



## SOMMARIO

<b>PREMESSA</b> .....	<b>Pag. 5</b>
<b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</b> .....	<b>Pag. 7</b>
<b>QUESITO N. 1</b> .....	<b>Pag. 9</b>
• Identificazione del bene oggetto di pignoramento	
• Confini	
• Coordinate GPS	
• Caratteristiche generali dell'edificio	
• Caratteristiche specifiche dell'immobile	
<b>QUESITO N. 2</b> .....	<b>Pag. 14</b>
• Provenienza dei beni con ricostruzione ventennale dei passaggi di proprietà	
<b>QUESITO N. 3</b> .....	<b>Pag. 15</b>
• Divisione dei beni	
<b>QUESITO N. 4</b> .....	<b>Pag. 15</b>
• Stato di possesso dei beni	
<b>QUESITO N. 5</b> .....	<b>Pag. 16</b>
• Regime patrimoniale del debitore	
<b>QUESITO N. 6</b> .....	<b>Pag. 16</b>
• Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente	
<b>QUESITO N. 7</b> .....	<b>Pag. 18</b>
• Vincoli e oneri non opponibili all'acquirente	
• Costi di cancellazione formalità estinte	
<b>QUESITO N. 8</b> .....	<b>Pag. 20</b>
• Visure e conformità catastale	
• Corrispondenza tra planimetrie catastali e stato di fatto	
• Regolarità catastale dei beni	
• Ricostruzione ventennale catastale e ipotecaria	
<b>QUESITO N. 9</b> .....	<b>Pag. 22</b>
• Regolarità edilizia ed urbanistica	
• Dichiarazione di agibilità/abitabilità	
• Certificato di destinazione urbanistica	
• Notizie di cui all'art. 46, comma 1 del D.P.R. 6.6.01 n. 380 e di cui all'art. 40 comma 2 della L. 28.2.85 n. 47 e succ. mod.	
• Attestato di prestazione energetica	
<b>QUESITO N. 10</b> .....	<b>Pag. 25</b>
• Eventuale sanatoria di opere non conformi	



<b>QUESITO N. 11</b> .....	<b>Pag. 25</b>
• Gravami da censo, livello, uso civico	
<b>QUESITO N. 12 –STIMA-</b> .....	<b>Pag. 26</b>
• Premessa	
• Metodo, criterio e stima del compendio immobiliare	
• Riepilogo Valori	
<b>QUESITO N. 13</b> .....	<b>Pag. 35</b>
- Prospetto riepilogativo lotti di vendita	
<b>QUESITO N. 14</b> .....	<b>Pag. 35</b>
- Documentazione fotografica	
<b>QUESITO N. 15</b> .....	<b>Pag. 35</b>
• Attestato APE	
<b>ALLEGATO 1</b>	<b><i>Verbale di giuramento ed accettazione incarico di stima</i></b>
	<b><i>Decreto di nomina</i></b>
	<b><i>Quesiti</i></b>
<b>ALLEGATO 2</b>	<b><i>Titolo di proprietà</i></b>
<b>ALLEGATO 3</b>	<b><i>Documentazione catastale</i></b>
	• Estratto di mappa
	• Elaborato planimetrico attuale
	• Elaborato planimetrico 2013
	• Elaborato planimetrico 1988
	• Elenco subalterni
	• Planimetria catastale sub 1101
	• Planimetria catastale storica sub 8
	• Planimetria catastale storica sub 9
	• Visure storiche per immobile (catasto fabbricati)
<b>ALLEGATO 4</b>	<b><i>Visure ipotecarie</i></b>



- Elenco sintetico per soggetto
- Elenco sintetico per immobile (PART. 381 sub 1101)
- Iscrizione e Trascrizione note significative

**ALLEGATO 5**      ***Comunicazioni alle parti***

**ALLEGATO 6**      ***Verbale di sopralluogo***

**ALLEGATO 7**      ***Documentazione reperita presso il comune di Lamezia Terme***

- Fascicolo di cui alla Concessione edilizia in sanatoria N. 5666 del 05/05/1999
- Fascicolo di cui alla Concessione edilizia in sanatoria N. 5888 del 12/07/1999

**ALLEGATO 8**      ***Istanze e documentazione varia***

- Richieste di accesso agli atti Comune di Lamezia Terme
- Richieste di visura planimetrica
- Richiesta titolo di proprietà
- Richieste di proroga per il deposito della relazione peritale
- Richiesta estratto dell'atto di matrimonio
- Estratto dell'atto di matrimonio

**ALLEGATO 9**      ***Usi civici***

**ALLEGATO 10**      ***Elaborati grafici***

- Planimetria stato di fatto
- Planimetria stato di progetto (allegato alla concessione edilizia)
- Calcolo superfici commerciali
- Calcolo spese tecniche di regolarizzazione

**ALLEGATO 11**      ***Documentazione fotografica***

**ALLEGATO 12**      ***Stima***

- Servizio consultazione valori immobiliari dichiarati
- Comparabile compravendita part 478 sub 8 con relativa visura catastale
- Comparabile compravendita part 344 sub 4 con relativa visura catastale
- Banca dati quotazioni immobiliari (OMI)
- Indagini immobili in vendita

**ALLEGATO 13**      ***Prospetto riepilogativo lotto di vendita***

- *Prospetto riepilogativo Lotto di vendita*

**ALLEGATO 14**      ***Attestato APE***



## PREMESSA

Con verbale del 14 gennaio 2025 il sottoscritto Ing. Giovambattista Puteri con Studio in Lamezia Terme, Via Madonna della Spina, 4 iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Catanzaro al numero 1819, in ottemperanza al decreto di nomina notificato in data 09/01/2025, ha depositato verbale di giuramento ed accettazione dell'incarico di esperto per la stima dei beni pignorati al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

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

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

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

*per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea;*

*4. identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi), confini e coordinate GPS e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al 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 presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;*

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



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

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

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

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

11. acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per 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 di detto T.u. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succo 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 – in formato pdf e formato jpeg - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni;*

*18. provveda a rilasciare la certificazione energetica APE secondo la normativa vigente*

## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

In virtù della nomina di esperto per la stima il sottoscritto:



- Ha dato inizio alle operazioni peritali con un primo esame della documentazione disponibile
- A mezzo PEC del 20/01/2025 ed ulteriore comunicazione congiunta con il custode giudiziario ha fissato il prosieguo delle operazioni peritali mediante accesso all'immobile oggetto della procedura, con appuntamento fissato per il 25/01/2025 alle ore 10:30, successivamente traslato d'intesa con le parti alle 14:30 dello stesso giorno (cfr. Allegato 5);
- In data 26/02/2025, in collaborazione con il coadiutore tecnico nominato ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Lamezia Terme allo scopo di richiedere copia degli atti autorizzativi dell'immobile per valutarne la legittimità edilizia ed urbanistica (cfr. Allegato 8);
- In data 08/03/2025 e 09/06/2025, ha richiesto proroga per il deposito della relazione peritale per difficoltà varie connesse al reperimento della documentazione necessaria ivi compresa l'acquisizione della certificazione APE (Allegato 8)
- In data 14/07/2025 a mezzo PEC e successivamente di persona si è recato presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Lamezia Terme allo scopo di richiedere l'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio (cfr. Allegato 8);
- Successivamente si è recato unitamente al coadiutore tecnico presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lamezia Terme allo scopo di prendere visione ed estrarre copia degli atti autorizzativi dell'immobile al fine di valutarne la legittimità edilizia ed urbanistica (cfr. Allegato 7 e 8);
- sulla scorta dei rilievi effettuati ha provveduto a redigere le planimetrie dello stato di fatto, a ricostruire gli elaborati di progetto (cfr. Allegato 10) nonché a realizzare un prospetto con le superfici ed i costi di sanatoria per le difformità riscontrate, oltre ad effettuare un particolareggiato servizio fotografico da cui ha estrapolato le foto ritenute più significative (cfr. Allegato 11);
- per la valutazione estimativa ha, effettuato ricerche di compravendite comparabili per tipologia, zona geografica sulla base di informazioni prese, ha acquisito altresì i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona interessata e attinente alla tipologia, ha effettuato le necessarie ricerche presso le Agenzie Immobiliari dislocate



nel territorio comunale e provinciale, oltre ulteriori indagini di mercato (cfr. [Allegato\\_12](#));

- ha provveduto a richiedere ed acquisire copia della documentazione comprovante la provenienza del bene ricostruendo la situazione dell'ultimo ventennio, attraverso visure incrociate ipotecarie e catastali per soggetto e per immobile, richiedendo ed acquisendo altresì il titolo di proprietà originario presso l'archivio Notarile di Catanzaro (cfr. [Allegato 2 3 e 4](#));
- ha verificato altresì che il bene, anche sulla base di quanto verbalizzato in fase di sopralluogo unitamente al custode è destinato ad abitazione principale del debitore e del suo nucleo familiare
- Verificato altresì, sulla base dell'analisi del fascicolo, che la documentazione *prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. comma 2 è in atti ed è idonea, si procede con la risposta ai quesiti di cui ai punti dal n. 4 al n. 17, che per comodità assumeranno la numerazione da 1 a 15*

---

### **QUESITO N. 1**

*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:*

---

### **IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento con accesso da una scala condominiale, ubicato al terzo piano di un fabbricato sito nel Comune di Lamezia Terme con accesso da Via Indipendenza n°48, e realizzato con alcune difformità rispetto alle concessioni edilizie.

I beni di cui trattasi risultano censiti al catasto urbano del Comune di Lamezia Terme, in conformità a quanto riportato nell'atto di pignoramento, al foglio 21 particella 381 sub 1101, secondo la seguente tabella riepilogativa:



## CATASTO FABBRICATI

Localizzazione del Bene	Tipo	Categoria	Foglio	Part.	Sub	Piano	Consist.	Sup. cat
Via Indipendenza snc	Fabbricato	A/4 classe 3	21	381	1101	3	8 vani	162 mq Escl aree scop. 158 mq

Le singole visure catastali e ipotecarie del cespite con eventuali annotazioni in calce vengono riportate in allegato 3 e 4

Allo stato attuale la particella è **in testa** al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] in regime di comunione dei beni, secondo la vigente normativa catastale risulta classificata come segue:

IMMOBILE	Categoria	Descrizione	Informazioni
Foglio 21 Part. 381 sub 1101	A/4	A/4 - Abitazioni di tipo popolare. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili.	

### RICOSTRUZIONE PARTICELLE ORIGINARIE

L'immobile attuale identificato al foglio 21 part. 381 sub 1101 ubicato al terzo piano, si è originato dalla fusione registrata in data 21/10/1999 della particella 381 sub 9 con la particella 381 sub 8.

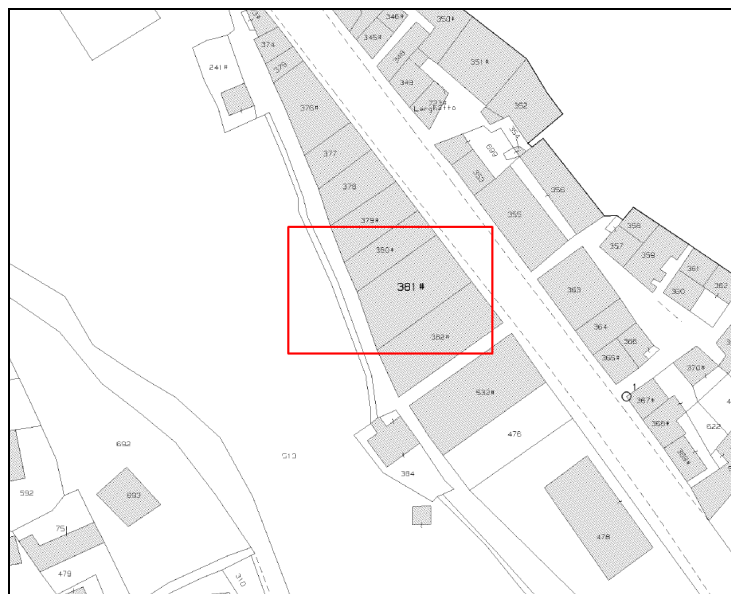
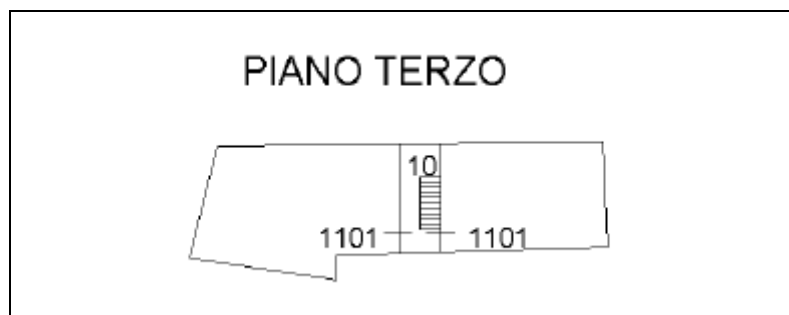


Figura 1 estratto di mappa/



Da un esame dell'elaborato planimetrico (Allegato 3) prot. N. CZ0046709 dell'08/07/2022, si evince che il sub 1101 oggetto di stima è diviso in due parti dal sub 10 censito come vano scala bene comune non censibile dei sub 3-4-6-7-1101, originariamente necessario per l'accesso di tutti i condomini al sottotetto di proprietà condominiale. Sulla base di quanto riportato sul titolo di proprietà, risulta tuttavia che per accedere al sottotetto doveva essere creata un'apposita scala su lato destro rispetto a chi sale le scale con idonea apertura per l'accesso (foto 5 Allegato 11)



**Figura 2 Situazione originaria**

## **CONFINI**

L'immobile occupa l'intero piano del fabbricato in oggetto di pertinenza del vano scala, pertanto confina con gli spazi di isolamento del fabbricato a Nord-est con via vecchio macello ed affaccio sul torrente Canne, a sud-ovest su Via Indipendenza, a sud est con la particella 382 ed a Nord Ovest con lo spazio di isolamento sovrastante la particella 380.

## **COORDINATE GPS**

Le coordinate GPS risultano le seguenti: 38.97337 N 16.32211 E

## **CARATTERISTICHE GENERALI DELL'EDIFICIO**

TIPOLOGIA DEL FABBRICATO, UBICAZIONE, INQUADRAMENTO DELLA ZONA, EPOCA DI COSTRUZIONE, CARATTERISTICHE GENERALI, PERTINENZE

L'unità immobiliare di cui trattasi è ubicata in un fabbricato a 4 piani fuori terra. L'edificio sorge in Via Indipendenza n.48 del Comune di Lamezia Terme (ex Nicastro) con accesso dalla stessa via ed è fornita da servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. L'immobile in oggetto è stato realizzato sul lastrico solare nel 1983 come sopraelevazione del fabbricato esistente, in un'area ricadente sulla base della perimetrazione del piano di fabbricazione



all'interno del centro abitato. Relativamente al suddetto immobile, edificato senza concessione edilizia è stata rilasciata dal Comune di Lamezia Terme concessione edilizia in sanatoria N.5666 del 5/5/1999 e N. 5888 del 12/07/1999.



**FOTO 1 – Prospetto Sud-Ovest (Via Indipendenza)**



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, DOTAZIONI, FINITURE E STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

### Struttura e finiture del fabbricato

Il fabbricato è stato realizzato con struttura mista in cemento armato e muratura portante. Le pareti esterne sono tamponate con muratura in mattoni pieni. Tramezzi interni in forati da cm 8 a 8 fori. La copertura presenta 2 falde che determinano un sottotetto condominiale. La pavimentazione interna è in ceramica di colore chiaro, le pareti dei servizi igienici sono rivestiti parzialmente in ceramica. Le facciate del fabbricato hanno intonaco a due strati fatta eccezione per la parete Nord che presenta mattoni pieni a vista perla parte in sopraelevazione, e si trovano in discreto stato. Gli infissi sono in alluminio con persiane e doppio vetro lato Nord Est (cucina) e vetro singolo zona notte lato sud-ovest.

### CARATTERISTICHE SPECIFICHE, DOTAZIONI, FINITURE, IMPIANTI E STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO N.1 – ALLOGGIO DI TIPO RESIDENZIALE – PIANO 3°  
FOGLIO 21 PARTICELLA 381 SUB 1101, CATASTO FABBRICATI DI LAMEZIA TERME (EX NICASTRO)

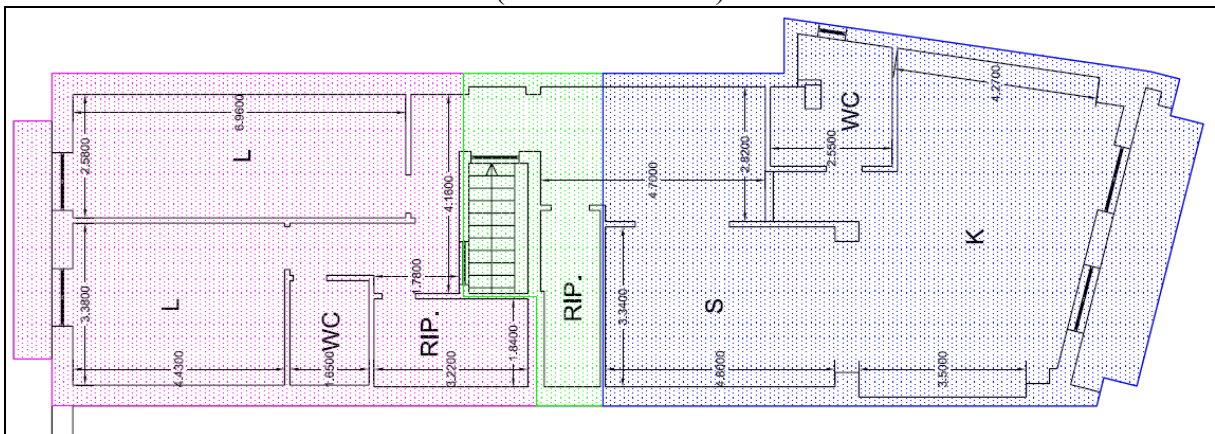


Figura 3 Pianta stato di fatto (con i tre colori sono evidenziate le tre diverse particelle originarie)

Una scala condominiale dà accesso all'immobile in oggetto ubicato al terzo piano privo di ascensore

L'appartamento è composto da un corridoio di ingresso di circa 15mq, dal quale si accede ad una zona notte ad ovest con affaccio su via Indipendenza ed una zona giorno ad est con affaccio sul torrente Canne. La zona notte è costituita da un corridoio di 7 mq attraverso il quale si accede alle due camere da letto rispettivamente di 15 mq e 18 mq, al bagno di 3,6

mq, ad un locale di servizio di 6 mq e ad un terrazzino di 4 mq . La zona giorno comprende un grande “open space” che comprende soggiorno, cucina e salone per un totale di circa 50 mq, un bagno di 6 mq, un ripostiglio di 4,4 mq ed un terrazzino di 8 mq sul quale è montata la caldaia a gas. Entrambe i bagni sono dotati di WC, bidet e lavabo, uno ha la doccia mentre l’altro ha la vasca da bagno. L’altezza da pavimento a soffitto è di circa 2,90 metri.

La pavimentazione è per tutta la casa in piastrelle di ceramica di colore chiaro. Le pareti sono intonacate e rivestite con latte di calce. Gli infissi esterni sono in alluminio color bianco lato est con persiane a lamelle inclinabili e marrone lato ovest. L’immobile è regolarmente dotato di impianto elettrico, idraulico e riscaldamento autonomo ad elementi radianti in ghisa con caldaia a gas metano, l’appartamento si presenta internamente in buono stato di finitura.

La superficie **netta** totale esclusi i terrazzini è di 124,50 mq

La superficie commerciale totale dell’immobile, calcolata secondo i criteri di cui al DPR 138/98 è pari a circa mq 157,40 (**Allegato 10**)

---

## **QUESITO N. 2**

*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;*

---

## **PROVENIENZA DEI BENI CON RICOSTRUZIONE VENTENNALE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ**

L’immobile identificato al foglio 21 part 381 sub 1101 del Catasto fabbricati del Comune di Lamezia Terme, risulta accatastato in parziale difformità rispetto allo stato fatto. Il suddetto immobile è pervenuto a [REDACTED], nella quota pari a 1/2

ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni per atto di compravendita del [REDACTED] Numero di repertorio [REDACTED] Notaio [REDACTED] Sede [REDACTED]

[REDACTED] da potere di [REDACTED]

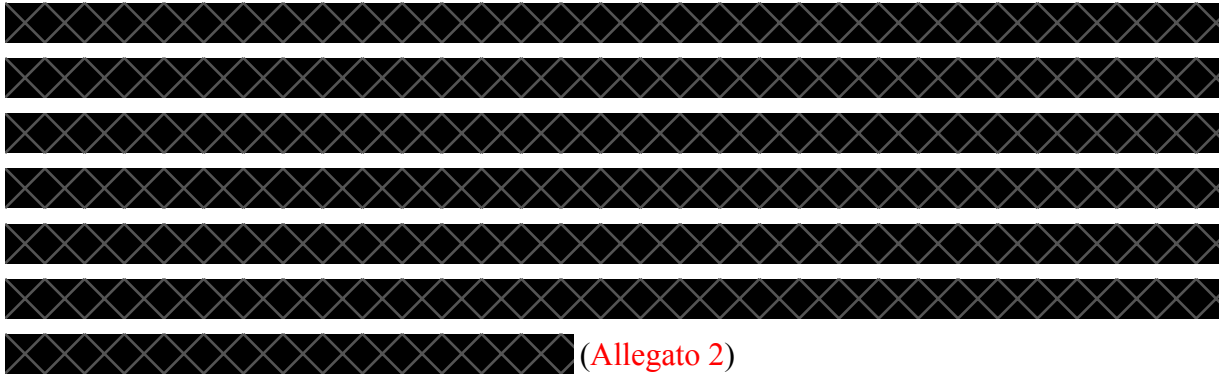
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





## RICOSTRUZIONE VENTENNALE CATASTALE DELLE PARTICELLE IMMOBILIARI

L'immobile ha lo stesso identificativo da oltre il ventennio (Vedi allegato 3)

---

### **QUESITO N. 3**

*valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano 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;*

---

### **DIVISIONE DEI BENI**

Trattasi di un unico bene in comproprietà fra i coniugi debitori, pertanto la problematica non sussiste.


---

### **QUESITO N. 4**

*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;*

---

### **STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Alla data del sopralluogo, a conferma di quanto risultante dalla relazione del custode nominato, il bene risulta occupato dai coniugi  nella qualità di proprietari oltre che da un loro figlio.



---

### QUESITO N. 5

*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;*

Dall'estratto dell'atto di matrimonio richiesto presso l'ufficio di stato civile del Comune di residenza del debitore, è risultato che a decorrere dal [REDACTED] con atto a rogito del notaio [REDACTED] gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni (Allegato 8)

---

### QUESITO N. 6

*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);*

### VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Con apposita istanza il sottoscritto richiedeva unitamente al coadiutore tecnico nominato, all'Archivio del Comune di Lamezia Terme gli atti autorizzativi inerenti l'immobile in oggetto (cfr. Allegati 7).

Il bene oggetto del pignoramento è un'unità immobiliare sita in via Indipendenza, 48 del Comune di Lamezia Terme. Il suddetto bene risulta assentito con due diverse pratiche edilizie afferenti agli originari identificativi catastali di ciascuna delle due parti dell'immobile successivamente fuse.

Più precisamente la concessione edilizia in sanatoria N. 5888 del 12/07/1999 afferente l'ex part. 381 sub 8 (zona notte), e la concessione edilizia in sanatoria N. 5666 del 05/05/1999 afferente l'ex part. 381 sub 9 (zona giorno).

Pertanto l'immobile oggetto di pignoramento è parzialmente difforme da suddette concessioni edilizie in sanatoria, per diversa distribuzione interna (tramezzature interne), e per la fusione



tra i due sub, che risulta dalla planimetria depositata in catasto in data 21/10/1999 (**Allegati 3 e 10**). Suddetta planimetria che presenta la fusione dei sub, è stata altresì rinvenuta nei fascicoli del comune, allegata ai fascicoli delle due concessioni in sanatoria pertanto la fusione può considerarsi già autorizzata, contrariamente alla diversa distribuzione interna. Nella sottostante tabella vengono analizzati punto per punto tutti i possibili oneri:

	<b>DESCRIZIONE VINCOLO</b>	<b>ESITO</b>
<b>A</b>	Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità	Nessuno
<b>B</b>	Vincoli legali di cui alla legge 1089/39 sostituita dalla d.lgs 490/99 (beni ambientali ed architettonici)	Nessuno
<b>C</b>	Vincoli ed oneri di natura condominiale Spese condominiali ordinarie (fisse, di gestione o manutenzione) – Spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute – Eventuali spese scadute non pagate negli ultimi anni anteriori alla data della perizia - Eventuali cause in corso-	Da informazioni prese non c'è un condominio costituito, e non risultano documentate spese comuni insolite
<b>D</b>	Diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche, usi civici	Non è stato ancora possibile ottenere una risposta dagli uffici preposti, per approfondimenti si rimanda comunque allo specifico Quesito n. 11 ed <b>Allegato 9</b>
<b>E</b>	Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubature	Nessuno
<b>F</b>	Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge	Esiste recente annotazione secondo cui gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni, ma comunque in data successiva all'acquisto dell'immobile
<b>G</b>	Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni <i>propter rem</i> , servitù, uso, abitazione ecc.)	Assenza di garanzia per vizi occulti, se ne tiene conto nella stima
<b>H</b>	Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato)	Sulla base delle visure ipotecarie, oltre alla trascrizione relativa alla presente procedura, non sono presenti domande giudiziali.
<b>I</b>	Difformità catastali (Fig 4)	Dall'esame della planimetria catastale si rilevano alcune difformità rispetto allo stato di fatto nelle divisioni interne il tutto come evidenziato in figura 4. Si segnala altresì l'incongruenza relativa all'elaborato planimetrico che qualifica lo spazio antistante il vano scala ed il ripostiglio come bene comune non censibile in comune con tutti i condomini
<b>L</b>	Difformità urbanistico-edilizie (Fig. 5)	Si segnalano alcune difformità per opere interne sanabili con SCIA in sanatoria, che vengono evidenziate in Fig. 5, rilevabili rispetto alla concessione edilizia in sanatoria N. 5888 del 12/07/1999 afferente l'ex part. 381 sub 8 (zona notte), e la concessione edilizia in sanatoria N. 5666 del 05/05/1999 afferente l'ex part. 381 sub 9 (zona giorno). In merito alla finestrella esistente nel bagno della zona giorno, non si può affermare che la stessa costituisca difformità in quanto la sua assenza sulla planimetria di progetto (essendo molto alta) potrebbe essere dovuta alla quota del piano di taglio.



**QUESITO N. 7**

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

**VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

In più date il sottoscritto, per mezzo della piattaforma Sister dell'Agencia delle Entrate (ex agenzia del territorio) e presso l'archivio notarile di Catanzaro, ha acquisito documentazione ipocatastale, il titolo di proprietà relativo all'immobile, nonché i titoli o le note relative ai titoli originari. Le ricerche, sono state fatte per soggetto e per immobile con riferimento a tutti gli identificativi catastali che si sono alternati nell'ultimo ventennio sulla base della ricostruzione riportata in risposta al quesito, e di tutti i soggetti che ne sono stati proprietari.

Le ricerche (Allegato 4) hanno avuto il seguente esito:

	DESCRIZIONE VINCOLO/ONERE	ESITO
<b>M</b>	Iscrizioni	Positivo
<b>N</b>	Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli	Positivo

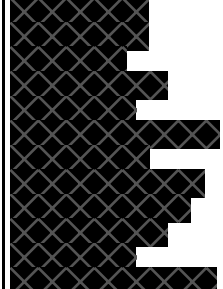
(M) sulla base dei documenti acquisiti, riportati in Allegato 4, risultano le seguenti **iscrizioni** non opponibili all'acquirente:

A FAVORE/ CREDITORE	CONTRO/ DEBITORE	PROGR.	FORMALITA'	IMMOBILE INTERESSATO
UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 13263030150	[REDACTED]	I	ISCRIZIONE NN. [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del [REDACTED] Numero di repertorio [REDACTED] Notaio [REDACTED] Sede [REDACTED] Capitale € [REDACTED] Totale € 1 [REDACTED] Durata 25 anni	Fabbricati: FOGLIO 21 PARTICELLA 381 sub 1101

(N) sulla base dei documenti acquisiti, riportati in Allegato 4, risultano le seguenti **trascrizioni contro** non opponibili all'acquirente:

A FAVORE/ CREDITORE	CONTRO/ DEBITORE	PROGR.	FORMALITA'	IMMOBILE INTERESSATO
---------------------	---------------------	--------	------------	-------------------------



ALTEA SPV S.R.L. Sede MILANO Codice fiscale 12398590963 (Richiedente: EUROPA CS SRL PER STUDIO LEGALE UGGE' VIA COLLE EGHEZZONE,I LODI)		TRASCRIZIONE NN. [REDACTED] del [REDACTED] nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del [REDACTED] umero di repertorio [REDACTED] emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Sede LAMEZIA TERME (CZ)	Lamezia Terme Sezione NICASTRO Foglio 21 Particella 381 Sub 1101
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------

**COSTI DI CANCELLAZIONE FORMALITA' ESTINTE:**

Con l'emissione del Decreto di Trasferimento, il G.E. ordina al Dirigente dell'Agenzia delle Entrate -Servizio Pubblicità Immobiliare- di eseguire la trascrizione del decreto stesso, nonché la cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni relative al bene trasferito. I costi delle cancellazioni divisi per tipologia vengono riassunti nella tabella che segue:

TIPOLOGIA FORMALITÀ DA CANCELLARE		TOTALE
Domanda di annotazione relativa alla cancellazione di iscrizione di <b>ipoteca volontaria</b> ISCRIZIONE NN. [REDACTED] del [REDACTED] Valore iscritto Totale € [REDACTED]	Imposta Ipotecaria proporzionale pari allo 0,5% del totale della somma garantita indicata nell'iscrizione originaria arrotondata all'unità (per difetto se la frazione è inferiore a 50 centesimi e per eccesso se non inferiore), con l'importo minimo pari comunque ad € 200,00. Tassa Ipotecaria € 35,00 Imposta di Bollo € 59,00 + onorario * L'imposta ipotecaria non è dovuta se la formalità originaria usufruiva delle agevolazioni tributarie ex art.15 del D.P.R. n. 601/1973)	Considerato che ai sensi del T.U. 347/1990 l'imposta si applica sull'importo della somma per cui la formalità e'chiesta si otterrà nel caso generico: 0,5%*240.000 €=937,50 €+ 35€ + 59€ = <b>1.031,50 € + onorario</b> * L'imposta ipotecaria nel caso di specie non è dovuta in quanto la formalità originaria usufruisce delle agevolazioni tributarie ex art.15 del D.P.R. n. 601/1973 ai sensi dell'art 12 del contratto di mutuo), pertanto i costi sono di € <b>94,00 + onorario</b>
Domanda di Annotazione relativa alla cancellazione di formalità di trascrizione (Pignoramento) TRASCRIZIONE NN. [REDACTED] del [REDACTED]	Imposta ipotecaria € 200,00 Tassa Ipotecaria € 35,00 Imposta di Bollo € 59,00 + onorario	Costi di cancellazione= 200 € + 35 € + 59 € = <b>294 € + onorario</b>
* i costi indicati sono riferiti a: imposte ipotecarie, tasse ipotecarie e imposta di bollo, ai quali andrà aggiunto l'onorario di chi compila la nota e provvede a tutti gli adempimenti necessari		

I costi di cui sopra sono riferiti ai soli costi per le specifiche tasse indicate, e sono esclusi eventuali altri costi comunque a carico dell'acquirente dovuti a variazione di aliquote, imposte



di altra natura o onorari, e sono altresì calcolati nell'ipotesi di effettiva applicabilità del regime agevolato ove indicato.

### **QUESITO N. 8**

*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;*

### **VISURE E CONFORMITÀ CATASTALE**

Le visure catastali aggiornate acquisite tramite la piattaforma SISTER, sono allegate alla consulenza tecnica (cfr. **Allegato 3**). Sono state richieste visure storiche degli immobili in modo da verificare l'esistenza o meno di eventuali discrasie e/o irregolarità di trascrizione dei dati riportati dalle visure.

Sulla scorta della documentazione acquisita presso l'Ufficio dell'ex Agenzia del Territorio di Catanzaro vengono riportati schematicamente i requisiti di conformità catastale relativi all'immobile evidenziando le eventuali discrasie

#### **CATASTO FABBRICATI**

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI
	Sez. Urb.	Foglio	Part	Sub	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		21	381	1101	1	A/4	3	8 vani	Totale: 162 mq Totale escluse aree scoperte 158 mq	Euro 342,93	
Indirizzo					VIA Indipendenza n.SNC piano: 3						
Conformità					Difformità per divisioni interne come descritto nel seguito						

### **CORRISPONDENZA TRA PLANIMETRIE CATASTALI E STATO DI FATTO**

Dall'esame delle planimetrie catastali si rilevano difformità in merito alla diversa distribuzione interna. Segue tabella di riepilogo

<b>Tabella riepilogativa delle difformità riscontrate e spese di regolarizzazione</b>
---------------------------------------------------------------------------------------



Immobile	Difformità riscontrate	Spese tecniche stimate occorrenti per la regolarizzazione comprensivo di oneri
foglio 21 part.381 sub 1101	Difformità per divisioni interne riscontrate come in figura 4	570 € (Vedi Allegato 10)

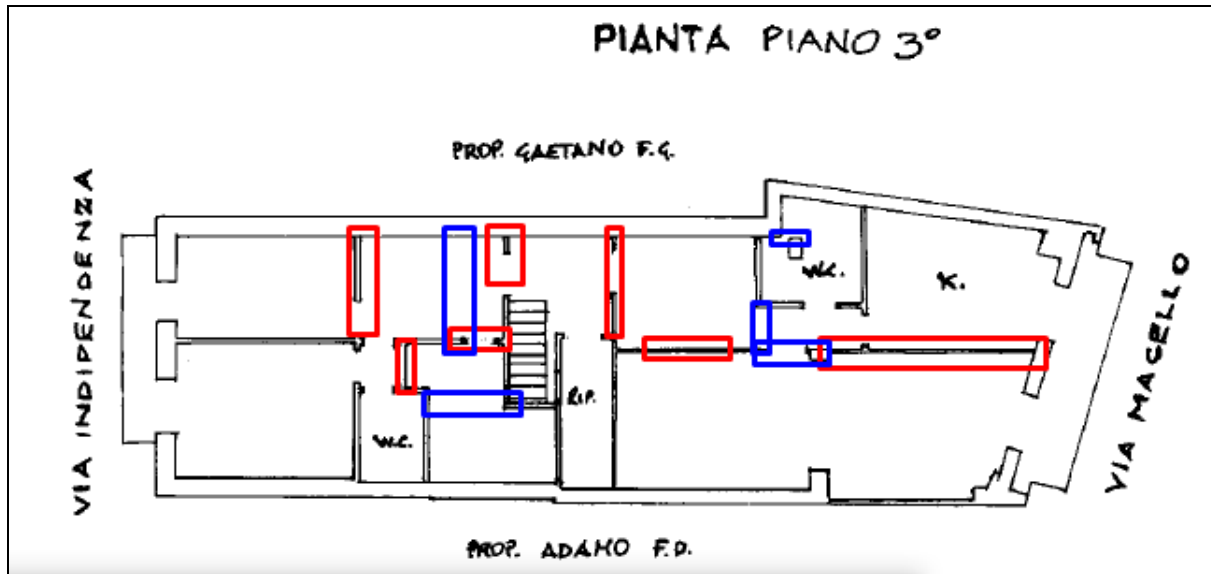


Figura 4 difformità catastali: in rosso demolizioni in blu nuove tramezzature

## REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI

### PREMESSA

Dal primo luglio 2010 è entrata in vigore la norma che impone la verifica della regolarità catastale prima della stipula degli atti di vendita dei fabbricati. E' quindi necessario verificare che l'immobile sia regolarmente censito in catasto a nome del legittimo proprietario (o titolare del diritto reale), il quale deve dichiarare che i dati catastali e le planimetrie depositate in catasto corrispondono allo stato di fatto del fabbricato. Non è più possibile, dunque, alienare un fabbricato, se non è regolarmente dichiarato in catasto, se l'intestazione catastale non corrisponde alla realtà, se la planimetria depositata in catasto non raffigura esattamente lo stato di fatto dell'immobile, o se gli altri dati caratteristici dell'immobile non sono aggiornati. Si richiama a tal proposito la circolare dell'Agenzia del territorio n.2 del 09/07/2010 in merito all'attuazione del D.L. 31/05/2010 n.78:

*“Si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell'ambito delle novellate disposizioni, che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e*



la loro funzionalità. Comportano, invece, l'obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione l'effettuazione di interventi con cui si realizza una rilevante redistribuzione degli spazi interni, ovvero si modifica l'utilizzazione di superfici scoperte, quali balconi o terrazze. Analogamente, per le unità immobiliari ordinarie per le quali la consistenza è calcolata in metri quadrati o in metri cubi, le modifiche interne di modesta entità, non incidenti sulla consistenza dei beni iscritta negli atti catastali ovvero sulla destinazione dei singoli ambienti, non comportano l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto. Di contro, è necessaria la presentazione della dichiarazione di variazione nei casi in cui la mutazione incide sulla consistenza o sulla classe (esempi tipici sono il caso del retrobottega di un negozio che, se trasformato in ambiente destinato alla vendita incrementa l'originaria superficie dell'unità, ovvero la realizzazione di soppalchi, servizi igienici, etc.).”

## LEGITTIMITÀ CATASTALE E COSTI OCCORRENTI ALLA REGOLARIZZAZIONE

Si rimanda alla tabella di cui sopra

## RICOSTRUZIONE VENTENNALE CATASTALE ED IPOTECARIA

La ricostruzione catastale, già riportata con maggiore chiarezza nella risposta al quesito 2 cui si rimanda, ha consentito di effettuare visure ipotecarie su tutti gli identificativi catastali che si sono susseguiti nel ventennio, si è risaliti a tutte le formalità che riguardano gli immobili oggetto di pignoramento (allegato 4). Da controllo incrociato delle stesse, con le visure effettuate sul soggetto non sono state rilevate discrasie.

## RICOSTRUZIONE PARTICELLE ORIGINARIE

Si precisa che nel caso di specie l'identificativo catastale non è cambiato nel ventennio

---

### QUESITO N. 9

*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'ari. 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;*

---

Nel seguito vengono analizzati punto per punto tutti i possibili oneri:

## REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

### DOCUMENTAZIONE ACQUISITA



All'esito delle ricerche effettuate negli archivi del Comune di Lamezia Terme la documentazione reperita è la seguente (Allegato 7):

- 1\_ Fascicolo di cui alla Concessione edilizia in sanatoria N. 5666 del 05/05/1999 con allegato progetto
- 2\_ Fascicolo di cui alla Concessione edilizia in sanatoria N. 5888 del 12/07/1999

### ACCERTAMENTI EFFETTUATI

La documentazione di cui al punto (1 e 2) comprende grafici e relazioni, riportate in allegato 7. L'immobile in oggetto è conforme al progetto di cui alle Concessioni edilizie in sanatoria N. 5666 del 05/05/1999 e N. 5888 del 12/07/1999 salvo alcune difformità relative a divisioni interne sanabili con SCIA in sanatoria (con costo oblazione di 1032 € oltre diritti di segreteria 51,65 €, eventuale marca da bollo e spese tecniche), evidenziate in rosso e blu nella figura che segue

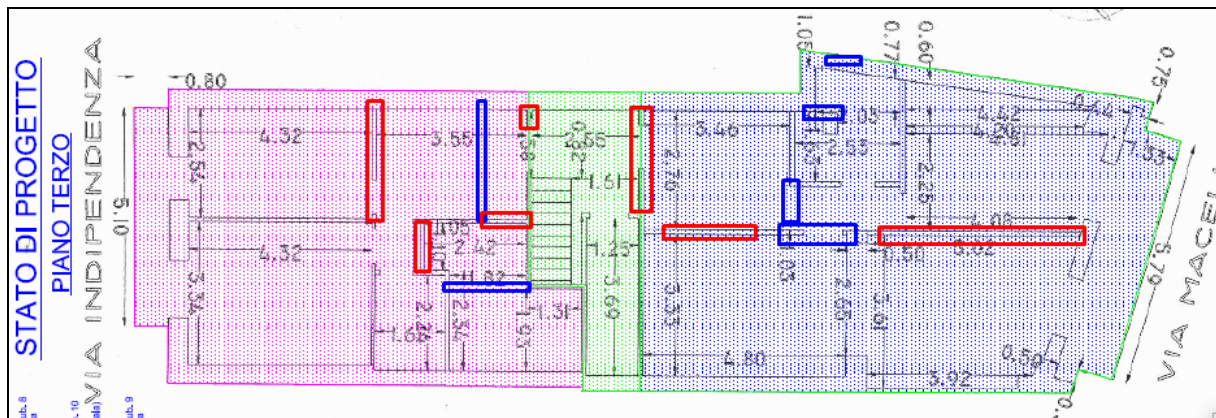


Figura 5 difformità urbanistiche: in rosso demolizioni, in blu nuove tramezzature/finestre

**NOTA:** Le spese occorrenti alla regolarizzazione edilizia dell'immobile sono meglio esplicate nella risposta al **QUESITO N. 12 (STIMA)** con le detrazioni apportate per determinare il valore commerciale delle unità immobiliari e nell'allegato 10 in cui è riportato il calcolo analitico degli oneri.

### DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'/ABITABILITA'

Il certificato di agibilità/abitabilità non è presente

### CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

Trattandosi di fabbricato, non è pertinente

**NOTIZIE DI CUI ALL'ART. 46 COMMA 1 DEL D.P.R. 6.6.01 N. 380. E DI CUI ALL'ART. 40 COMMA 2 DELLA L 28.2.85 N. 47, E SUCC. MOD.**

- 1\_ Concessione edilizia in sanatoria N. 5666 del 05/05/1999
- 2\_ Concessione edilizia in sanatoria N. 5888 del 12/07/1999.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)**

Vedi allegato 14

**PRESUPPOSTI PER 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;**

In merito alla sanabilità delle difformità riscontrate rispetto alla concessione edilizia si precisa che ai sensi dell'art.40 c6 legge 47/1985: *“Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge”*. Nel caso di specie poiché le ragioni del credito sono successive al 2 ottobre 2003 (ultima proroga condono), in quanto possono farsi risalire all'ISCRIZIONE NN. [REDACTED] del [REDACTED] (IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del [REDACTED]) l'immobile in oggetto non rientra nelle previsioni di sanabilità di cui all'art.40 c.6 della legge 47/85.



---

### **QUESITO N. 10**

*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;*

---

### **EVENTUALE SANATORIA DI OPERE NON CONFORMI**

Per come già spiegato ai punti precedenti, l'immobile ubicato al terzo piano presenta delle difformità (Fig.5) rispetto alle menzionate concessioni edilizie, per le quali è da escludersi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.40 c6 legge 47/1985.

Tuttavia non essendoci incremento di volumetria e trattandosi esclusivamente di diversa distribuzione interna, è possibile presentare SCIA in sanatoria sostenendo i costi già elencati in Allegato 10 e di cui si terrà conto nella stima.

---

### **QUESITO N. 11**

*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;*

---

### **GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO, USO CIVICO**

Dalle visure storiche catastali nonché ipotecarie, non risulta alcun gravame da censo, livello o uso civico.

C'è da precisare inoltre che in seguito alla Comunicazione sugli Usi Civici regionali Prot. N. 620 del 25/9/2013 (**Allegato 8**), che riporta testualmente: "...gli unici Uffici competenti a rilasciare la certificazione relativa alla sussistenza del vincolo dell'Uso Civico, ai sensi dell'art. 29 del R.D. n. 332/1928 e dall'art. 29 della Legge 1766/27 (accertamento sull'esistenza del vincolo dell'uso civico) sono il Commissario regionale agli Usi Civici delle Calabrie, con sede in Catanzaro, o la Regione Calabria attraverso lo scrivente Servizio – Ufficio Usi Civici, e non già l'Amministrazione Comunale né tantomeno alcun tecnico di parte...", alcun tecnico di parte né il Comune è titolato al rilascio della certificazione (a



conferma ulteriore si segnala infatti che nella Consulenza Tecnica agli atti, relativa alla procedura 33/2015 R.E. del Tribunale di Lamezia Terme a firma del sottoscritto il Comune di Lamezia Terme revocava la certificazione sugli civici già rilasciata). Pertanto il sottoscritto ha presentato a mezzo PEC del 14/07/2025 istanza alla Regione Calabria (dipartimento n°6 agricoltura, foreste e forestazione -Ufficio usi civici) con sede nella cittadella regionale (come da ricevuta di consegna allegata) richiedendo la suddetta certificazione.

A suddetta nota l'ufficio preposto rispondeva richiedendo di effettuare istanza secondo una modulistica indicata e previa effettuazione di un versamento.

Pertanto in data 03/10/2025 lo scrivente provvedeva ad inoltrare nuova istanza, allo stato ancora priva di riscontro.

Pertanto nel momento in cui il sottoscritto consulente riceverà una risposta si provvederà a depositare la stessa in cancelleria.

---

#### **QUESITO N. 12 – STIMA-**

*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;*

---

#### **PREMESSA**

Scopo della perizia è quello di determinare il più probabile valore di mercato, al momento attuale, dell'immobile oggetto della procedura esecutiva.

La consistenza del bene, per renderla confrontabile con i valori OMI, o meglio poter utilizzare le consistenze degli immobili comparabili riportate in visura catastale, è stata determinata secondo i criteri dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che fa riferimento come unità di



misura al metro quadrato di superficie catastale, definito con criteri diversi in base alla destinazione d'uso, sulla base di misurazioni effettuate in loco.

La scelta dei valori presi a riferimento per la stima comparativa tiene conto di tutti gli oneri che rimangono a carico dell'acquirente, connessi allo stato di fatto dell'immobile.

I principali elementi di riscontro su cui in generale è possibile fare riferimento sono i seguenti:

**FONTI INDIRETTE**

- 1\_ Camera di Commercio, Istat
- 2\_ Associazioni di Costruttori
- 3\_ Ordini Professionali
- 4\_ Consulenti Immobiliari

**FONTI DIRETTE**

- 1\_ Contratti di Compravendita
- 2\_ Perizie Giudiziarie
- 3\_ Inserzioni sulla stampa

**METODO E CRITERIO DI STIMA**

Si è proceduto secondo una metodologia articolata in tre fasi:

- FASE A – Calcolo delle superfici convenzionali*
- FASE B – Reperimento dei dati relativi alle fonti dirette e indirette*
- FASE C - Elaborazione dati e determinazione dei valori medi*
- FASE D – Coefficienti di differenziazione e valore commerciale dei beni*
- FASE D – Riepilogo e determinazione del valore del bene a base d'asta*

**FASE A**

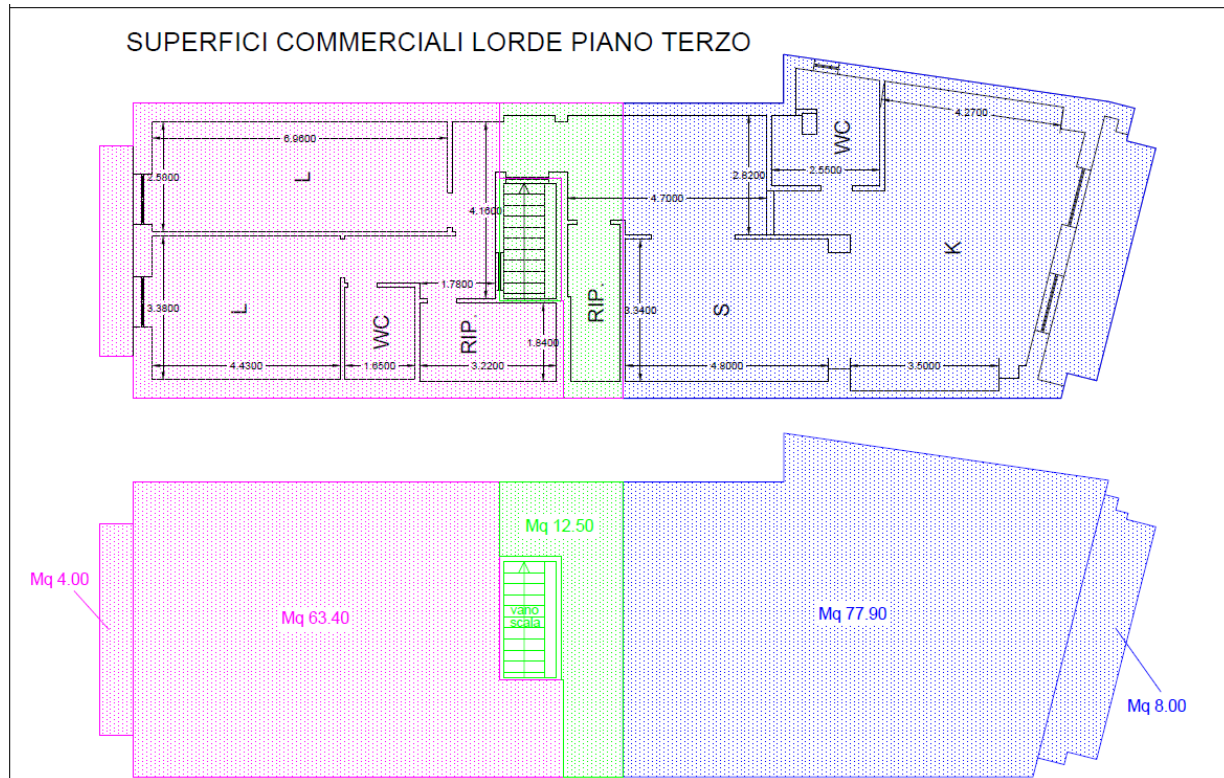
**CALCOLO DELLE SUPERFICI CONVENZIONALI**

(secondo i criteri di cui al DPR 138/98)

Vedi (**Allegato 10**)

	(a) Superficie principale	Superficie accessoria 50% (h>1,5 m)	Superficie accessoria 25%	Superficie balconi/porticati 30% (<25 mq)	Superficie balconi/porticati 10% (>25 mq)	Superficie scoperta TOTALE	Superficie scoperta 10% (nel limite di a)	Superficie scoperta eccedente (a) 2%	Superficie ragguagliata
Piano Terzo (ex Sub. 8)	63,4			4					64,60
Piano Terzo (ex Sub. 9)	77,9			8					80,30
Piano Terzo (Sub. 10)	12,5								12,50
<b>TOTALE</b>									<b>157,40</b>





**Figura 6 calcolo superfici lorde dell'immobile (allegato 10)**

### FASE B

#### REPERIMENTO DEI DATI RELATIVI ALLE FONTI DIRETTE E INDIRECTE, ELABORAZIONE E STIMA

Si precisa fin da ora che alle fonti trovate verrà dato il giusto peso in termini di affidabilità, dando assoluta priorità alle fonti dirette principe che sono le compravendite successive all'istituzione del "prezzo valore". Tuttavia le fonti indirette vengono considerate uno strumento utile in assenza di altre fonti, ed in ogni caso un utile riscontro rispetto alle conclusioni raggiunte.

#### Fonti acquisite

- Tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare contenenti i dati sull'andamento del mercato immobiliare nel trimestre di riferimento per le aree interessate ed eventualmente per quelle adiacenti. Nel caso dell'immobile oggetto della procedura viene acquisita la fascia di zona B6 (centrale/centro urbano) del comune di Lamezia Terme (cfr. Allegato 12);

## -CIVILI ABITAZIONI -

### VALORI DA COMPRAVENDITE

In seguito alle ricerche effettuate per mezzo della piattaforma sister al fine di individuare compravendite di immobili comparabili con quello oggetto di stima è stata individuata una compravendita relativa ad un immobile adiacente e di tipologia analoga a quella dell'immobile in oggetto.

	IMMOBILE VENDITA	Fonte	IMPORTO (euro)	MQ	€/mq	Valore attualizzato*	Coeff correttivi	Valore ragguagliato
1	Via Indipendenza, 66 F21 Part.478 sub8	Compravendita del 30/04/2020	107.000,00**	150 mq totale escluse aree scoperte 142 mq	713	€/mq 763	Taglio 1 Marg.tratt./agenzia 1 Stato 0,9 Posizione 1 Parcheggio 1	641,70
2	Via Indipendenza, Vico I n.10 F21 Part.344 sub4	Compravendita del 04/03/2020	20.000,00	68 mq totale escluse aree scoperte 67 mq	Non valido	Non valido		Prezzo reale probabilmente non dichiarato

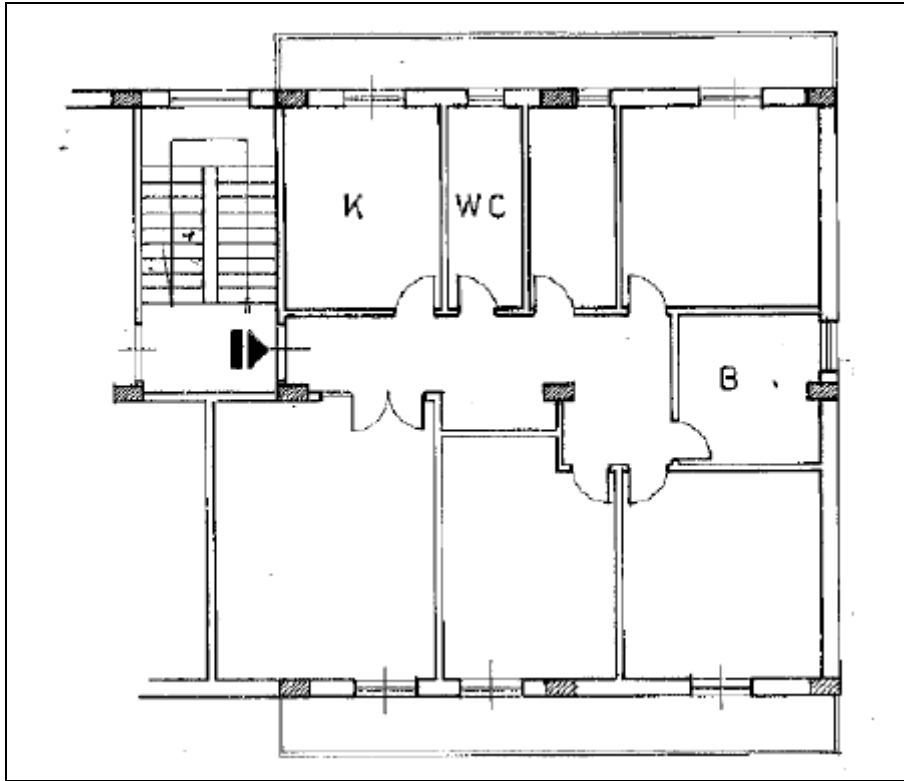
*\*Dall'andamento dei valori OMI nel tempo si rileva che per i valori minimi c'è stata una variazione del +7% dal primo semestre 2020 al primo semestre 2025*

*\*\* Il valore può essere preso in considerazione in quanto al momento della compravendita era in vigore il criterio del prezzo-valore ai sensi dell'art. 1 comma 497 legge 23 dicembre 2005 n. 266: "la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52 commi 4 e 5 del citato testo unico di cui al DPR n. 131 del 1986, indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto."*

### IMMOBILE 1

Anno costruzione 1979, piano 2 6,5 vani, Categoria A3, classe 2, Rendita euro 352,48, classe energetica E





**Figura 7 planimetria comparabile 1**



**Foto 2 immobile comparabile di raffronto n.1**



## IMMOBILE 2

Anno costruzione ante 1967, piano 2-3, 3 vani, Categoria A3, classe 2, Rendita euro 162,68, classe energetica D – NON UTILIZZABILE (prezzo dichiarato fuori mercato)

Le compravendite trovate non sono sufficienti per un approccio estimativa basato sul MCA, pertanto ci si baserà anche su dati provenienti da altre fonti come di seguito esplicitato.

## VALORI DA ANNUNCI IMMOBILIARI

Sulla base degli annunci immobiliari relativi ad immobili della zona di cui si riportano gli screenshot in allegato 12, sono stati trovati i valori come da tabella\* che segue, e successivamente mediati.:

IMMOBILE VENDITA	Fonte	IMPORTO richiesto (euro)	MQ	€/mq	Valore Raggiugliato €/mq	Caratteristiche principali
Via Indipendenza 48 (stesso fabbricato)	novacasa	48.000,00	70	685	664,40	Taglio 1 Marg.tratt./agenzia 0,90 Occupaz. 1,1 Stato 1 Posizione 1 Parcheggio 1
Via Indipendenza 66	gabetti	135.000,00	135	1000	810	Taglio 1 Marg.tratt./agenzia 0,9 Stato 0,9 Posizione 1 Parcheggio 1
Via Indipendenza 54	Frimm	190.000,00	225	844	715,60	Taglio 1,05 Marg.tratt./agenzia 0,95 Stato 0,85 Posizione 1 Parcheggio 1
				<b>Media</b>	<b>730</b>	

*\*I valori degli immobili di confronto sono stati raggiugliati con coefficienti presi in letteratura per renderli confrontabili con quelli medi della zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima. Le principali caratteristiche cui fare riferimento sono: taglio dell'immobile, costi di ristrutturazione/completamento, posizione, valori reali (compravendite) o valori oggetto di contrattazione.*



VALORE RILEVATO DALL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Viene utilizzato solo per determinare la percentuale di variazione prezzi ai fini del ragguglio temporale.

**FASE C**

ELABORAZIONE DATI E DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI

VALORI CORRETTI PER COMPARAZIONE

Per poter essere presi alla base della stima i valori individuati da indagini di mercato, sono stati omogeneizzati fra di loro con dei coefficienti correttivi che tengano conto di vari aspetti incidenti sul valore degli immobili e più precisamente:

- Il piano in relazione alla presenza dell'ascensore
- L'orientamento
- L'esposizione
- Affaccio
- Il taglio
- Presenza di balconi
- Distribuzione degli spazi
- Luminosità
- Vetustà
- Finitura
- Manutenzione dell'appartamento e dello stabile
- Tipologia impianto di riscaldamento
- Efficienza energetica
- Locazione
- Qualità dello stabile in relazione alla media della zona
- Stato libero o occupato
- Possibilità di parcheggio
- Presenza di mezzi di trasporto
- Traffico
- Coefficiente di zona

Pertanto si ottiene:

MEDIA DEI VALORI ACQUISITI CIVILE ABITAZIONE

VALORE DA COMPREVENDITA	€ 641,70
VALORE SULLA BASE DI INDAGINI DI MERCATO	€ 730,00
<b>VALORE MEDIO A METRO QUADRO</b>	<b>€ 685,85</b>

**FASE D**

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE E VALORE COMMERCIALE DEI BENI



Ai valori fin qui determinati sulla base dei valori medi degli immobili della zona in condizioni normali, si applicheranno dei coefficienti correttivi che terranno conto delle peculiarità del singolo immobile.

Determinazione coefficienti correttivi

Nel calcolo del valore medio si è già tenuto conto con i coefficienti di ragguglio rispetto alla media della zona

Piano con ascensore		PCA		x
Piano senza ascensore	Terzo: 0,85	PSA	0,850	x
Orientamento	Nessun orientamento prevalente: 1,00	ORI	1,000	x
Esposizione	Su due lati: 1,00	ESP	1,000	x
Affaccio	Su strada molto ampia: 1,05	AFF	1,050	x
Taglio	> mq 100 con 2 bagni: 1,05	TAG	1,050	x
Balconi	Con due balconi: 1,05	BAL	1,050	x
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	x
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000	x
Velustà		VET		x
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000	x
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00    Stabile:    Mediocre: 0,95	MAN	0,950	x
Riscaldamento	Autonomo: 1,05	RIS	1,050	x
Efficienza energetica	Classe E: 0,975	EFF	0,975	x
Locazione	Libero: 1,00	LOC	1,000	x
Stabile	Nella media della zona: 1,00	STA	1,000	x
Parcheggio	Normale: 1,00	PAR	1,000	x
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	TRAS	1,000	x
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1,000	x
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	x
Produttività	1	PROD	1,000	x
Altro		ALT		=
		<b>Coefficiente correttivo totale</b>		<b>0,95698326</b>

Elaborazione dall'ACTASTIME Pro - licenza d'uso: Ing. Giovambattista Puteri - Via Madonna della Spina 4 - 88046 Lamezia Terme CZ

**Figura 8 coeff correttivi relativi allo specifico immobile (elab. Actastime)**

Tabella sintetica riepilogo coefficienti correttivi

IMMOBILE	Prezzo medio per fabbricati normali nella media della zona €/mq	Coefficienti di merito desunto dal conteggio (programma ACTSTIME)	Prezzo a fronte di correzioni per coefficienti di merito	Prezzi definitivi (- 5 % incertezze e vizi occulti insiti nella procedura)	Superficie commerciale del bene mq	Valore di mercato Euro (D x E)
Foglio 21 part. 381 sub 1101	685,85	0,956	655,67	622,89	157,4	€ 98.042,72



## FASE E

### RIEPILOGO E DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA

Il valore di mercato del bene si ottiene dalla media dei valori ottenuti nel predente paragrafo decurtata di una quota di abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti stimabile nel 5%, oltre che delle spese per la regolarizzazione catastale, edilizia ed urbanistica, ivi comprese le eventuali opere edili ed impiantistiche di ripristino.

### CALCOLO ANALITICO DEL VALORE DELL' UNITA' IMMOBILIARE - APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE -

VALORE COMMERCIALE STIMATO	€ 98.042,72
SPESE OCCORRENTI PER REGOLARIZZAZIONE A DETRARRE:	
Regolarizzazione opere interne (SCIA in sanatoria) spese tecniche comprensive di oblazione di 1032 € ed ogni altro onere, e regolarizzazione catastale (Allegato 10)	€ 3.153,65
<b>VALORE COMMERCIALE DEL BENE</b>	<b>€ 94.889,07</b>
<b>(IN CIFRA TONDA)</b>	<b>€ 94.900,00</b>

### RIEPILOGO VALORI

Alla luce delle indagini e dei calcoli svolti, il sottoscritto consulente ritiene che la valutazione dell'unità immobiliare possa essere in cifra tonda così riassunto:

VALORE COMMERCIALE DEI BENI								
LOTTO	Unità Immobiliare	Categoria	Foglio	Part.	Piano	Interno	Superficie Commerciale circa	Valore a base d'asta
							mq	euro
1	Via Indipendenza 48	A/4	21	381 sub 1101	3		157,4	94.900,00

I valori devono considerarsi oltre imposte (iva ove applicabile, registro, o altro), tutti gli oneri di regolarizzazione, catastale, urbanistica, spese di cancellazione iscrizioni e trascrizioni, sono a carico dell'acquirente.



---

### **QUESITO N. 13**

*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;*

---

### **PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTO DI VENDITA**

Sono stati individuati [N. 1 LOTTO DI VENDITA](#), si rimanda all'**Allegato 13** per il prospetto riepilogativo del lotto contenente la descrizione sommaria del bene oggetto della procedura esecutiva oltre a tutte le informazioni richieste.

Le indicazioni complete sono riportate invece nei precedenti quesiti.

---

### **QUESITO N. 14**

*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.*

---

### **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Una dettagliata documentazione fotografica degli immobili oggetto di stima è riportata nell'Allegato 11 alla relazione unitamente alla relazione peritale in formato PDF, comprensiva di tutti gli elaborati grafici e dei documenti utili appositamente scansionati.

Ciò è quanto in fede e serena coscienza il sottoscritto esperto rassegna in espletamento dell'incarico ricevuto.

---

### **QUESITO N. 15**

*provveda a rilasciare la certificazione energetica APE secondo la normativa vigente.*

La certificazione energetica viene riportata in allegato 14

Lamezia Terme, 17/10/2025

L'esperto

*Ing. Giovambattista PUTERI*

