
TRIBUNALE DI CATANZARO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

N.R.G.E. 23/2023

Giudice: Dott.^{ssa} DI CREDICO CHIARA

RELAZIONE PRELIMINARE

Tecnico incaricato: Ing. Francesco Donato
iscritto all'Albo della provincia di Catanzaro al N. 2488
iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro
C.F. DNTFNC79T16G975I - P.Iva 03001820798

con studio in Catanzaro
San Brunone di Colonia, 13
telefono: 0961 727356
cellulare: 328 4050296 fax: 0961 727356
pec: francesco.donato1@ingpec.eu

Conferimento incarico e mandato ricevuto

Con ordinanza del 22.03.2024, il Giudice delle Esecuzioni, Dott.^{ssa} Di Credico Chiara, ha nominato il sottoscritto Ing. Francesco Donato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro col n. 2488 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro, esperto stimatore nella Procedura Esecutiva n. 23/2023 R.G. Espr. affinché provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015:

- 01) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI);
- 02) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;
- 03) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 04) Il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);
- 05) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore

- individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;
- 06) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;
- 07) l'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 sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 08) la verifica che 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 del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 09) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;
- 10) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia 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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle

condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 11)** la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo preteso di € 200,00;

Con la medesima ordinanza, il **Giudice delle Esecuzioni,**

- **HA DISPOSTO** che, l'esperto stimatore, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico), depositi breve relazione scritta, con allegata documentazione fotografica, relativa ai punti sub 1), 2) e 3) (sommara descrizione del bene comprensiva dei dati catastali, lo stato di possesso del bene in particolare in relazione al fatto se sia abitazione principale dell'esecutato ovvero ricorrano le condizioni dell'edilizia convenzionata o agevolata, e con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento), disponendo che a tal fine l'esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin d'ora l'esperto e il custode ad avvalersi della Forza Pubblica in caso di mancata collaborazione del debitore all'espletamento del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo.

- **HA DISPOSTO**, che la **relazione finale**, così come previsto dall'art. 173 bis commi 3 e 4 disp. att. c.p.c., sia depositata in Cancelleria entro il termine di **giorni trenta prima dell'udienza fissata** come sopra e che copia della stessa sia inviata al creditore procedente e a quelli intervenuti, nonché al debitore anche se non costituito, **almeno trenta giorni prima dell'udienza**, autorizzando le parti a depositare alla medesima udienza note sulla relazione, purché le stesse siano trasmesse **almeno quindici giorni prima** al perito, il quale, in tal caso, interverrà all'udienza al fine di rendere i chiarimenti necessari.

Giudice Dott.^{ssa} DI CREDICO CHIARA
Perito: Ing. Francesco Donato

- **HA AUTORIZZATO**, il perito e il custode ad accedere alla documentazione concernente il compendio pignorato e occorrente per l'espletamento dell'incarico, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Agenzia delle Entrate e dell'Agenzia del Territorio, nonché ad estrarne copia.
- **HA CONVOCATO**, l'esperto e il custode per il conferimento dei rispettivi incarichi, disponendo che si presentino per l'espletamento di detto incombenza entro 7 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento in Cancelleria, ovvero trasmettano via p.e.c. formale atto di accettazione (con attestazione di assenza di cause di incompatibilità) con firma digitale, avvisando che **in mancanza si intenderà rinunciato l'incarico** e si procederà alla **sostituzione del professionista**, salvo eventuale giustificazione documentata.
- **HA FISSATO** per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. l'udienza del **19 settembre 2024**.

In data **02 aprile 2024**, il sottoscritto ha trasmesso via pec formale atto di accettazione dell'incarico. In data **10 giugno 2024**, invece, il sottoscritto ha depositato la breve relazione descrittiva.

INTERRUZIONE DI PAGINA _____

Indice

| | |
|---|-----------|
| Svolgimento operazioni di sopralluogo | 7 |
| Controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 c. 2° C.P.C. | 8 |
| Punto 1 – L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUCIONI IMMOBILIARI) | 9 |
| Punto 2 – Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari. | 14 |
| Punto 3 – Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento | 15 |
| Punto 4 – Il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe) | 16 |
| Punto 5 – Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati..... | 22 |
| Punto 6 – In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli | 23 |
| Punto 7 – L'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 | |

sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.....23

Punto 8 – La verifica che 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 del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.....26

Punto 9 – La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente26

Punto 10 – In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia 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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria34

Punto 11 – La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo prefissato di € 200,00.....38

Elenco Allegati.....39

Premessa

Con atto di pignoramento, la cui notifica si è perfezionata in data 02.03.2023 alla sig^{ra}. [REDACTED] nata a [REDACTED] (CZ) il [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] la [REDACTED] S.R.L., con sede legale [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], iscritta al registro delle imprese di [REDACTED], ha dichiarato di voler sottoporre ad esecuzione forzata i seguenti beni immobili di proprietà della sig^{ra} [REDACTED] come sopra generalizzata, relativamente all'importo di cui all'atto di precetto:

- **Abitazione di tipo economico appartenente alla categoria A/3 sita nel Comune di Sersale (CZ) alla Via Crozze Snc, ed identificata nel catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 27, particella 928, subalterno 3, classe 2, piano 1, consistenza 6,5 vani, rendita 167,85;**
- **Magazzino appartenente alla categoria catastale C/2 sito nel Comune Sersale (CZ) alla Via Crozze Snc, ed identificato nel catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 27, particella 928, subalterno 5, classe 3, piano T, consistenza 94 mq, rendita 58,26 (precedentemente identificato al foglio 27, particella 928, subalterno 2);**
- **Bene comune non censibile appartenente alla categoria E ubicata nel Comune Sersale (CZ) alla Via Crozze Snc, ed identificato nel catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 27, particella 928, subalterno 1.**

Svolgimento operazioni di sopralluogo

Le operazioni peritali hanno avuto regolare inizio in data 29.04.2024 alle ore 17:00 presso i beni oggetto di pignoramento, in Sersale (CZ), Via Monte Crozze, 9, previa comunicazione alle parti e al custode giudiziario (Cfr. All. 01). Le stesse sono state differita alla suddetta data a seguito

alla richiesta pervenuta a mezzo **PEC** del **24.04.2024** dell'avv. [REDACTED] (difensore del debitore esecutato) (Cfr. **AlI. 02**).

Nell'occasione, alla presenza del nominato custode, l'avv. **Salvatore Nardò**, della sig.ra [REDACTED] (debitore esecutato), assistita dal proprio difensore di fiducia l'avv. [REDACTED] è stata eseguita un'ispezione generale dei beni e successivamente si è proceduto ad eseguire i necessari rilievi metrici e fotografici. Rilievi, appunti e schizzi sono stati riportati su separati fogli (Cfr. **AlI. 03**).

Alla data del sopralluogo i beni risultavano detenuti dalla sig.ra [REDACTED] unitamente al proprio marito il sig. [REDACTED] e al proprio figlio [REDACTED].

Nel corso del sopralluogo sono state richieste informazioni sugli impianti installati e in particolar modo sulla caldaia, rispetto alla quale il debitore esecutato ha rappresentato che non risultava funzionante oltreché sprovvista di libretto di impianto. Relativamente ai restanti impianti, il debitore esecutato si è riservata di produrre i certificati di conformità.



Alle ore 19:25, dopo aver dato preventiva lettura del verbale di sopralluogo, le operazioni peritali sono stata dichiarate concluse e lo stesso è stato confermato e sottoscritto dagli astanti.

Controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 c. 2° C.P.C.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a firma del Dott. [REDACTED] notaio in [REDACTED] iscritto al Collegio Notarile dei Distretti riuniti di [REDACTED].

La notifica del pignoramento si è perfezionata in data **02.03.2023** e lo stesso è stato consegnato/spedito in data **22.02.2023** al creditore procedente. Il pignoramento è stato trascritto nella **Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro** in data **23.03.2023**, **R.G. N. 4482 R.P. N. 3221**, ed iscritto a ruolo in data **01.03.2023**.

L'istanza di vendita è stata depositata in data **01.03.2023**, la certificazione notarile è stata depositata in data **28.03.2023**, la trascrizione del pignoramento è avvenuta in data **23.03.2023** e la relativa nota di trascrizione è stata depositata in data **18.04.2023**.

Per i beni oggetto di pignoramento, la certificazione risale a un atto di acquisto a titolo derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Dalla disamina della certificazione notarile, si rileva che sul compendio immobiliare risulta trascritto altro **pignoramento immobiliare** in data **06.03.2009** ai NN. **3131/2262** a favore di 


Per gli immobili pignorati, il creditore procedente ha depositato l'**estratto catastale attuale**. I dati catastali attuali e quelli storici (parzialmente) degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile. Relativamente al **sub 5**, non viene infatti riportato che deriva dal **sub 4** e ancor prima dal **sub 2**. Nelle visure catastali non risulta riportato il civico.

Per i beni pignorati è stata inoltre acquisita la seguente documentazione:

- visure catastali storiche **(Cfr. All. 04)**;
- stralcio mappa catastale **(Cfr. All. 05)**;
- elaborato planimetrico ed elenco subalterni **(Cfr. All. 06)**;
- planimetrie catastali **(Cfr. All. 07)**.

Gli immobili oggetto di pignoramento non rientrano nei disposti di cui all'art. 1, comma 376 ss della legge 30.12.2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata).

Punto 1 – L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al

**riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE
ESECUZIONI IMMOBILIARI)**

Piena proprietà di magazzino posto al piano terra di un fabbricato per civile abitazione, censito nel **NCEU Comune di Sersale (CZ) al foglio 27, particella 928, sub 5 categoria C/2**, classe 3, consistenza 94 m², superficie totale 105 m², confinante su tutti e quattro i lati con il **sub 1**.

Catastalmente il bene risulta in testa alla sig.^{ra} [REDACTED] nata a [REDACTED] per la quota di 100/100.

Piena proprietà di abitazione posta al piano primo di un fabbricato per civile, censita nel **NCEU Comune di Sersale (CZ) al foglio 27, particella 928, sub 3 categoria A/3**, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie totale 139 m², superficie totale escluso aree scoperte 130 m², confinante su tutti e quattro i lati con il **sub 1**

Catastalmente il bene risulta in testa alla sig.^{ra} [REDACTED] nata a [REDACTED] per la quota di 100/100.

Bene Comune Non Censibile, censito nel **NCEU Comune di Sersale (CZ) al foglio 27, particella 928, sub 1**, costituito dalla corte esterna del fabbricato e dal corpo scala, confinante su un lato con la **particella 970**, su un altro lato con la **particella 708**, su un altro lato con **Via Monte Crozze** e su un altro lato ancora con **Via Madonna del Monte Carmelo**.

Il **Bene Comune Non Censibile**, abbreviato "**BCNC**", come definito dalla Circolare N°2 del 1984, è una porzione di fabbricato che non possiede autonoma capacità reddituale ed è comune almeno a due unità immobiliari urbane, in genere si tratta di corte, androne, scale, locale centrale termica, locale vasche ecc., proprietà comune indivisa, per tali motivi non compaiono nelle visure per nominativo, ma solo sugli elaborati planimetrici e corrispondente elenco dei subalterni allegati.

Il terreno sul quale sono è stato realizzato il fabbricato di cui fanno parte i cespiti oggetto di pignoramento è riportato nel **NCT del Comune Sersale particella 928 del foglio di mappa 27**.

Detto terreno, della superficie di 780 m², è divenuto Ente Urbano, con tipo

mappale del 29.05.2003, pratica n. 116001 in atti dal 29.05.2003 (n. 1523.1/2003) con il quale è stata variata/soppressa la **particella 460**.

La **particella 460** della superficie di 780 m² deriva dal frazionamento della **particella 246** della superficie di 3.920 m² in atti dal 06.09.1990 (n. 279), con il quale sono state variate/sopresse le **particelle 459, 462, 461, 246, 463**, nonché dal precedente frazionamento dell'originaria **particella 246** della superficie di 1.060 m² del 10.04.1981 in atti dal 22.01.1995 (n. 9.1/1981), con il quale sono variate/sopresse le **particelle 480, 479, 478**.

La **particella 246** è quella da impianto meccanografico del 09.07.1985, che riporta una superficie di 11.820 m².

Il **sub 1 e 3** sono stati costituiti con pratica n. 133594 in atti dal 20/06/2003 costituzione (n. 1404.1/2003). Il **sub 5** deriva invece dal **sub 4**, giusta variazione della destinazione del 07.05.2019 pratica n. CZ0033401 in atti dal 08/05/2019 laboratorio di panificazione-deposito (n.5256.1/2019) ed ancor prima dal **sub 2** giusta variazione della destinazione del 23/08/2005 pratica n. CZ0104149 in atti dal 23.08.2005 C/6-D/1 (n. 7589.1/2005).

I beni pignorati sono ubicati del **Comune di Sersale (CZ)** che ha un'estensione territoriale di 53 kmq ed è situato a circa 800 metri di altezza s.l.m ed è posto a 10 km dalla parte più alta della Sila Piccola e a 15 km del mare, nonché a 46 km dal Capoluogo di Regione.

Il territorio del **Comune di Sersale** confina a Nord con territorio del **Comune di Zagarise**, a Ovest con i territori di **Zagarise, Magisano e Sellia Marina**, a sud con il territorio di **Sellia Marina**, a est con i territori di **Petronà, Cerva e Cropani**.

I beni sono ubicati in una zona periferica e residenziale del territorio comunale con una scarsa dotazione di standard urbanistici, provvista delle opere di urbanizzazioni primarie, con accesso pedonale e carrabile da **Via Monte Crozze**.

Per un'esatta individuazione degli immobili oggetto di pignoramento sono

stati allegati: stralci aerofotogrammetrici; ortofoto e ortofoto con sovrapposizione della mappa catastale (Cfr. **Al. 08**).

Gli stessi sono dislocati all'interno di un fabbricato costituito da piano seminterrato (negli elaborati catastali e urbanistici indicato come piano terra) da un piano terra (negli elaborati catastali e urbanistici indicato come piano primo), oltre sottotetto praticabile ma non abitabile.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento, chiusure in laterizio e copertura a padiglione, realizzata con profili metallici e pannelli coibentati tipo sandwich.

Circostante il bene è presente una corte di pertinenza, in parte pavimentata in calcestruzzo e in parte adibita a giardino.

Il territorio **Comunale di Sersale** è normato, sotto il profilo urbanistico, dal **Piano Regolatore Generale** approvato con **decreto del Presidente della Regione Calabria del N° 539 del 22/10/1998** con annessa **Normativa Tecnica di Attuazione e dal Regolamento Edilizio**.

Al **P.R.G.** sono state approvate le seguenti varianti:

- **Variante al P.R.G. della Z.T.O." D" ditta "██████████"**
- **Variante alla strada di Piano prevista nella Località Borda.**

Nello strumento urbanistico comunale la particella sulla quale ricade il fabbricato di cui fanno parte i cespiti oggetto di pignoramento, ricade in parte in **ZTO di classe B – "Zona di completamento"** ed è interessata vincoli.

La stessa è infatti parzialmente perimetrata in un'area a rischio frana livello R2 del Piano Stralcio **Assetto Idrogeologico**, nonché nel vincolo idrogeologico e in un'area contigua riserva 200 mt.

In particolare, la **particella 928** risulta

- ⇒ inclusa per il 6 % "PGRA_Aree_Attenzione"
- ⇒ inclusa per il 22 % Vincolo Area "R2 Frane";
- ⇒ inclusa per l'82 % Vincolo Zona "R2_Frane";
- ⇒ inclusa per il 100 % Vincolo Idrogeologico;

- ⇒ inclusa per il 93 % Ambito Residenziale Consolidato Centro;
- ⇒ interessato dal vincolo Area Contigua Riserva 2.000 Mt;

Nel **Comune di Sersale** attualmente il **Piano Strutturale Comunale** è stato adottato con **Delibera del Consiglio Comunale N. 30 del Registro del 28/12/2021**. Quindi, dalla data di esecutività della delibera di adozione del **Piano Strutturale Comunale** (delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 28/12/2021) fino all'esecutività dell'atto di approvazione della medesima si attivano le misure di salvaguardia di cui all'art. 60 della L.R. 19/2002 e s.m..

Il locale magazzino è posto al piano terra, si compone di due vani principali, oltre ingresso e accessori. È inoltre presente un piccolo locale deposito, non riportato nella planimetria catastale, con accesso da una scaletta interna. La superficie commerciale lorda del locale magazzino è di 100,96 m², con altezza interna di 3,75 m, quella del deposito di 6,00 m².

Le finiture sono le seguenti: intonaci di tipo civile, pavimenti, battiscopa e rivestimenti in ceramica, porte in laminato, infissi con persiane esterne in alluminio con alette orientabili, soglie in marmo.

Un vano del locale magazzino è al rustico, al suo interno sono ubicati un caminetto e un forno con relativa canna fumaria, le murature e l'intradosso del solaio risultano interessate da macchie di fumo di colore nero.

Dispone di impianto elettrico, idrico sanitario, con scaldacqua installato nel bagno, il cui stato dell'arte riflette quello dell'epoca di realizzazione e per gli stessi il debitore si è riservato di produrre i relativi certificati di conformità.

L'abitazione è invece posta al piano primo e si compone di un soggiorno cucina, n. 2 camere da letto singole, n. 1 camera da letto matrimoniale, di una lavanderia al rustico e da un bagno, il tutto connesso da un disimpegno. Tra le pertinenze del bene vi sono tre balconi, il primo di più ampie dimensioni posto lungo il prospetto principale, il secondo sul prospetto laterale e il terzo di più ridotte dimensioni sul prospetto tergale, nonché un terrazzo. La superficie commerciale lorda dell'abitazione è di 127,30 m², con altezza interna di 2,95 m, quella dei balconi/terrazzi di 38,25 m².

Le finiture sono le seguenti: intonaci di tipo civile, pavimenti, battiscopa e rivestimenti in ceramica, porte in laminato, portoncino di caposcala in legno, infissi in legno/alluminio con vetro camera, persiane esterne in alluminio con alette orientabili, soglie in marmo.

Dispone di impianto elettrico, idrico sanitario, con termosifoni alluminio e caldaia a legna installata in locale tecnico, il cui stato dell'arte riflette quello dell'epoca di realizzazione e per gli stessi il debitore si è riservato di produrre i relativi certificati di conformità.

Le due unità immobiliari individuate con i **sub 3 e 5** sono connesse da un vano scala individuato dal **sub 1**, attraverso il quale si accede anche al sottotetto praticabile ma non abitabile. Al piano terra del vano scala è inoltre presente un piccolo locale tecnico, al rustico, nel quale è posta una caldaia a legna per il riscaldamento e per la produzione dell'acqua calda sanitaria. Le finiture del vano scala sono le seguenti: porta esterna blindata, intonaci di tipo civile, gradini, sotto gradini e pedate in marmo, ringhiere in ferro battuto. La seconda rampa tra il piano primo e il sottotetto è al rustico.

Per quanto attiene il sottotetto praticabile ma non abitabile, si presenta al rustico, non è identificato da autonomo subalterno, né tanto meno risulta depositata la relativa planimetria.

Nel complesso lo stato di manutenzione del fabbricato è sufficiente.

Dalle verifiche eseguite, i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutata in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore e non sono state riscontrate "difformità formali" dei dati di identificazione catastale con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Punto 2 – Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.

Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato è il seguente:
atto di donazione del 13.03.1992 N. Rep. 171 691, N. Racc. 11 295

notaio Palange Iadvida trascritto presso la Conservatoria dei PP.RR. di Catanzaro il 26.03.1992 nn. 8584/7456 da potere di [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] (Cfr. All. 09).

Con tale atto, la sig.ra [REDACTED] ha donato alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] la piena proprietà del seguente immobile:

appezzamento di terreno classificato come zona "B" di completamento per metri quadrati settecento e zona "E" agricola per metri quadrati ottanta, esteso complessivamente metri quadrati settecentoottanta (mq 780), sito in territorio di Sersale alla località Crozze, confinante con [REDACTED] [REDACTED] Via comunale Crozze e Via Crucis, salvo altri.

Riportato in C.T. del detto Comune alla partita 4481, foglio 27, particella 480, a.7.80, R.D. 2.340 – Agr. 858.

Sul terreno in questione è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte le diverse unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Punto 3 – Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

Alla data del sopralluogo i beni risultavano detenuti dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] unitamente al proprio marito il sig. [REDACTED] e al proprio figlio [REDACTED]

Dalle verifiche condotte presso l'Agenzia delle Entrate non risultano negli archivi telematici registrati contratti di locazione riferibili al debitore esecutato per come sopra generalizzata (Cfr. All. 10).

Il bene censito nel NCEU Comune di Sersale (CZ) al foglio 27, particella 928, sub 3 categoria A/3, costituisce l'abitazione principale del

debitore. Dalle verifiche condotte presso il **Comune di Sersale**, il **debitore esecutato** è residente in **Via Monte Crozze, 9 del Comune di Sersale (CZ)** dalla data del **05.07.2022**, quindi antecedentemente alla notifica dell'atto di precetto, la cui notifica si è perfezionata in data **30.11.2022 (Cfr. All. 11)**.

Punto 4 – Il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe)

Il criterio di stima adottato nel procedimento estimativo è quello sintetico per comparazione, attribuendo all'unità immobiliare un valore equo in analogia ai prezzi medi di mercato praticati per altri immobili dello stesso genere, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Si è determinato il valore di mercato ossia il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora il bene in parola sia posto in libero mercato di compravendita, assumendo come termine di confronto la superficie lorda commerciale, calcolata al lordo delle murature interne, sino alla mezzeria di quelle confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze di uso esclusivo, omogeneizzate con opportuni coefficienti di ragguaglio.

Il criterio di stima sintetico per comparazione si riferisce a quelle che sono le quotazioni del mercato immobiliare, attraverso le quali si perviene, in funzione della zona in cui sorge il fabbricato e dell'andamento demografico del Comune, al valore a metro quadrato a nuovo dell'immobile.

Tale valore viene in seguito corretto utilizzando i cosiddetti "coefficienti di differenziazione", i quali, permettono di determinare la quotazione

dell'immobile tenendo conto: dell'epoca di costruzione; del suo stato di degrado; dell'eventuali caratteristiche qualitative dello stesso; nonché dell'ubicazione geografica.

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri divisori) che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media; essi possono essere utilizzati indifferentemente sia per le quotazioni espresse in vecchie lire, sia per le quotazioni espresse in euro.

Detti coefficienti possono essere indifferentemente applicati indifferentemente e alternativamente anche alle superfici commerciali determinate.

Fonti di Informazione

Indagini esperite in loco, pubblicazioni di agenzie immobiliari, quotazioni del borsino immobiliare quelle della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Agenzia Entrate - OMI", pubblicazioni di agenzie immobiliari.

Le quotazioni immobiliari **OMI** sono pubblicate con cadenza semestrale sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate e sono relative ai comuni dell'intero territorio nazionale per diverse tipologie edilizie nell'ambito delle destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva.

Tali quotazioni individuano un intervallo minimo - massimo dei valori di mercato e di locazione, per unità di superficie e sono riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia situata in un ambito territoriale omogeneo: la zona **OMI**.

I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e, pertanto, non sono incluse nell'intervallo le quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Relativamente alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

"Agenzia Entrate - OMI" sono state utilizzate come indicazioni di valore di larga massima.

Nel portale dell'Agenzia dell'Entrate è infatti testualmente riportato: i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia: non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa; sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

Dall'analisi dei valori della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Agenzia Entrate - OMI" per la Provincia di CATANZARO, Comune di Sersale Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO, Codice di zona: B2 Microzona catastale n. 0, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, Destinazione: Residenziale - sono stati rilevati i seguenti dati:

Anno 2023 - Semestre 2°

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|
| | | Min | Max |
| Magazzini | NORMALE | 300 | 350 |
| Abitazioni civili | NORMALE | 610 | 710 |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 560 | 660 |

Anno 2023 - Semestre 1°

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|
| | | Min | Max |
| Magazzini | NORMALE | 300 | 350 |
| Abitazioni civili | NORMALE | 610 | 710 |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 560 | 660 |

Dall'analisi dei valori OMI sopra riportati, per la tipologia abitazioni di tipo economico, nel primo semestre 2023 e nel secondo semestre 2023 i valori di mercato minimo e massimo si sono mantenuti costanti e attestati, rispettivamente tra €/mq 560,00 ed €/mq 710,00, in media €/mq 610,00, così come per la tipologia magazzini, i valori di mercato minimo e massimo si sono mantenuti costanti e attestati rispettivamente tra €/mq

300,00 ed €/mq 350,00, in media €/mq 325,00, (Cfr. All. 12).

Dal portale dell'Agenzia delle Entrate si è inoltre proceduto a verificare e nella zona in esame, fossero presenti atti traslativi di beni similari a quelli oggetto di pignoramento.

Il servizio Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati consente infatti la consultazione dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita stipulati a partire dal 01 gennaio 2019 e relativi a immobili georiferiti in definiti ambiti territoriali.

La suddetta ricerca è stata operata considerando diverse tipologie di atto, in un arco temporale compreso tra Gennaio 2023 e Febbraio 2024, rispetto ad un intorno di 500 metri, ma non sono stati reperiti atti traslativi (Cfr. All. 13).

Relativamente alle quotazioni del Borsino Immobiliare si rilevano che per la tipologia ville e villini, le quotazioni oscillano tra €/mq 570,00 ed €/mq 727,00, quindi mediamente €/mq 648,00, mentre per la tipologia abitazioni in stabili di fascia media comprese tra €/mq 516,00 ed €/m 603,00, quindi mediamente €/mq 559,00; infine, per la tipologia magazzini oscillano tra €/mq 201,00 ed €/mq 297,00, quindi mediamente €/mq 247,00 (Cfr. All. 14).

Per quanto attiene le pubblicazioni di agenzie immobiliari sono state riscontrate quotazioni che oscillano tra €/mq 400,00 ed €/mq 750,00, quindi mediamente intorno ad €/mq 535,00 e sono relative a immobili ubicati in zone del territorio comunale non limitrofe a quella dove sono ubicati quelli oggetto di stima, oltreché afferenti a tipologie edilizie non adeguatamente similari a quelli oggetto di stima (Cfr. All. 15).

Dalle informazioni assunte in loco, invece, sono stati riscontrati per abitazioni in ville o villini o comunque compresi tra €/mq 550,00 ed €/mq 650,00, quindi mediamente €/mq 600,00, mentre per la tipologia magazzini valori che oscillano tra €/mq 400,00 ed €/mq 500,00 quindi mediamente €/mq 450,00.

Valutazione delle Superfici lotto 1

La superficie commerciale lorda dell'unità immobiliare al piano terra, censita nel **NCEU Comune di Sersale (CZ) al foglio 27, particella 928, sub 5 categoria C/2** è risultata pari a **100,96 mq** (Cfr. **AII. 16**).

Il calcolo del valore è stato effettuato in base alle superfici lorde equivalenti considerando un prezzo a metro quadrato pari a: **€/mq 450,00**

| Descrizione | Sup. lorda (mq) | Val. Unitario (€/mq) | Coefficiente. Equivalente | Sup. comm. (mq) | Totale (€) |
|---------------|-----------------|----------------------|---------------------------|-----------------|--------------------|
| Magazzino | 100,96 | 450,00 | 0,88 | 100,96 | € 39.980,16 |
| Corte esterna | 12,50 | 600,00 | 0,15 | 1,88 | € 1.125,00 |
| Corte esterna | 304,13 | 600,00 | 0,05 | 15,21 | € 9.123,75 |
| TOTALE | | | | 88,84 | € 50.228,91 |

coefficienti di differenziazione:

⇒ Coefficienti per magazzini e laboratori; depositi senza permanenza di persone;

✖ a livello seminterrato con accesso carraio = 0,88

⇒ coefficienti delle pertinenze

✖ Area esterna fino a 25 mq= 0.15

✖ Area esterna dopo i 25 mq= 0.05

Adeguamenti e correzioni di stima

Riduzione del 10% rispetto al valore di mercato come sopra individuato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato **€ 5.022,89**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale **€ 1.700,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e strutturale **€ 9.526,80**

Costi demolizioni e ripristino **€ 5.000,00**

Costi di completamento **€ 8.600,00**

| | |
|---|-------------------|
| Spese condominiali | € 0,00 |
| Totale adeguamenti e correzioni di stima | €29.849,69 |
| TOTALE STIMA | €20.379,22 |

Valutazione delle Superfici lotto 2

La superficie commerciale lorda dell'unità immobiliare al piano primo, censita nel **NCEU Comune di Sersale (CZ) al foglio 27, particella 928, sub 3 cat. A/3** è risultata pari **146,75 mq**, quella delle pertinenze di **38,25 mq** (Cfr. **All. 17**).

| Descrizione | Sup. lorda (mq) | Val. Unitario (€/mq) | Coefficiente. Equivalente | Sup. comm. (mq) | Totale (€) |
|------------------|-----------------|----------------------|---------------------------|-----------------|---------------------|
| Abitazione | 146,75 | 600,00 | 1,00 | 146,75 | € 88.050,00 |
| Balconi/terrazzi | 38,25 | 600,00 | 0,25 | 9,50 | € 5.700,00 |
| Corte esterna | 12,50 | 600,00 | 0,15 | 1,88 | € 1.125,00 |
| Corte esterna | 304,13 | 600,00 | 0,05 | 15,21 | € 9.123,75 |
| TOTALE | | | | 156,25 | € 103.988,75 |

coefficienti di differenziazione:

⇒ Coeff. di destinazione e piano edificio con ascensore

✗ Piano terra = 1.00

⇒ coefficienti delle pertinenze

✗ Coeff. balconi scoperti = 0.25

✗ Area esterna fino a 25 mq= 0.15

✗ Area esterna dopo i 25 mq= 0.05

Adeguamenti e correzioni di stima

Riduzione del 10% rispetto al valore di mercato come sopra individuato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato

Spese tecniche di regolarizzazione catastale

€10.399,98

€ 1.700,00

| | |
|--|-------------------|
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e strutturale | €10.702,28 |
| Costi di completamento | € 3.500,00 |
| Spese condominiali | € 0,00 |
| Totale adeguamenti e correzioni di stima | €26.302,16 |
| TOTALE STIMA | €77.696,60 |

Punto 5 – Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati

Si ritiene che possano essere individuati due lotti: il primo costituito dall'unità immobiliare censita nel **NCEU Comune di Sersale (CZ) al foglio 27, particella 928, sub 5**, il secondo costituito dall'unità immobiliare al piano primo censita nel **NCEU Comune di Sersale (CZ) al foglio 27, particella 928, sub 3**. Si precisa che la corte, il vano scala e il sottotetto, quest'ultimo da accatastare, possono rimanere comune ai due **sub 5 e sub 3**, quindi essere dei **BCNC**.

LOTTO 1

magazzino posto al piano terra di un fabbricato per civile abitazione, censito nel **NCEU Comune di Sersale (CZ) al foglio 27, particella 928, sub 5 categoria C/2**, classe 3, consistenza 94 m², superficie totale 105 m², confinante su tutti e quattro i lati con il **sub 1**. **L'unità immobiliare dispone accessi autonomo dalla corte esterna, nonché dal vano scala, ambedue individuati dal sub 1.**

PREZZO BASE euro

20.379,22

LOTTO 2

abitazione posta al piano primo di un fabbricato per civile abitazione, censito nel **NCEU Comune di Sersale (CZ) al foglio 27, particella 928,**

sub 3 categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie totale 139 m², superficie totale escluso aree scoperte 130 m², confinante su tutti e quattro i lati con il sub 1.

PREZZO BASE euro **77.696,60**

Punto 6 – In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli

I beni oggetto di pignoramento sono di esclusiva proprietà della sig.^{ra} [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] per cui non risulta necessario predisporre un progetto di massima con eventuali conguagli in denaro.

Punto 7 – L'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 sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

- | | |
|---|---------|
| 1. Domande Giudiziali | NESSUNA |
| 2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura | NESSUNO |
| 3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge | NESSUNO |

4. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale

NESSUNA

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo

NESSUNA

Oneri e vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

1. Iscrizioni ipotecarie

1.1 **ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 20.10.2004**, a rogito del notaio Anania Genaro, Rep. N. 63509. Racc. N. 16543, iscritta presso la **Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 16.11.2004. N. 25168 Reg. Gen. N. 6393 Reg. Part., a favore di** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
contro [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] e [REDACTED] nato il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca, capitale € 76.000,00, Totale € 150.000,00, durata 15 anni (Gravante sui seguenti beni NCEU Comune di Sersale foglio di mappa 27 particella 928 sub 2, sub 3, sub 1))

2. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

2.1 **Verbale di pignoramento immobili del 17.02.2009 N. Rep. 231** trascritto presso la **Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 06.03.2009 Reg. Gen. N. 3131, Reg. Part. N. 2262 a favore di** [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED]

██████████ e ██████████ nato a ██████████ il
 ██████████ codice fiscale ██████████ (Gravante sui se-
guenti beni NCEU Comune di Sersale foglio di mappa 27 particella
928 sub 2, sub 3, sub 1).

2.2 Verbale di pignoramento immobili del 02.03.2023 N. Rep. 658 tra-
 scritto presso la **Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catan-**
zaro in data **23.03.2009** Reg. Gen. N. 4482, Reg. Part. N. 3221 a
 favore di ██████████ sede ██████████ codice fiscale
 ██████████ contro ██████████ nata a ██████████ il
 ██████████ codice fiscale: ██████████ (Gravante sui
seguenti beni NCEU Comune di Sersale foglio di mappa 27 parti-
cella 928 sub 2, sub 5, sub 1).

Dalla piattaforma tecnologica **SISTER** dell'Agenzia delle Entrate, per il
 bene oggetto di pignoramento è stata acquisita ispezione ipotecaria ag-
 giornata e non sono emerse ulteriori trascrizioni pregiudizievoli rispetto a
 quelle sopra riportate (Cfr. **Al. 18**).

3. Spese Condominiali

3.1 Spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straor-
 dinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto

| | | |
|---|----------|-------------|
| Spese fisse di gestione | € | 0,00 |
| Spese di manutenzione straordinaria | € | 0,00 |
| Totale spese fisse di gestione o di manutenzione | € | 0,00 |

3.2 Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data
 della perizia

| | | |
|--|----------|-------------|
| Spese condominiali | € | 0,00 |
| Spese condominiali parti comuni non pagate | € | 0,00 |
| Totale spese condominiali insolute | € | 0,00 |

Punto 8 – La verifica che 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 del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

Dalle verifiche condotte i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico. A tal riguardo è stata richiesta al **Comune di Sersale** relativa certificazione in merito **(Cfr. Al. 19)**.

Punto 9 – La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente

A seguito delle ispezioni condotte sui beni oggetto di pignoramento sono state riscontrate delle difformità urbanistiche e catastali.

I due beni sono sprovvisti di **Certificato di Agibilità** o comunque non risulta che sia stata certificata da tecnico abilitato mediante **Segnalazione Certificata di Agibilità**.

Il fabbricato dove sono dislocate le unità immobiliari oggetto di pignoramento è stato realizzato in forza ai seguenti titoli edilizi abilitativi:

⇒ **Concessione Edilizia, pratica edilizia N 84/92, approvata con parere favorevole dalla Commissione Edilizia N. 142 del 22.08.1992, rilasciata ai sig.^{ri} [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione **(Cfr. Al. 20)**.**

Il progetto prevedeva la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione su tre livelli fuori terra (terra, primo, secondo

mansardato), nonché la realizzazione di un muro di contenimento lungo **Via Monte Crozze**. I diversi livelli erano collegati da una scala interna, mentre il piano primo era accessibile da una scala esterna.

Per come riportato nella relazione tecnica, la volumetria del fabbricato era di 1.039,40 mc che risultava inferiore a quella consentita di 2.100 mc, quest'ultima riferita ad una superficie edificabile pari a 700 mq e ad un indice di fabbricabilità fondiaria, previsto per la Z.T.O. di classe "B di completamento" dallo strumento urbanistico vigente, di 3,00 mc/mq.

In data **11.02.1993** con **prot. n. 13170** è stata rilasciata **Autorizzazione Sismica della Regione Calabria, Assessorato ai LL.PP. – Ufficio del Genio Civile di Catanzaro**, per il progetto del fabbricato e per il muro di contenimento.

- ⇒ **Concessione Edilizia in Variante N. 24 del 07.03.1997, pratica edilizia 150 bis/96, approvata con parere favorevole dalla Commissione Edilizia N. 102 del 19.12.1996, rilasciata ai sig.ri** [REDACTED] **nata a** [REDACTED] **(CZ) il** [REDACTED] **codice fiscale:** [REDACTED] **e** [REDACTED] **nato a** [REDACTED] **(CZ) il** [REDACTED] **codice fiscale** [REDACTED] **per la costruzione di un fabbricato in c.a. relativo a un piano terra destinato a magazzino / garage ed un primo piano destinato a civile abitazione** (Cfr. **AIL. 21**).

Si trattava di una variante riduttiva volumetrica, con la quale veniva stralciato il piano secondo mansardato, nonché variate la distribuzione interna del piano primo e contestualmente modificata la forma in pianta della scala interna e di quella esterna.

Il piano terra continuava ad essere destinato a garage, mentre il piano secondo ad abitazione e si componeva di una cucina soggiorno, tre vani letto, oltre accessori, il tutto collegato da un disimpegno interno.

Al piano primo, erano previsti complessivamente n. 2 balconi: il primo posto sul prospetto principale e il secondo sul prospetto tergale, nonché la realizzazione di un portico e di un terrazzo. Piano terra e prima erano collegati da una scala interna, mentre il piano primo era accessibile da una scala esterna.

Per come riportato nella relazione tecnica, la volumetria del fabbricato era di 749,60 mc che risultava inferiore a quella consentita di 2.100 mc, quest'ultima riferita ad una superficie edificabile pari a 700 mq e ad un indice di fabbricabilità fondiaria, previsto per la Z.T.O. di classe "B di completamento", dallo strumento urbanistico vigente di 3,00 mc/mq.

In data **05.02.1997** con prot. N. 916 è stata rilasciata **Autorizzazione Sismica dalla Regione Calabria, Assessorato ai LL.PP. – Ufficio del Genio Civile di Catanzaro**, per il progetto per la costruzione di un fabbricato in c.a. in variante all'autorizzazione prot. n. 13170 in data 11.02.1993.

L'inizio dei lavori della variante è stato comunicato dal Direttore dei Lavori all'**Ufficio Tecnico Comunale** con nota del **04.04.1997** acquisita dal **Comune di Sersale** al prot. N. 1906 del **08.04.97**. Con tale nota il **D.L.** ha comunicato che i lavori avevano avuto inizio in data **28.03.1997**.

Con nota del 30.06.1997, il Direttore dei Lavori, acquisita dal **Comune di Sersale** in data 30.06.1997 prot. N. 3921, ha comunicato all'**Ufficio Tecnico Comunale**, la sospensione dei lavori a far data dal 25.06.1997, per procedere alla redazione di una variante.

⇒ **Variante Tecnica del 04.03.1998 alla Concessione Edilizia in Variante N. 24 del 07.03.1997, pratica edilizia N. 77/97, approvata con parere favorevole dalla Commissione Edilizia N. 63 del 28.08.1997, ai sig. "██████████" nata a ██████████ (CZ) il ██████████ codice fiscale: ██████████ e ██████████ ██████████ nato a ██████████ (CZ) il ██████████ codice fiscale ██████████**

██████████ per l'aumento di altezza del piano terra e precisamente da m. 3,00 a m. 4,00 (Cfr. **All. 22**).

Per come riportato nella relazione tecnica, la seconda variante tecnica riguarda la maggior altezza del piano terra destinato a garage magazzini, nonché il diverso ingombro planimetrico della scala interna ed esterna.

Nella relazione tecnica è riportato che restavano invariate le misure esterne in larghezza e lunghezza del fabbricato, così come le destinazioni d'uso dei due piani previsti nella **Concessione Edilizia in Variante N. 24 del 24.02.2000**.

Per come riportato nella relazione tecnica, la volumetria del fabbricato era di **852,60 mc** (al piano terra 432,60 mc e al piano primo 420,00 mc) che risultava inferiore, sia a quella consentita dallo strumento urbanistico vigente per le Z.T.O. di classe "B di completamento" di 2.100 mc, riferita ad una superficie edificabile pari a 700 mq e ad un indice di fabbricabilità fondiaria di 3,00 mc/mq; sia a quella consentita dallo strumento urbanistico da adottare di 1.560 mc, riferita ad una superficie edificabile pari a 700 mq e ad un indice di fabbricabilità fondiaria di 2,00 mc/mq.

In data **30.10.1997** con **prot. n. 12104** è stata rilasciata **Autorizzazione Sismica dalla Regione Calabria, Assessorato ai LL.PP. - Ufficio del Genio Civile di Catanzaro**, progetto per la costruzione di un fabbricato in c.a. a N. 1 piano fuori terra più piano seminterato in variante all'art. N. 13170 dell'11.02.1993 e N. 916 del 05.02.1997.

Per quanto attiene la sola unità immobiliare, posto al piano terra, censita nel **NCEU Comune di Sersale (CZ) al foglio 27, particella 928, sub 5 categoria C/2** è stata inoltre presentata

⇒ **Segnalazione Certificata di Inizio Attività, pratica edilizia N. 60/5, prot. N. 3938 del 27.08.2015**, per la realizzazione del tetto di

copertura, con struttura leggera su di un fabbricato per civile abitazione in Via Monte Crozze. Per come riportato nella relazione tecnica, l'intervento rientrava fra le opere minori non soggette a deposito all'ex Ufficio del Genio Civile (Cfr. All. 23).

→ **Segnalazione Certificata di Inizio Attività, pratica edilizia N. 33/19 prot. N. 2556 del 07.05.2019**, per il cambio di destinazione d'uso di un locale da magazzino deposito ad attività produttiva – “senza opere edilizie”. Per come si deduce dalla pratica edilizia presentata viene variata la destinazione d'uso del piano terra da garage ad attività produttiva (Cfr. All. 24).

Dalle verifiche condotte i beni non risultano conformi alla **Variante Tecnica del 04.03.1998**, nonché alla **Segnalazione Certificata di Inizio Attività, pratica edilizia N. 60/5, prot. N. 3938 del 27.08.2015** ed **Segnalazione Certificata di Inizio Attività, pratica edilizia N. 33/19 prot. N. 2556 del 07.05.2019** rispetto alla quale si riscontrano le seguenti difformità.

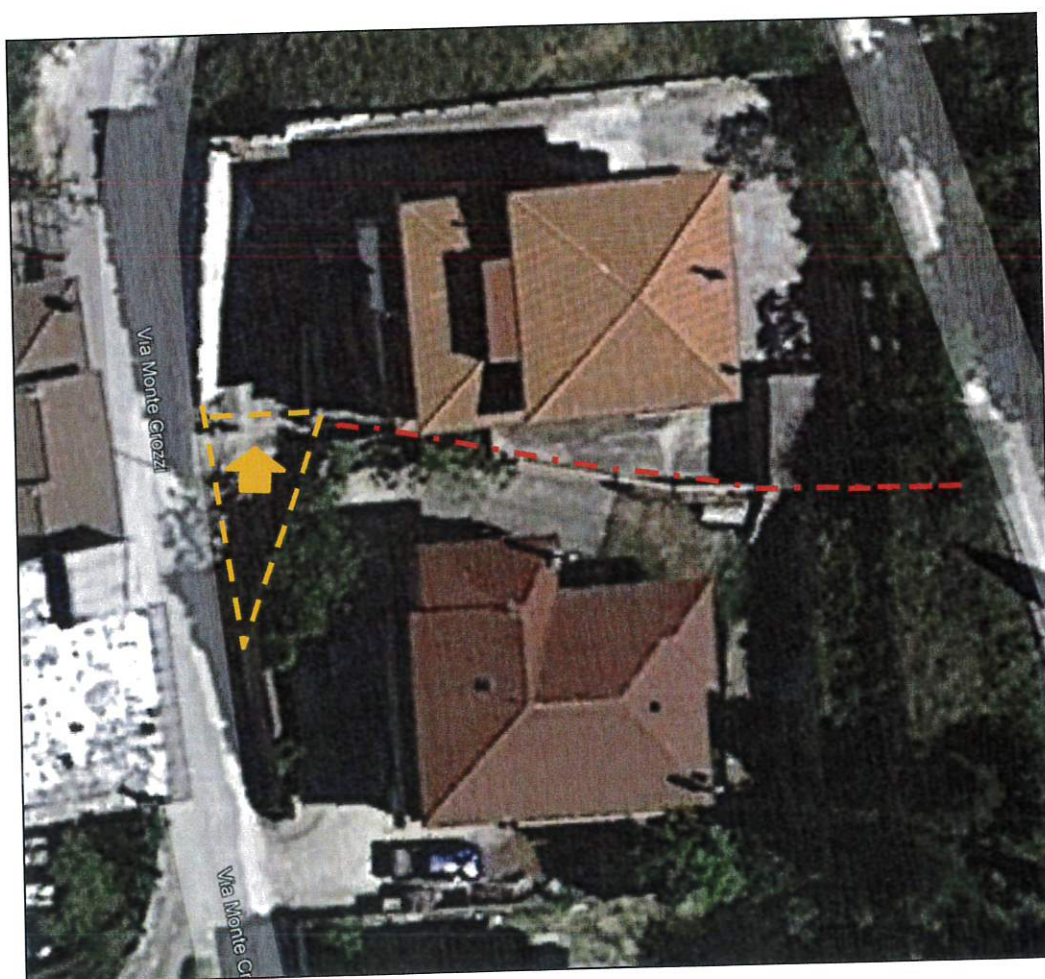
Al piano terra si risconta: un aumento di volumetria e di superficie utile, per la realizzazione di un locale tecnico caldaia e di un deposito, delle variazioni sulle forometrie in facciata sui vari prospetti, la diversa distribuzione interna e un ulteriore aumento di superficie utile per la mancata realizzazione della scala interna di collegamento tra piano terra e primo. Al piano terra inoltre non risulta sia stata presentato titolo edilizio abilitativo per il cambio di destinazione d'uso da produttivo a deposito (Cfr. All. 25).

Al piano primo si risconta: un aumento di volumetria e di superficie utile dovuta alla parziale chiusura del portico; un aumento delle superfici non residenziali per la realizzazione di balconi sul prospetto principale e su quello rivolto a Sud, nonché per l'ampliamento di quella del balcone rivolto a Est, delle variazioni sulle forometrie in facciata sui vari prospetti, la diversa distribuzione degli spazi interni, un ulteriore aumento di superficie utile per la mancata realizzazione della scala interna di collegamento tra piano terra e primo, nonché per il minor spessore di una parete

perimetrale, difformità prospettiche per la diversa tipologia dei parapetti del terrazzo (Cfr. **All. 26**).

Per quanto attiene il corpo scala, nel progetto risultava esterno, mentre di fatto risulta tamponato e quindi costituisce un volume. La scala ha inoltre uno sviluppo diversa da quella rappresentata nella variante. Tale scala esterna doveva collegare la corte esterna al piano primo, mentre di fatto connette i tre livelli della costruzione (piano terra, primo e sottotetto).

Per quanto attiene il tetto di copertura si riscontra una diversa forma dei displuvi, nonché la presenza di n. 2 lucernai. Poiché il sottotetto è praticabile, per cui dovevano essere corrisposti gli oneri concessori. Si riscontra che anche la forma del lotto ha subito delle variazioni lungo il confine a Nord e ad Ovest (Cfr. **All. 27**).



In particolare, sul lato a Nord la linea di confine non ha un andamento lineare e risulta spostata verso la **particella 970**, mentre sul lato Ovest risulta arretrata e sulla stessa risulta realizzata una rampa carrabile che consente l'accesso al fabbricato che insiste sulla **particella 970**.

Per quanto attiene alle variazioni planivolumetriche riscontrate (corpo scala, locale caldaia e locale tecnico), non si esclude che la nuova sagoma del fabbricato possa essere posta ad una distanza inferiore di 5 m dal confine e 10 m dalla sagoma di altro fabbricato e quindi essere in violazione alle distanze urbanistiche. Rispetto a tale circostanza, si precisa che una valutazione puntuale può essere operata solo sulla base di un rilievo topografico di precisione.

Per quanto attiene i successivi titoli edilizi abilitativi **Segnalazione Certificata di Inizio Attività, pratica edilizia N. 60/5, prot. N. 3938 del 27.08.2015 ed Segnalazione Certificata di Inizio Attività, pratica edilizia N. 33/19 prot. N. 2556 del 07.05.2019**) si riscontra che non essendo legittimato lo stato di partenza, anche le stesse non possano ritenersi legittime.

Sulla **SCIA** con la quale è stato realizzato il tetto di copertura si evidenzia che, con **Deliberazione N. 330 del 22.07.2011 la Giunta Regionale** aveva approvato l'elenco opere edilizie dichiarate "minori" e gli indirizzi interpretativi in materia di sopraelevazione di edifici esistenti, ma che per tale intervento edilizio doveva comunque essere ottenuta preventiva autorizzazione scritta del competente ufficio tecnico della Regione.

Su tale circostanza si evidenzia ulteriormente che le **Sentenze 19185/2015 e 51683/2016 della Corte di Cassazione** hanno rilevato la discrepanza tra quanto indicato dalla **Deliberazione della Giunta della Regione Calabria del 22.07.2011**, e dall'**art. 94 del DPR 380/2001** in merito alla procedura autorizzativa delle opere strutturali individuate dalla suddetta deliberazione come "opere minori", sentenziando l'illegittimità dell'omissione del deposito del progetto, ancorché di opere minori, dal

momento che l'art. 94 recita "nelle località sismiche non si possono iniziare lavori senza la preventiva autorizzazione scritta del competente ufficio tecnico della Regione".

Relativamente alla regolarità catastale si rileva che la forma della **particella 928** si presenta variata lungo il confine a Nord e ad Ovest.

In particolare sul lato a Nord la linea di confine non ha un andamento lineare e risulta spostata verso la **particella 970**, mentre sul lato Ovest risulta arretrata e sulla stessa risulta realizzata una rampa carrabile che consente l'accesso al fabbricato che insiste sulla **particella 970**.



Si risconta, inoltre, che nell'estratto di mappa catastale la forma in pianta dell'edificio non risulta riportata correttamente, ovvero risulta ruotata di 180 gradi rispetto a quella effettivamente presente. Quanto sopra si evince anche dallo stralcio catastale con sovrapposizione dell'immagine satellitare di seguito riporta.

Dalle verifiche condotte i beni non risultano conformi alle planimetrie catastali depositate all'**Agenzia del Territorio** rispetto alla quale si riscontrano le seguenti difformità.

Le difformità catastali sul magazzino posto al piano terra, censito nel **NCEU Comune di Sersale (CZ) al foglio 27, particella 928, sub 5 categoria C/2**, riguardano la diversa distribuzione degli spazi interni, la realizzazione di un piccolo locale deposito e di un locale caldaia, il corpo scala, nonché piccoli dettagli meglio evidenziati nell'apposito elaborato predisposto **[Cfr. All. 28]**.

Le difformità catastali sull'abitazione al piano primo, censito nel **NCEU Comune di Sersale (CZ) al foglio 27, particella 928, sub 3 categoria A/3**, riguardano una modifica alla forometria in facciata (lato sud), dovuta all'apertura di una finestra in una delle stanze da letto, la maggior consistenza della superficie del balcone posto sul prospetto laterale, piccoli dettagli sulla distribuzione interna, la mancata rappresentazione della rampa che consente l'accesso al sottotetto. Nella planimetria non risulta inoltre riportato un pilastro presente nel salone **[Cfr. All. 29]**.

Non risulta infine deposita la planimetria del sottotetto al Catasto.

Punto 10 – In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia 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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Per quanto riguarda le difformità urbanistiche, l'aggiudicatario può presentare domanda di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. del 06.06.2001, n. 380, in quanto non risultano pendenti istanze di condono edilizio da definire, né tanto l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Per sanare le difformità urbanistiche si ritiene si debba partire dall'ultimo stato di legittimità del fabbricato, rappresentato dalla **Variante Tecnica del 04.03.1998 alla Concessione Edilizia in Variante N. 24 del 07.03.1999**. In particolare, in quest'ultima è riportata una scala esterna con un ingombro in pianta simile a quella rilevata, ma con uno sviluppo minore, per cui trattandosi di un progetto approvato e ancor prima istruito dal Competente Ufficio Tecnico può costituire una base di partenza.

Non tutte le difformità rilevate risultano sanabili o comunque risulta economicamente conveniente sanarle; in alcuni casi, infatti, il valore delle opere è modesto rispetto ai costi da sostenere per legittimare le stesse.

In particolare, risulta antieconomico sanare gli incrementi di volume al piano terra (deposito e locale caldaia), conseguentemente per le stesse è stato determinato il costo di demolizione e quello necessario per la messa in pristino. In tali costi sono stati anche considerati i corrispettivi per il trasporto a discarica e il conferimento a discarica autorizzata.

Per sanare le restanti difformità urbanistiche, il rilascio del titolo edilizio in sanatoria è subordinato alla presentazione di un progetto architettonico al Comune di Sersale, nonché anche al pagamento dei diritti di segreteria e della tariffa istruttoria, al versamento di una sanzione amministrativa, al pagamento a titolo di oblazione del contributo di costruzione in misura doppia, nonché al rilascio di eventuali autorizzazioni e/o nullastata di altri Enti, tra i quali quello per il vincolo idrogeologico essendo la particella su cui ricade il fabbricato completamente riparametrata in tale vincolo.

Poiché alcune delle difformità riscontrate riguardano anche opere strutturali (vano scala, sbalzi, etc), è necessario depositare un progetto

strutturale al Settore Tecnico della Regione Calabria (ex Ufficio del Genio Civile), quindi, versati anche i costi della tariffa istruttoria.

Tra le diverse tipologie di intervento sulle strutture esistenti, si ritiene che quello di specie ricada in adeguamento sismico: sono particolari interventi atti a conseguire i livelli di sicurezza previsti dalle stesse norme tecniche. Si tratta, spesso, di interventi molto onerosi sia dal punto di vista tecnico che economico.

La tipologia dell'intervento è subordinata al livello di conoscenza della struttura (rilievi geometrici; prove su materiali in situ e in laboratorio; disponibilità di progetti architettonici e strutturali esecutivi, quest'ultimi, comprensivi di relazioni, carpenterie, armature e particolari costruttivi; ecc.). Considerato che non è possibile stabilire a priori l'esito della suddetta verifica strutturale, la stima può essere operata solo forfettariamente, nell'ipotesi che non siano necessari interventi di adeguamento.

Oltre ai costi sopra indicati, devono inoltre essere considerati quelli tecnici e professionali delle diverse figure coinvolte (direttore dei lavori architettonici e strutturali, geologo, collaudatore).

Per il lotto 1, **magazzino** posto al piano terra di un fabbricato per civile abitazione, censito nel **NCEU Comune di Sersale (CZ) al foglio 27, particella 928, sub 5 categoria C/2**, i costi per eliminare le difformità urbanistiche ed edilizie riscontrate possono essere quantificati in € 14.526,80 per come di seguito riportato.

| | |
|---|-------------------|
| Diritti di segreteria e istruttoria pratica | € 200,00 |
| Sanzione amministrativa | € 1.000,00 |
| Oblazione | € 3.126,80 |
| Comp. tecniche progetto arch./strutturale | € 4.575,00 |
| Prove sui materiali | € 625,00 |
| Costi demolizione | € 5.000,00 |
| Costo totale per eliminare le difformità riscontrate | €14.526,80 |

I costi invece per eliminare la difformità catastali riscontrate possono essere quantificati in € 1.700,00 per come di seguito riportato.

| | |
|---|-------------------|
| Costo tipo mappale | € 600,00 |
| Costo elaborato planimetrico | € 300,00 |
| Costo pianta catastale piano terra | € 600,00 |
| Costo pianta catastale sottotetto | € 200,00 |
| Spese | € 150,00 |
| Costo totale per eliminare le difformità riscontrate | € 1.700,00 |

Per il lotto 2, **abitazione** posta al piano primo di un fabbricato per civile abitazione, censito nel **NCEU Comune di Sersale (CZ) al foglio 27, particella 928, sub 3 categoria A/3**, i costi per eliminare le difformità urbanistiche ed edilizie riscontrate possono essere quantificati in € 10.702,28 per come di seguito riportato.

| | |
|---|-------------------|
| Diritti di segreteria e istruttoria | € 200,00 |
| Sanzione amministrativa | € 1.000,00 |
| Oblazione | € 4.302,28 |
| Comp. tecniche progetto arch./strutturale | € 4.575,00 |
| Prove sui materiali | € 625,00 |
| Costo totale per eliminare le difformità riscontrate | €10.702,28 |

I costi invece per eliminare la difformità catastali riscontrate possono essere quantificati in € 1.700,00 per come di seguito riportato.

| | |
|------------------------------------|----------|
| Costo tipo mappale | € 600,00 |
| Costo elaborato planimetrico | € 300,00 |
| Costo pianta catastale piano terra | € 600,00 |
| Costo pianta catastale sottotetto | € 200,00 |
| Spese | € 150,00 |

Punto 11 – La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00

Gli impianti tecnologici presenti sono quelli: elettrico, idrico sanitario per il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria, quest'ultimo posto in un piccolo locale tecnico. Nel locale tecnico è presente una caldaia a biomasse (legna) della marca Unical con potenza utile e al focolare di 29 kW e di 34 kW, (anno di costruzione 2001), collegato a bollitore della marca Elbi della capacità di 153 litri. Per quanto riguarda, invece, la caldaia murale installata all'esterno, al momento del sopralluogo non risultava funzionante, per come rappresentato dal debitore.

Lo stato dell'arte degli impianti tecnologici riflette quello dell'epoca di realizzazione e per gli stessi dal debitore si è riservata di produrre i relativi certificati di conformità.

Per i cespiti oggetto di pignoramento non risulta che siano stati redatti gli A.P.E. né i relativi libretti di impianto, né tanto meno eventuali documenti relativi alla manutenzione. Per quanto attiene la redazione degli A.P.E. e il successivo deposito sul portale regionale, si evidenzia che è subordinato alla redazione dei libretti di impianto che dovrà essere redatto nel caso di specie dal manutentore, nonché all'eventuale accatastamento dell'impianto termico, nonché ai necessari documenti attestanti la manutenzione.

Certo di aver officiato in modo pieno ed esaustivo all'incarico conferitomi e rimanendo a disposizione per ulteriori chiarimenti, il sottoscritto CTU, ringrazia la **SVI** per la fiducia accordatagli.

Catanzaro lì **16 settembre 2024**

Il C.TU.

Ing. Francesco Donato

Elenco Allegati

- ⇒ All. 01 – Verbale sopralluogo
- ⇒ All. 02 – Comunicazioni a mezzo PEC
- ⇒ All. 03 – Documentazione fotografica
- ⇒ All. 04 – Visure catastali
- ⇒ All. 05 – Stralcio mappa catastale
- ⇒ All. 06 – Elaborato planimetrico
- ⇒ All. 07 – Planimetrie catastali
- ⇒ All. 08 – Inquadramento territoriale
- ⇒ All. 09 – Atto di donazione
- ⇒ All. 10 – Verifica contratti di locazione
- ⇒ All. 11 – Certificato residenza storica
- ⇒ All. 12 – Quotazioni OMI
- ⇒ All. 13 – OMI Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati
- ⇒ All. 14 – Quotazioni Borsino Immobiliare
- ⇒ All. 15 – Pubblicazioni Agenzie Immobiliari
- ⇒ All. 16 – Pianta PT calcolo sup. comm.le
- ⇒ All. 17 – Pianta P1 calcolo sup. comm.le
- ⇒ All. 18 – Ispezioni ipotecarie
- ⇒ All. 19 – Attestazioni vincoli
- ⇒ All. 20 – Concessione Edilizia 1992
- ⇒ All. 21 – Concessione Edilizia in Variante 1997
- ⇒ All. 22 – Variante Tecnica 1998
- ⇒ All. 23 – SCIA prot. N. 3938 del 27.08.2015
- ⇒ All. 24 – SCIA prot. N. 2556 del 07.05.2019
- ⇒ All. 25 – Difformità urbanistiche PT
- ⇒ All. 26 – Difformità urbanistiche P1
- ⇒ All. 27 – Difformità urbanistiche Copertura
- ⇒ All. 28 – Difformità catastali PT
- ⇒ All. 29 – Difformità catastali P1

Catanzaro li 16 settembre 2024

Il C.TU.

Ing. Francesco Donato