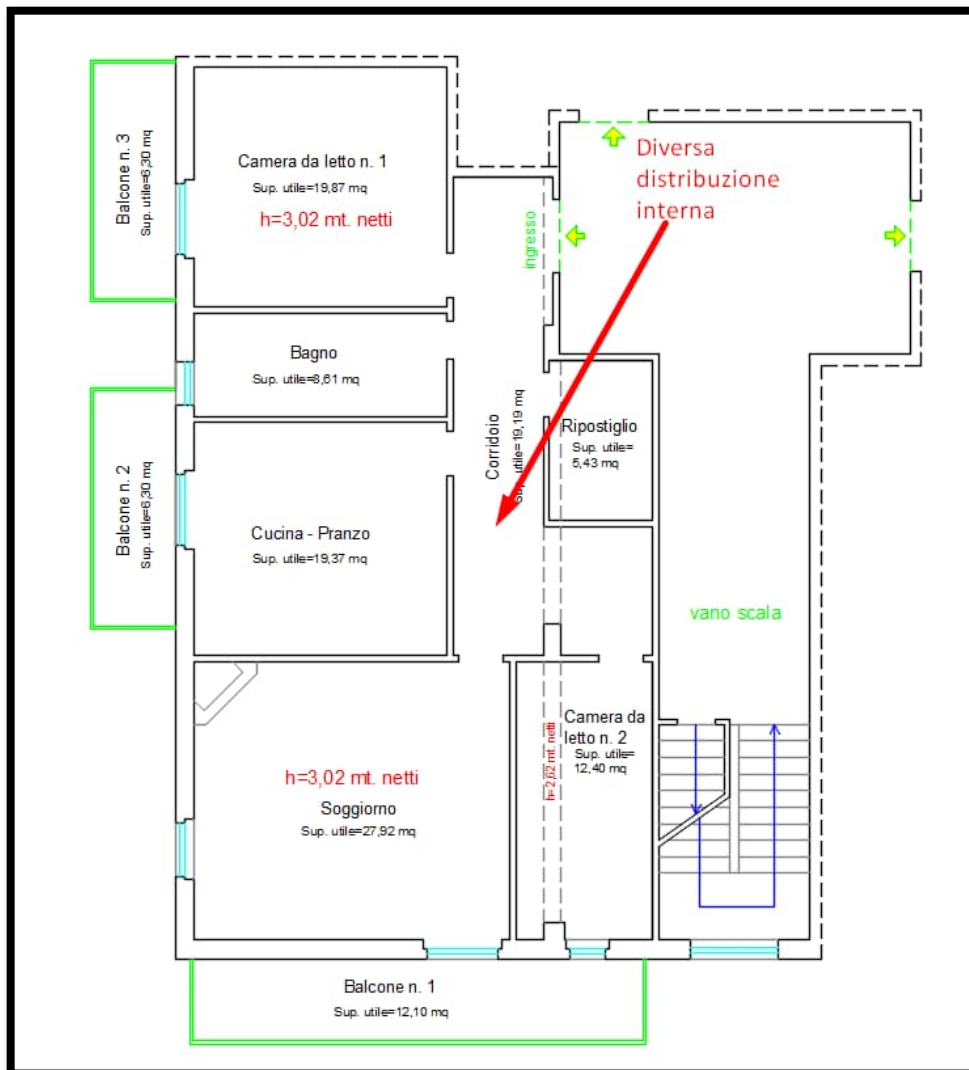
---

*immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.”*

Dal confronto tra il rilievo eseguito dal sottoscritto e gli elaborati grafici allegati alla C.E. n. 5894/99 sono state rilevate le difformità di seguito indicate (Cfr. confronto succ. fig. 9 e 10):

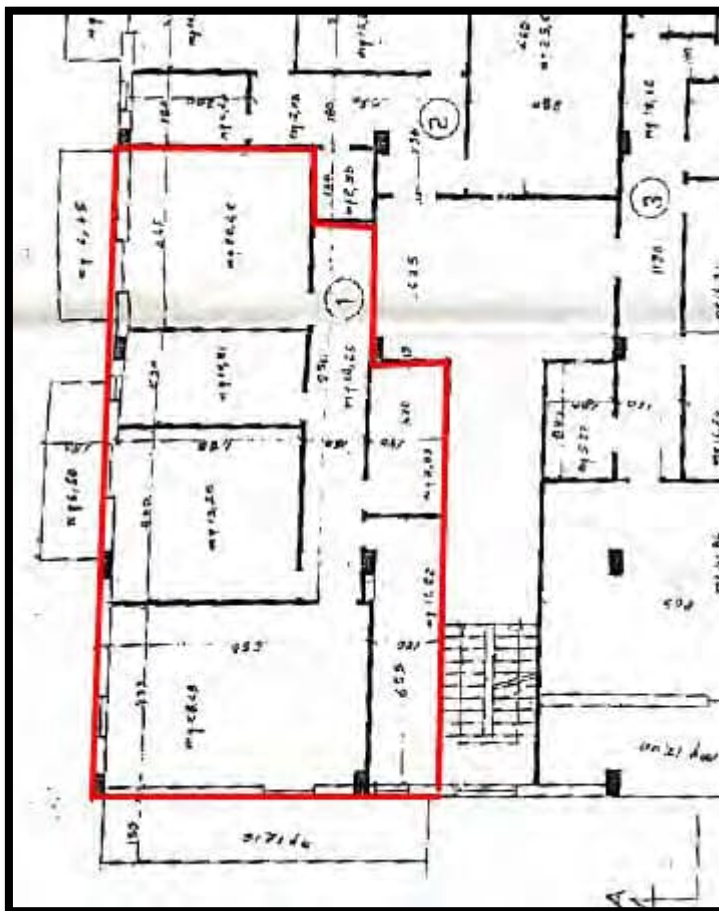
- Diversa distribuzione interna, che ha determinato lievi variazioni della superficie utile, dell'altezza, dell'ubicazione e delle dimensioni delle finestre, delle porte e di alcuni tramezzi che, però, rientrano nella tolleranza costruttiva del 4% ai sensi dell'art. 34 bis del DPR 380/2001 e smi;





*Fig. 9– Rilievo piano terra*





**Fig. 10– Pianta piano appartamento allegata alla C.E. n. 5894/1999**

Le difformità riscontrate tra il rilievo eseguito dal sottoscritto e la planimetria catastale presentata in data 16/01/1982 (Cfr. confronto fig.re 9 e 11) riguardano una lieve variazione della dimensione e delle aperture esterne.





Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO  
 C.so Numistrano, 79 88046 Lamezia Terme (CZ)  
 Telefax. 01168/25639 Cell. 340/8208847  
 E-mail: [gianni.ing.chirillo@tiscali.it](mailto:gianni.ing.chirillo@tiscali.it)  
 Pec: [giovambattista.chirillo@ingpec.eu](mailto:giovambattista.chirillo@ingpec.eu)



Fig. 11– Planimetria catastale del 16/01/1982

Si precisa che le difformità interne precedentemente descritte rientrano nella tolleranza costruttiva del 4%, ai sensi dell'art. 34 bis del DPR 380/2001 e smi, e che per l'aggiornamento degli elaborati progettuali allegati alla concessione edilizia in sanatoria, al fine di renderli conformi allo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto, è possibile presentare una CILA corredata da una relazione di un tecnico abilitato che attesti che le tolleranze rispettano le normative





specifiche, vigenti al momento della realizzazione del fabbricato, per le costruzioni in area sismica come delineato nel Testo unico dell'edilizia.

Si evidenzia che nel caso in cui le tolleranze non dovessero rispettare le norme tecniche per le costruzioni si dovrà procedere, previa approvazione dell'ufficio tecnico comunale alla sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. 380/2001 introdotto dalla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 (Decreto Salva Casa).

Le spese per la presentazione della predetta CILA sono pari a circa € 3.000,00 comprensivi anche dell'aggiornamento delle planimetrie catastali ma non comprensive delle eventuali prove da realizzarsi sulle parti strutturali per redigere la predetta attestazione.

Si evidenzia, poi, che l'eventuale difformità delle parti comuni dovranno essere sanate a livello condominiale.

Si evidenzia, infine, che il potenziale aggiudicatario del bene pignorato non potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85 atteso che il credito generante la presente procedura esecutiva è successivo al 02/10/2003, data di entrata in vigore della ultima legge in materia di condono (D.L. n. 269/2003 convertito con la L. n. 326/2003).

#### 15. Quesito n. 14

*“Verifichi se i beni pignorati sono 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 “.*





Premesso che in materia di usi civici la normativa statale fa una netta distinzione fra gli usi civici insistenti sulle terre private e usi civici insistenti sulle terre civiche o demani civici si specifica che il fondo privato gravato dagli usi civici è normalmente commerciabile e che l'omessa menzione degli stessi non ha conseguenza sul trasferimento immobiliare, sebbene il potenziale acquirente potrebbe essere onerato del pagamento di una somma per la futura liquidazione del vincolo, la trascrizione del decreto di trasferimento, poi, non comporta per il potenziale acquirente alcuna conseguenza sull'imprescrittibilità degli usi civici non indicati atteso che essi seguono il fondo.

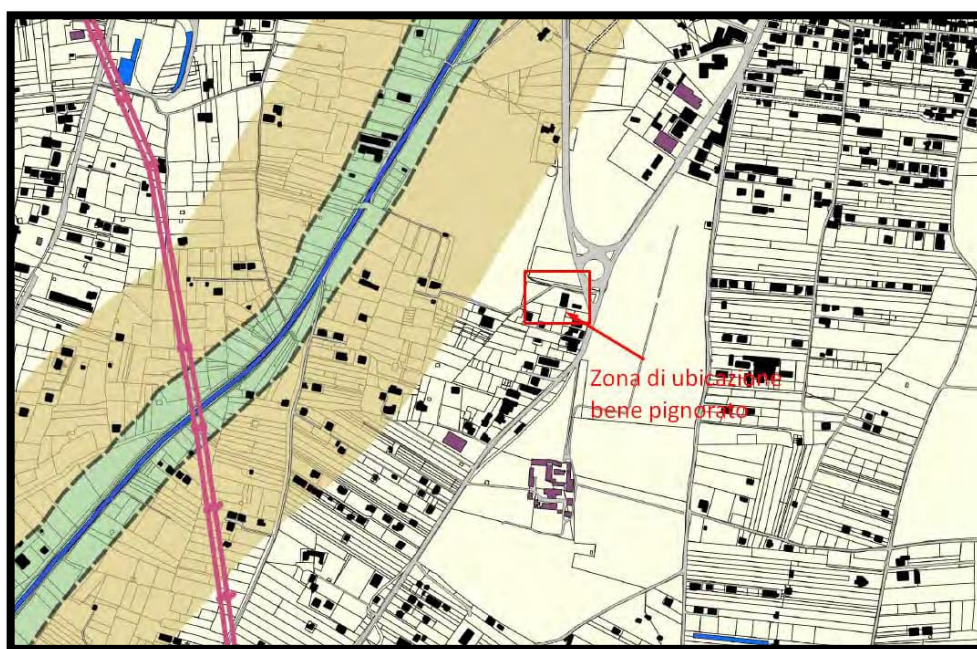
Le terre civiche (demani civici), invece, sono inalienabili, inespropriabili per pubblica utilità, inusucapibili e comportano un divieto d'esecuzione forzata. Tanto premesso si evidenzia che attualmente in Calabria non esistono archivi documentali in grado di offrire una prova assoluta dell'esistenza di usi civici gravanti sui terreni e l'unico ente deputato a certificare l'esistenza di usi civici (art. 29 del R.D. n. 332/1928 e dell'art. 29 della legge 1766/27) è la Regione Calabria - Ufficio Usi Civici.

Si sottolinea poi, che il Commissario usi civici della Regione Calabria con la nota prot. n. 620 del 25/09/2013 era già intervenuto sulla questione per un caso analogo precisando che la sussistenza del vincolo dell'uso civico non può essere attestata né da perizie di parte né dal certificato di destinazione urbanistica se prima non sia stato avviato e portato a compimento, con l'emissione della relativa certificazione, il procedimento amministrativo



relativo alla ricognizione e/o mappatura demaniale del vincolo dell'uso civico.

Nel caso di specie, in base alla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del comune di Lamezia Terme, nonché in base alla carta dei vincoli allegata al PSC (*Cfr. succ. fig. 12*) approvato dal C.C. con deliberazione n. 33 del 03/10/2023 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Calabria (BURC) il 18 dicembre 2023, è emerso che il terreno su cui è stato costruito il fabbricato ospitante il bene oggetto della presente relazione non è gravato dal vincolo di uso civico.



*Fig. n. 12 – Stralcio carta dei vincoli tav. 1.1 allegata al PSC*

#### 16. 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 forfetario 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”.*

#### **16.1 Definizione di valore di mercato**

Il valore di mercato è esplicitato dall'art. 4, par.1 lett.76, Regolamento UE n.° 575/2013 che lo definisce testualmente come **“l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.**





## 16.2 Calcolo della superficie commerciale del bene pignorato

Per il calcolo della superficie commerciale si sono utilizzati gli indici mercantili e i criteri esplicitati nell'allegato C del D.P.R. 138/98.

Nello specifico si osserva che nella determinazione della superficie commerciale dei beni pignorati i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%.

La superficie commerciale è così data dalla somma della superficie lorda dei seguenti elementi:

- Vani principali e vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- Vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili computata nella misura: del 50%;
- Balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30%, fino a 25 metri quadrati e del 10% per la quota eccedente;
- Area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino alla superficie lorda dell'unità immobiliare, e del 2% per superfici eccedenti detto limite.

Per quanto sopra esposto le superfici commerciali del cespite pignorato sono state sintetizzate nelle successive tabelle:





Descrizione Ambiente	Superficie lorda (mq)	Coefficiente moltiplicatore (%)	Superficie commerciale (mq)
Appartamento	129,29	100	129,29
Balconi	24,70	30	7,41
Superficie commerciale (mq)			136,70

*Tabella n.1 – Superficie commerciale*

### 16.3 Calcolo dell'abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e per la presenza di un contratto di locazione ( $\beta$ )

Premesso che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non può essere revocata per alcun motivo avremo che l'esistenza di eventuali vizi, anche occulti, la mancanza di qualità o la difformità della cosa venduta, la mancata e/o errata indicazione in perizia degli oneri (ivi compresi, ad esempio, quelli di sanatoria, maggiorazione della spesa per lo smaltimento di rifiuti anche tossici eventualmente rinvenuti e/o necessità di sostituire le parti con presenza di eternit, quelli urbanistici o quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, etc.) non potranno dar luogo ad alcun risarcimento danni, indennità o riduzione del prezzo.

Tali circostanze, unitamente all'eventualità di una bonifica della copertura e della canna fumaria del fabbricato in cui il bene è ubicato, sono state considerate nella stima del bene attraverso l'introduzione di un idoneo coefficiente di deprezzamento percentuale che nel caso specifico è pari al 10%.



## 16.4 Scelta del metodo di stima del bene pignorato

La scelta del metodo da applicare per la stima di un immobile non è mai lasciata al libero arbitrio dello stimatore ma dipende dal segmento di mercato immobiliare riscontrabile nella zona di ubicazione dell'immobile, per come evincibile dal diagramma di seguito rappresentato (Cfr. fig. 13)

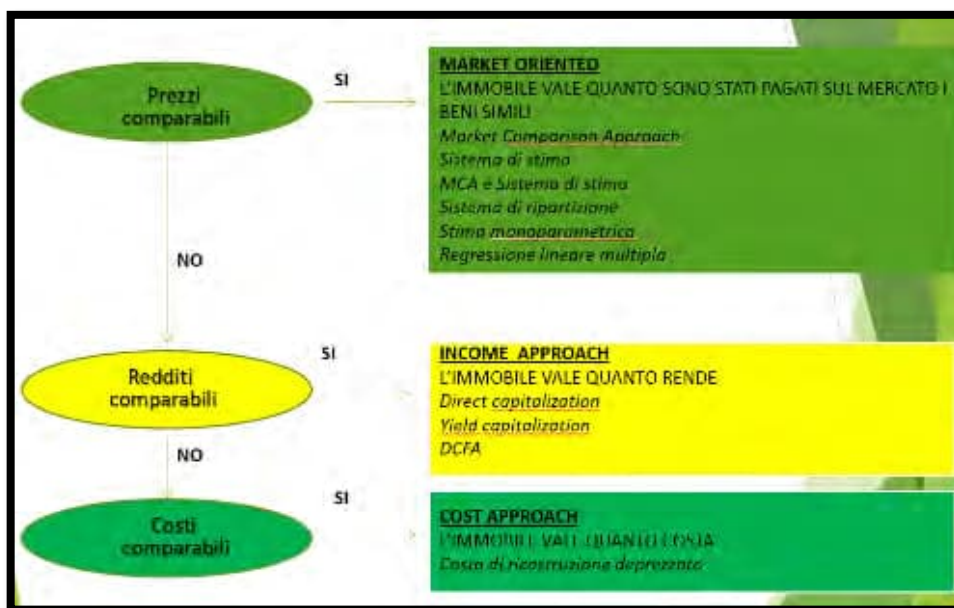


Fig. n. 13 – Diagramma di scelta

Più precisamente

- I metodi del **Market Oriented**, fondati sul principio che un immobile vale quanto sono stati pagati sul mercato beni simili a quello oggetto di stima, si applicano quando nel segmento di mercato considerato sono rinvenute recenti compravendite di prezzo;
- I metodi **dell'Income Approach**, fondati sul principio che un bene vale quanto rende, si applicano nei casi di assenza di compravendite nel segmento di mercato considerato e conoscenza dei redditi (canoni di locazione);





- Il metodo del **Cost Approach**, basato sul principio che un immobile vale quanto costa, trova applicazione qualora nel segmento di mercato di ubicazione dell'immobile da stimare non sono riscontrabili redditi comparabili.

Nel caso di specie dalle ricerche eseguite non sono stati rinvenuti atti di compravendita aventi ad oggetto beni immobili simili a quelli oggetto di perizia (*Cfr. all. n. 13*) e, pertanto, si è preferito utilizzare il metodo del **INCOM APPROCH**.

### 16.5 Stima del bene pignorato

Per la determinazione del valore di mercato del bene pignorato non si è potuto utilizzare il metodo di stima **MCA (MARHETO COMPARISON APPROACH)** dal momento che dalle ricerche eseguite presso l'ex conservatoria immobiliare (*Cfr. all. n.13*) non sono state individuate compravendite recenti (ultimi 36 mesi) aventi ad oggetto beni simili a quello oggetto di perizia.

Nello specifico si è evinto che sul foglio di mappa 41 del comune di Lamezia Terme sono state rinvenute solo n. 6 compravendite ma esse hanno interessato beni con caratteristiche tipologiche e con destinazione d'uso diverso rispetto a quelli da stimare e, pertanto, per la stima del bene pignorato si è utilizzato **il metodo di capitalizzazione diretta dei redditi (INCOME APPROACH)**. Si precisa che la scelta di tale metodo è stata determinata non solo dalla circostanza che nel segmento di mercato di riferimento non sono state





rinvenute recenti vendite d'immobili simili a quelli da stimare ma anche dal fatto che nella zona di ubicazione degli immobili non sono previste opere che nel futuro possono influire, positivamente o negativamente, sul mercato immobiliare.

Con il procedimento di stima per capitalizzazione diretta del reddito, quindi, si è cercato di simulare il mercato attraverso la costruzione della serie dei redditi e la ricerca del saggio di capitalizzazione.

Tale metodo (*Direct Capitalization*) converte il reddito annuale nel valore di mercato dell'immobile attraverso il rapporto tra il reddito annuo lordo e il saggio di capitalizzazione (*Cfr. successiva formula*):

$$V_i = \frac{R}{i} \quad (1)$$

Dove

**$V_i$  = Valore attuale dell'immobile da stimare**

**R = Reddito annuo lordo dell'immobile da stimare**

**$i$  = saggio di capitalizzazione annuo lordo**

Si puntualizza che il reddito lordo è rappresentato dal canone di locazione ordinario e che esso è stato determinato mediante indagine di mercato eseguita presso le Agenzie immobiliari operanti nel comune di ubicazione del cespite oggetto di relazione nonché attraverso indagini condotte sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

Nel caso di specie il canone ordinario lordo è pari a € 4.800,00 annui.

Il saggio di capitalizzazione, dopo un'attenta analisi del segmento di mercato a cui appartiene l'immobile da stimare, è stato estrapolato dal sito





Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO  
C.so Numistrano, 79 88046 Lamezia Terme (CZ)  
Telefax. 01168/25639 Cell. 340/8208847  
E-mail: [gianni.ing.chirillo@tiscali.it](mailto:gianni.ing.chirillo@tiscali.it)  
Pec: [giovambattista.chirillo@ingpec.eu](mailto:giovambattista.chirillo@ingpec.eu)

dell' Agenzia delle entrate ed è stato assunto pari a 6,16%.

**Il più probabile valore attuale del bene pignorato, pertanto, applicando la formula 1) è quello specificato nella sottostante tabella:**

i (%)	Canone di locazione ordinario annuo (€)	Valore (€)
6,16%	4.800,00 €	77.922,08 €

Il valore di mercato su determinato, per quanto espresso nei paragrafi 13, 14 e 16.3, dovrà poi essere ridotto:

- dei costi relativi all'aggiornamento del certificato di agibilità (*Cfr. paragrafo 13*) che sono pari a € 2.000,00;
- dei costi di aggiornamento della planimetria catastale e degli elaborati progettuali allegati alla concessione edilizia in sanatoria, al fine di renderli conformi allo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto (*Cfr. paragrafo 13*), che sono pari a circa € 3.000,00;
- del 10% per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi occulti (*Cfr. paragrafo 16.3*);

e, pertanto, il valore finale dell'appartamento pignorato sarà quello indicato nella sottostante tabella:

Valore di stima (€)	$\beta$ (%)	Oneri sanatoria e/o demolizione (€)	Oneri per certificato di agibilità (€)	Valore a base d'asta (€)
€ 77.922,08	10%	€ 3.000,00	€ 2.000,00	€ 65.129,87





## 16.6 Individuazione lotti

### Lotto Unico

Piena proprietà di un appartamento residenziale, posto al piano terzo, interno 9, di un fabbricato in c.a. di maggiore consistenza, ubicato in via Dei Bizantini (già Contrada Carrà Cosentino) n. 180/B del comune di Lamezia Terme (CZ) e censito al C.U. del medesimo comune, sezione Nicastro, al foglio n. 41 part. 33 sub 10.

Il fabbricato ospitante l'appartamento oggetto di relazione è stato costruito in assenza di concessione edilizia e successivamente è stato oggetto del condono edilizio n. 16708 del 01/04/1986 il cui iter amministrativo si è concluso con il rilascio della Concessione edilizia in sanatoria n. 5894 del 16/07/1999 (Fascicolo n. 1981/1/1) rilasciata al sig. [REDACTED]

L'appartamento, che è privo di certificato di agibilità, ha un'altezza di 3,02 m e una superficie utile totale di circa 112,79 mq ripartita in un corridoio, un ripostiglio, un bagno, due camere da letto, una cucina pranzo e un soggiorno provvisto di camino.

Si precisa che lo stato dei luoghi del predetto bene non corrisponde né con quello indicato negli elaborati allegati alla concessione edilizia in sanatoria né con quello rappresentato nella planimetria catastale e che le predette difformità, rientrano in parte nelle tolleranze edilizie di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001 s.m.i.. Si evidenzia, poi, che nella vendita dell'appartamento sono comprese le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio e che il potenziale aggiudicatario dei beni pignorati non





potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85 atteso che il credito generante la presente procedura esecutiva è successivo al 02/10/2003, data di entrata in vigore della ultima legge in materia di condono (D.L. n. 269/2003 convertito con la L. n. 326/2003)

**Valore lotto** € 65.129,87

**17. Quesito n. 16**

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





Per la visualizzazione delle planimetrie si veda l'allegato n. 9 della presente relazione.

### **Lotto unico**

**DESCRIZIONE:** Piena proprietà di un appartamento residenziale, posto al piano terzo, interno 9, di un fabbricato in c.a. di maggiore consistenza, ubicato in via Dei Bizantini (già Contrada Carrà Cosentino) n. 180/B del comune di Lamezia Terme (CZ) e censito al C.U. del medesimo comune, sezione Nicastro, al foglio n. 41 part. 33 sub 10.

Il fabbricato ospitante l'appartamento oggetto di relazione è stato costruito in assenza di concessione edilizia e successivamente è stato oggetto del condono edilizio n. 16708 del 01/04/1986 il cui iter amministrativo si è concluso con il rilascio della Concessione edilizia in sanatoria n. 5894 del 16/07/1999 (Fascicolo n. 1981/1/1) rilasciata al sig. [REDACTED]

L'appartamento, che è privo di certificato di agibilità, ha un'altezza di 3,02 m e una superficie utile totale di circa 112,79 mq ripartita in un corridoio, un ripostiglio, un bagno, due camere da letto, una cucina pranzo e un soggiorno provvisto di camino.

Si precisa che lo stato dei luoghi del predetto bene non corrisponde né con quello indicato negli elaborati allegati alla concessione edilizia in sanatoria né con quello rappresentato nella planimetria catastale e che le predette difformità, rientrano in parte nelle tolleranze edilizie di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001 s.m.i.





Studio tecnico ing. **Giovambattista CHIRILLO**  
C.so Numistrano, 79 88046 Lamezia Terme (CZ)  
Telefax. 01168/25639 Cell. 340/8208847  
E-mail: [gianni.ing.chirillo@tiscali.it](mailto:gianni.ing.chirillo@tiscali.it)  
Pec: [giovambattista.chirillo@ingpec.eu](mailto:giovambattista.chirillo@ingpec.eu)

Si evidenzia, poi, che nella vendita dell'appartamento sono comprese le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio e che il potenziale aggiudicatario dei beni pignorati non potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85 atteso che il credito generante la presente procedura esecutiva è successivo al 02/10/2003, data di entrata in vigore della ultima legge in materia di condono (D.L. n. 269/2003 convertito con la L. n. 326/2003).

**COMUNE DI UBICAZIONE:** Lamezia Terme (CZ) – Contrada Carrà Cosentino.

**VIA:** Via Dei Bizantini n. 180/B (già Contrada Carrà Cosentino).

**CONFINI:** a **nord** con il vano scala, **sud e est** è libero e prospiciente sulla corte esterna, a **ovest** con l'appartamento identificato sullo stesso foglio di mappa con la particella 33 sub 9.

**ESTENSIONE:** Superficie utile totale 112,79 mq – Superficie lorda residenziale: 129,29 mq - Superficie commerciale lorda totale = 136,70 mq;

**DATI CATASTALI:** I dati catastali attuali sono riassunti nella seguente tabella:

Foglio	Particella	Sub	Classe	Categoria	Consistenza (vani)	Rendita (€)
41	33	10	U	A/3	5	258,23

**ATTUALI PROPRIETARI:**



**TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE:** Atto compravendita rep. n.





88211 del 16/06/2009 a rogito del notaio Gianluca Perrella, registrato a Catanzaro in data 17/06/2009 al n. 256 Serie 1T e trascritto a Catanzaro in data 17/06/2009 ai nn. 8530 del RG e 5637 del RP.

**STATO DI COMPROPRIETÀ:** Si. Tutti i comproprietari sono esegutati.

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:** Iscrizione contro del 17 giugno 2009 reg. part. n. 1424 reg. gen. 8531, scaturente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario (Capitale € 120.000,00 - Totale € 183.000,00), per atto rogato dal notaio Gianluca Perrella del 16/06/2009 rep. n. 88213/16584 a favore di UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A.

**Trascrizione contro** del 14 gennaio 2025 reg. part. n. 360 reg. gen. 441, verbale pignoramento immobili del 02/01/2025 rep n. 1520 a favore di OLYMPIA SPV S.R.L.

**STATO DI OCCUPAZIONE:** Il bene è occupato dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (esecutata) in forza della sentenza di omologazione della separazione consensuale.

**REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE:** Il fabbricato ospitante l'appartamento oggetto di relazione è stato costruito in assenza di concessione edilizia e successivamente è stato oggetto della pratica di condono edilizio n. 16708 del 01/04/1986 il cui iter amministrativo si è concluso con il rilascio della Concessione edilizia in sanatoria n. 5894 del 16/07/1999 (Fascicolo n. 1981) rilasciata al sig. [REDACTED]. L'immobile pignorato presenta delle difformità rientranti nelle tolleranze di cui all'art. 34 bis del DPR 380/2001 e s.m.i. rispetto al predetto titolo edilizio pertanto per l'aggiornamento degli





elaborati progettuali allegati alla concessione edilizia in sanatoria, al fine di renderli conformi allo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto, è possibile presentare una CILA corredata da una relazione di un tecnico abilitato che attesti che le tolleranze rispettano le normative specifiche, vigenti al momento della realizzazione del fabbricato, per le costruzioni in area sismica come delineato nel Testo unico dell'edilizia.

Si evidenzia che nel caso in cui le tolleranze non dovessero rispettare le norme tecniche per le costruzioni si dovrà procedere, previa approvazione dell'ufficio tecnico comunale alla sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. 380/2001 introdotto dalla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 (Decreto Salva Casa).

**ABITABILITÀ E AGIBILITÀ:** Non Presente.

**VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 65.129,87.**

#### **18. Quesito 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”*

Il repertorio fotografico dello stato interno ed esterno dell'immobile oggetto della presente perizia costituisce l'allegato n. 1 della presente relazione.





## 19. Quesito 18

***“Provveda a rilasciare certificazione energetica APE secondo la normativa vigente”***

Il sottoscritto evidenzia che non essendo abilitato alla trasmissione della certificazione di prestazione energetiche (APE) al relativo catasto della Regione Calabria si è avvalso per tale adempimento della collaborazione della società Certificazione energetica 24.com che ha per l'appunto realizzato una piattaforma dedicata all'ottenimento della certificazione energetica.

Il cespite pignorato è munito dell'attestato di prestazione energetica codice identificativo n. 7916025000209262 valido fino al 08/04/2035 (*Cfr. all. n. 14*).

## 20. Conclusioni

Il più probabile valore di mercato da attribuire al cespite pignorato è pari a € **65.129,87**.

Si precisa che gli allegati sono parte integrante della presente relazione, il valore sopra espresso è da intendersi escluso d'iva e che i costi indicati nei paragrafi 13 e 14, che restano a carico del potenziale acquirente, non possono essere considerati esaustivi atteso che hanno una dipendenza temporale e sono soggetti all'approvazione sia dell'ente comunale che di quelli sovracomunali. Si rende noto al potenziale acquirente, inoltre, che per utilizzazioni diverse del bene rispetto a quelle indicate nei precedenti titoli edilizi è necessario





richiedere ai preordinati uffici comunale e sovracomunali un parere di fattibilità.

Si evidenzia, poi, che per uniformare lo stato dei luoghi rappresentato negli elaborati progettuali del titolo abilitativo e nella planimetria catastale allo stato reale, riscontrato in fase di sopralluogo, è necessario presentare una CILA, presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Lamezia Terme, che deve essere corredata da una relazione di un tecnico abilitato che attesti che le tolleranze rispettano le normative specifiche, vigenti al momento della realizzazione del fabbricato, per le costruzioni in area sismica come delineato nel Testo unico dell'edilizia.

Si specifica, poi, che nel caso in cui le tolleranze non dovessero rispettare le norme tecniche per le costruzioni si dovrà procedere, previa approvazione dell'ufficio tecnico comunale alla sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. 380/2001 introdotto dalla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 (Decreto Salva Casa).

Si specifica, ancora, che i costi indicati per la cancellazione delle formalità trascritte e quelli per la registrazione e la trascrizione del decreto di trasferimento, che sono indicati nel paragrafo 11, a carico del potenziale acquirente non sono esaustivi atteso che la loro dipendenza è temporale e sono comunque soggetti all'approvazione da parte della conservatoria dei registri immobiliari.

Si fa rilevare, che l'appartamento è privo del certificato di agibilità, di impianto termico e anche dell'allaccio alla rete fognaria comunale.





Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO  
C.so Numistrano, 79 88046 Lamezia Terme (CZ)  
Telefax. 01168/25639 Cell. 340/8208847  
E-mail: [gianni.ing.chirillo@tiscali.it](mailto:gianni.ing.chirillo@tiscali.it)  
Pec: [giovambattista.chirillo@ingpec.eu](mailto:giovambattista.chirillo@ingpec.eu)



---

Si osserva, altresì, che la vendita del bene sarà a corpo e non a misura e che le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcuna domanda di risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si precisa, infine, che nella vendita sono compresi tutti i diritti, azioni, regioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, nonché le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio.

*Con l'auspicio che la presente relazione sia stata di ausilio all'esimio Giudice delle esecuzioni, al fine di desumere i dati e gli elementi preordinati alla definizione della procedura, lo scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per eventuali richieste di chiarimenti e/o integrazioni peritali.*

Lamezia Terme 28.04.2025

L'Esperto

ing. Giovambattista Chirillo

