



## TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

Oggetto: **CAUSA CIVILE ISCRITTA AL N. 48/2020 R.G.E.**

**VERTENTE TRA MAIOR SPV S.R.L. CONTRO** [REDACTED]

[REDACTED].

Giudice dell'esecuzione: **dott.ssa Adele FORESTA**

Consulente Tecnico d'Ufficio: **arch. CARLA ISABELLA, con studio**

**tecnico in via Coscaro, 107 - San Mazzeo di Conflenti (CZ),**

**C.F. SBLCRL74L50C960V.**



**G**iorno 15/01/2021, il signor Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Adele FORESTA, disponeva la nomina della sottoscritta, Carla arch. Isabella, quale esperto estimatore (consulente tecnico d'ufficio) nella causa **N. 48/2020 R.G.E.** vertente tra **MAIOR SPV S.r.l.** contro [REDACTED] [REDACTED].

La sottoscritta accettava l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti posti dal G.E., che di seguito si riportano integralmente:

- 1) Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ.1 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 12;*
- 3) Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva*

Studio Tecnico Φ8

INDIRIZZO POSTALE e Sede Fiscale: Via Coscaro, 107 - 88040 San Mazzeo di Conflenti (CZ)

Tel 0968/60129 - Telefax 09681940491, Cellulare: 3338092361

E-mail: info@studiof8.it / carlaisabella@pec.it - Internet: [www.studiof8.it](http://www.studiof8.it)



*dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;*

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

- 4) Identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi) e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E.;*
- 5) Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del Pignoramento; precisi, altresì, se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- 6) Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;*
- 7) Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando anche per questi ultimi l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;*
- 8) Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio e 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 e 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, quando 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 un accurato controllo incrociato;
- 12) Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 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) Estragga reperto fotografico - in formato pdf e formato j.peg - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

## **PREMESSA**

Allo scopo di rispondere adeguatamente ai quesiti posti, si è reso necessario effettuare le seguenti ricerche, presso:



- Agenzia delle Entrate di Catanzaro, ufficio del catasto, per accertare i dati identificativi degli immobili oggetto d'indagine ed estrarre copia degli elaborati planimetrici, delle planimetrie catastali e degli stralci dei fogli di mappa, nonché, ottenere informazioni e documentazione in merito alle variazioni catastali intervenute negli anni e che riguardavano espressamente i beni indagati;
- Accessi presso svariate Agenzie delle Entrate allo scopo di effettuare delle semplici visure;
- Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Catanzaro, per appurare la presenza di creditori iscritti, e poterne indicare nominativi e note di trascrizione;
- Ufficio tecnico del Comune di Martirano (CZ) per verificare eventuali difformità rispetto alla Legge N. 47/85 e alla vigente normativa in materia urbanistica, all'art. 39 della Legge 724/94, nonché, in merito al condono edilizio ultimo, cioè il D. L. 30 settembre 2003, N. 269 "Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici" art. 32, e attingere, comunque, alle informazioni di carattere urbanistico degli immobili;
- Studio notarile del notaio Mario Bilangione, al fine di individuare il titolo di proprietà dei cespiti pignorati;
- Ufficio Stato Civile dei Comuni di Martirano e Conflenti (CZ) al fine di verificare lo stato civile della parte esecutata;
- La ricerca delle registrazioni relative agli immobili investigati è stata effettuata presso l'agenzia delle entrate di Lamezia Terme.

Dopo aver fedelmente provveduto al giuramento davanti al cancelliere, la sottoscritta procedeva ad effettuare l'accesso sia "fisicamente" presso la Cancelleria delle esecuzioni del Tribunale di Lamezia Terme e sia "telematicamente", attraverso il



portale “procedure.it”, al fine di visionare i documenti ascrivibile alla procedura esecutiva N. 48/2020 R.G.E..

Dallo studio degli incartamenti inerenti la procedura, recuperati dalla scrivente, venivano individuati i soggetti coinvolti nella causa in oggetto, ed agli stessi si inoltrava comunicazione ufficiale, mediante raccomandata A.R., del 21/01/2021, indicante la data del sopralluogo presso i cespiti pignorati, stabilita per giorno 2 Febbraio 2021, alle ore 10:30 con ritrovo sui luoghi di causa **(vedi allegato J)**.

Per quanto concerne il legale della parte procedente, la comunicazione veniva inoltrata tramite PEC.

Nel giorno ed all’ora stabilita all’incontro presso l’immobile pignorato, collocato in Via Acqua Della Ginestra, nel Comune di Martirano (CZ), erano presenti: il signor ██████████ ██████████, attore esecutato, l’ing. Ottaviano Ferrieri ed il geom. Giovanni Marco Gualtieri personali collaboratori, e la sottoscritta.

Sul posto si effettuava il rilievo grafico del fabbricato e della corte a corredo, alla costante assistenza del signor ██████████ ██████████, attore esecutato; si cercava di far luce, altresì, sulle possibili servitù soprattutto con attinenza all’ingresso alla proprietà pignorata.

Ultimati i lavori di rilievo e misurazione, nonché, tutte le operazioni preliminari, si espongono di seguito i risultati della consulenza **(vedi allegati A, B, C, D, E, F, G, H, I, J)**.

### ***RISPOSTE AI QUESITI***

---

#### **QUESITO N. 1-2-3**

*Verifica e controllo della completezza dei documenti di cui all’ex art. 567 codice di procedura civile*

In ottemperanza all’ex art. 567, 2° comma codice di procedura civile, la sottoscritta accedeva, in data 18/01/2020, alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari di Lamezia Terme, e contestualmente allo sportello telematico “Procedure.it”, in



cui risultavano depositati gli atti inerenti la causa in oggetto, allo scopo di eseguire le copie degli incartamenti contenuti nel fascicolo e valutare la completezza dei documenti.

Nello specifico la procedura esecutiva individuata con il N. 48/2020 R.G.E. era corredata dalla seguente certificazione ipotecaria e catastale:

- ⇒ Certificazione notarile a firma del dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, dell'08 gennaio 2020, a copertura del ventennio;
- ⇒ Estratto di Mappa, Comune E991 - Martirano Lombardo (CZ), Catasto F., F. 30, P.lla 132;
- ⇒ Nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 22/12/2020, R.P. N. 11740, R.G. N. 15817.

Ritenuto che ai sensi del sopra citato articolo di legge, la documentazione era da ritenersi *idonea e completa*, si è proceduto all'istruzione della perizia.



#### **QUESITO N. 4**

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

L'unico bene trascritto nel verbale di pignoramento immobiliare del 22/12/2020, R.P. N. 11740, R.G. N. 15817, derivante da atto giudiziario del 13/10/2020, rep. N. 1108, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme (CZ), sfociante nella **procedura espropriativa N. 48/2020 R.G.E.** risulta ubicato in Via Acqua Della Ginestra, nel Comune di Martirano (CZ).

Preliminarmente, è necessario relazionare che, il Comune di



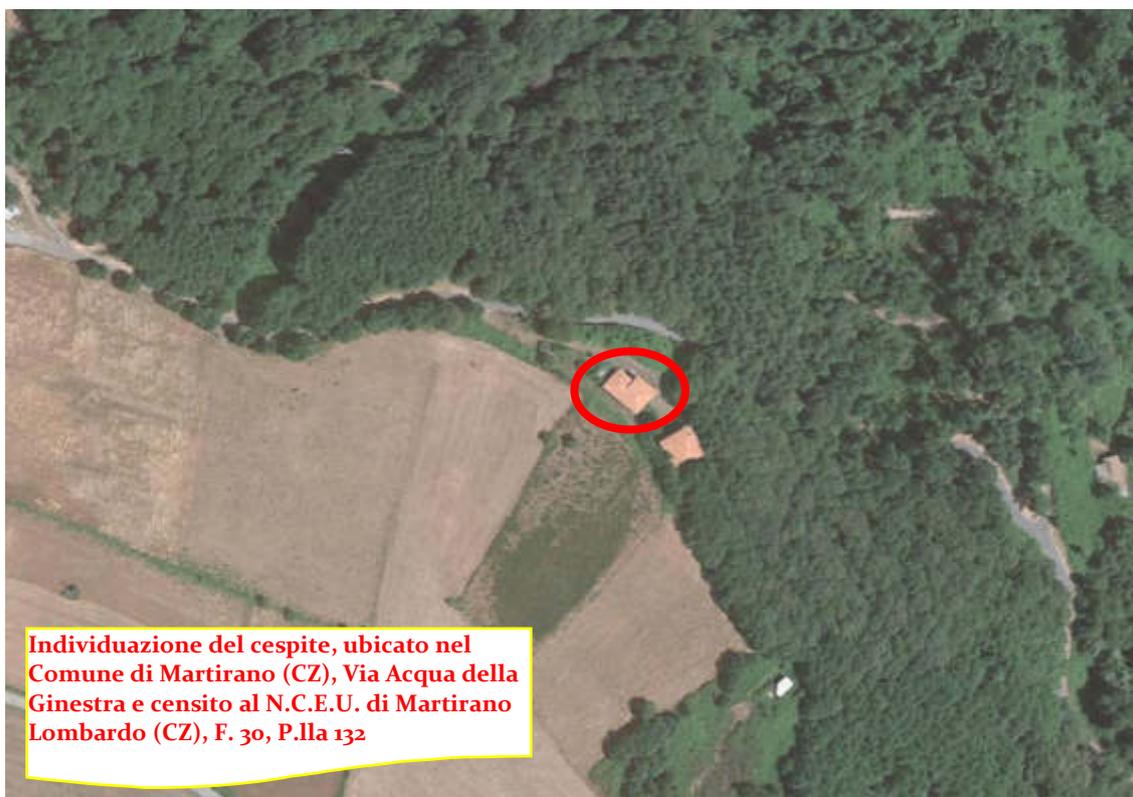
Martirano (CZ), dal punto di vista catastale, all'epoca della rilevazione del nuovo Catasto, era frazione del Comune di Martirano Lombardo (CZ) e che, anche se dal 1957 è divenuto Comune autonomo, la situazione del nuovo Catasto è rimasta invariata.

Di seguito viene esposto, così per come trascritto nell'atto, il cespite immobiliare esecutato:

**Unità Negoziale N° 1**

1) Comune E991 - Martirano Lombardo (CZ), Catasto F., F. 30, P.Illa 132, Natura A/4 - "abitazione di tipo popolare", consistenza 6 vani, Via Acqua della Ginestra, Piano S1-T.

La procedura esecutiva in esame si esplica contro il signor



██████████, nato il ██████████ ██████████, C.F.

██████████, soggetto esecutato, per la quota pari all'intero

**(vedi allegato E).**



La proprietà del bene pignorato, all'attore esecutato, è pervenuta giusta atto di **compravendita del 3 agosto 2005**, Rep. N. 86000, Raccolta N. 24437, a rogito del Notaio Mario Bilangione, registrato a Lamezia Terme il 16/08/2005 al N. 1387, Serie 1T, e trascritto a Catanzaro il 17/08/2005 al N. 18905 R.G. e N. 10771 R.P. **(vedi allegato F).**

Il fabbricato esecutato, si colloca a monte del centro urbano di Martirano (CZ) e precisamente in località San Fili – Pisani, in un'area a forte vocazione agricola, caratterizzata dalla presenza di numerosi appezzamenti di terreni coltivati favoriti dall'andamento pressochè pianeggiante dei luoghi.

Nello stabilire il numero di lotti omogenei per la vendita all'asta, è opportuno vagliare tutti quegli aspetti, riconducibili principalmente all'appetibilità del bene sul mercato immobiliare, che consentono di giungere ad una scelta definitiva.

Procedendo con un frazionamento, si incapperebbe in problematiche di carattere sia urbanistico, sia catastale e si abbatterebbe, in modo inesorabile, il valore venale complessivo del compendio perché è impensabile l'utilizzo di un appartamento in zona rurale senza l'ausilio di accessori a corredo.

In conclusione, quindi, per quanto appena esposto e per non instaurare servitù e conflitti tra le proprietà, di difficile soluzione, il cespite esecutato è da intendersi come **“Lotto Unico”**, e come tale sarà trattato nella restante parte della relazione di stima.



## LOTTO UNICO

Dalle molteplici ricerche compiute, nonché dai riscontri effettuati, si è rilevata una perfetta coerenza con gli atti esecutivi.

Occorre confermare, infatti, che esiste una perfetta corrispondenza con quanto riportato nel verbale di pignoramento del 22/12/2020, R.P. N. 11740, R.G. N. 15817, derivante da atto giudiziario del 13/10/2020, rep. N. 1108, con quanto accertato dallo studio dell'estratto del foglio di mappa, dalle visure catastali, sia per "soggetto" e sia per "immobile", e sia da quanto restituito sulla planimetria catastale (a meno delle differenze che si descriveranno) **(vedi allegato D, E).**

Dalle ricerche compiute, attinenti la natura e destinazione d'uso dei cespiti, nonché dai riscontri effettuati, si è rilevata una perfetta coerenza con gli atti esecutivi per quanto attiene all'identificazione, natura e consistenza dei cespiti costituenti il lotto in esame.

L'unità immobiliare pignorata,



identificata come **LOTTO UNICO**, è censita al catasto urbano del Comune di Martirano Lombardo (territorio di Martirano), al **Foglio di mappa 30, Particella 132**, z. c. 2, categoria A/4 "abitazione di tipo popolare", classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 123



mq, totale escluse aree scoperte 118 mq, rendita 207,62 €, Via Acqua



Della Ginestra piano  
S1-T, in testa al  
signor ██████████  
██████████, nato il  
██████████  
██████████ ██████████, C.F.  
██████████████████████,

**soggetto esecutato**, per la quota di proprietà pari al totale (vedi allegato D, E).

Così come esposto più volte in precedenza, l'unità immobiliare oggetto d'indagine, è collocata nella parte Sud - Est del territorio comunale di Martirano (CZ), ad un'altitudine di 750 m s.l.m. e si sviluppa dalle pendici del monte Reventino.

La frazione di San Fili, nel Comune di Martirano (CZ), è caratterizzata dalla forte vocazione agricola ed allevamento, una risorsa economica che,

tutt'oggi,

rappresentata la principale fonte di reddito degli abitanti della zona.

Fu proprio nell'ottica dell'attività



agricola, che furono realizzati i primi corpi di fabbrica, concepiti con un piano (principalmente terra o seminterrato) utilizzato come deposito di derrate e ricovero di mezzi agricoli, mentre i livelli superiori, destinati ad abitazione del proprietario, tali da permettere la cura e la manutenzione "diretta" dei fondi, da parte dei rispettivi proprietari; sempre in questa direzione, vennero restaurati molteplici manufatti, di antica realizzazione.

L'accesso dalla via pubblica che collega le frazioni di San Fili con la vicina San Mazzeo (nel Comune di Conflenti) all'edificio esecutato, è permesso mediante una rampa sterrata, di larghezza pari a 3,50 metri e lunghezza di 60,00 metri (circa) ma, comunque, adatto al transito di qualsivoglia mezzo meccanico, ricadente su fondo distinto al Foglio 30, Particella 131 (1.320,00 mq), in testa a [REDACTED]



[REDACTED], nata a  
[REDACTED] il  
[REDACTED], C.F.  
[REDACTED] e  
[REDACTED] [REDACTED], nato a  
[REDACTED] il  
[REDACTED], C.F.  
[REDACTED],

ossia i precedenti proprietari dell'immobile oggi pignorato.

Il passaggio in questione a favore dell'unità immobiliare pignorata è attestato nell'atto di compravendita del 3 agosto 2005, a



rogito del dottor Mario Bilangione, notaio in Nocera Terinese, rep. N. 86000, raccolta N. 24437, registrato a Lamezia Terme il 16/08/2005 al N. 1387, Serie 1T, e trascritto a Catanzaro il 17/08/2005 al N. 18905 R.G. e N. 10771 R.P..

Nello specifico all'**Articolo 3**, veniva indicato: *"Gli immobili vengono rispettivamente venduti a corpo nello stato di fatto in cui si trovano, insieme a tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive in atto esercitate tra le quali vi è, con riferimento all'immobile sopra venduto all'articolo 1, il diritto di passaggio a piedi e con mezzi meccanici sulla strada comune ad altri aventi diritto" (vedi allegato F).*

L'acquirente  
sub-asta potrà  
godere del passaggio  
su detta strada  
d'accesso che,  
fattivamente,  
costituisce l'unica



superficie d'accesso al cespite pignorato.

L'edificio esecutato, nel dettaglio, confina:

- A Nord: terreno identificato al Foglio 30, Particella 131, in testa ai signori [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]





nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], con diritto di passaggio a favore del fabbricato pignorato **(vedi allegato D)**.

Nel corso del sopralluogo, ancora, si cercava di individuare potenziali divergenze con le proprietà limitrofe; esistono, infatti, delle interazioni tra le parti, dovute essenzialmente all'assenza di "elementi" che possano delimitare le proprietà.

L'acquirente sub-asta, pertanto, dovrà provvedere a fissare dei termini precisi nel terreno al fine di delimitare la proprietà acquisita.

Dagli incartamenti reperiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Martirano, nonché da quanto si evince dal titolo di proprietà



dei cespiti indagati, è emerso che l'immobile è stato eretto a partire dalla prima metà degli anni '80, in seguito al rilascio della **CONCESSIONE EDILIZIA N. 3 DEL 12/09/1981** **(vedi allegato G)**.

Detta autorizzazione, è stata rilasciata giusta richiesta effettuata dal signor [REDACTED] [REDACTED], nato a Conflenti il [REDACTED], residente a Martirano in C/da S. Fili, con la quale si chiedeva: "il *rilascio GRATUITO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA relativa al progetto di "costruzione di un fabbricato rurale (...omississ...)"* **(vedi**



**allegato G).**

Contestualmente, con protocollo al Comune di Martirano, N. 2355 dell'11/07/1981, l'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro, autorizzava (ai sensi dell'art. 18 della Legge 2 febbraio 1974, N. 64) il progetto relativo alla costruzione del fabbricato, oggi eseguito, subordinato: *"al rilascio della concessione edilizia, ai sensi della legge*



*17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, nonché all'osservanza delle seguenti prescrizioni:*  
- *siano fatti salvi i*

*diritti dei terzi...omississ..." (vedi allegato G).*

In data 17/11/1983, con Prot. N. 3630, presso il Comune di Martirano (CZ), veniva trasmessa comunicazione di inizio lavori **(vedi allegato G).**

Dalla lettura della "relazione tecnica" allegata alla domanda di Concessione Edilizia, è possibile arguire le caratteristiche tecniche del fabbricato pignorato, di seguito esposte:

*"Le fondazioni, di spessore cm.75 (quota 0,00) e cm.60 (quota 2,50) saranno in getto di conglomerato cementizio.*

*Le strutture verticali, di spessore cm.55 (al piano terra) e cm.40 (al piano 1°) saranno in muratura di mattoni pieni e malta*



cementizia.

*In corrispondenza dei solai si disporranno sulle murature cordoli in cemento armato di larghezza pari a quella della muratura sottostante e altezza superiore alla metà, della larghezza.*

*L'armatura di detti cordoli sarà, costituita da n° 4 tondi di ferro f16 e staffe f6 ogni 25 cm, assicurandone la continuità e l'ancoraggio alle estremità.*

*I solai, efficacemente collegati ai cordoli saranno in cemento armato e laterizi, con soletta superiore in calcestruzzo dello spessore di cm.4.*

*Le aperture nei muri sono delimitate da zone di muratura di dimensioni superiori alla metà della larghezza del vano stesso; le*



**Vista dello spazio antistante la porta d'accesso all'appartamento, al lato Nord**

*aperture contigue sono separate da zone di muratura di larghezza superiore a quella del vano più largo.*

*Al di sopra di tali vani saranno disposti architravi in cemento armato, efficacemente ammorsati nella muratura.*

*Il tetto, non spingente, a padiglione, con armatura in legno di castagno e manto in laterizi.*

*Intonaci esterni in malta cementizia ed interni in malta*



*bastarda; infissi in legno; impianto elettrico sotto traccia; impianto idrico in tubi mannesman" (vedi allegato G).*

I sopralluoghi hanno, altresì, dimostrato che non esistono segni di instabilità palesi, anche se lo stato di conservazione del complesso è da considerarsi scadente, in considerazione dell'inutilizzazione protratta ormai da anni.

Come già anticipato, il fabbricato si compone di un piano seminterrato costituito esclusivamente da un unico locale utilizzato come magazzino (cantina/garage) – non è chiarissima, sulla relazione



tecnica allegata al progetto, la destinazione d'uso - e da un piano terra (che può intendersi anche come piano rialzato) a

destinazione residenziale, accessibile anche dall'esterno.

L'accesso al piano seminterrato, è garantito da una porta metallica a due battenti, della luce complessiva di 2 m, che consente il passaggio di un'autovettura.

Si precisa che detto accesso, aperto sul lato Est, è stato realizzato abusivamente e dovrà essere chiuso; dovrà, invece, essere ripristinato dall'acquirente sub-asta l'ingresso previsto in progetto, lato Nord, per altro già presente (ma murato) dal proprietario.



Il piano si presenta allo stato rustico, tant'è che sono visibili sia la struttura portante dell'edificio che le tamponature; non è presente, altresì, la pavimentazione.

Lo stato conservativo è da considerarsi scadente, ma compatibile con la destinazione d'uso.

Mediante una scala esterna, collocata al versante Nord del fabbricato investigato, si perviene al piano



terra (rialzato) che, come detto, è a destinazione residenziale; non è mai stata realizzata, invece, la scala interna presente in progetto (**vedi allegato B**).

Nel dettaglio, si tratta di un accessorio in calcestruzzo armato, rivestito con delle piastrelle in cotto di colore rosso (esclusivamente alle pedate), con corrimano in ferro.

Dal pianerottolo, a livello, del piano terra, solcato il portone d'ingresso a due battenti, in legno di colore chiaro, si giunge all'interno dell'abitazione che, in considerazione della disposizione dei locali, può considerarsi diviso in due macro - ambienti, ossia "zona giorno" e "zona notte".

Il portone d'ingresso, apre ad un ampio soggiorno, di



superficie complessiva pari a 25 mq circa, dal quale si dipanano gli



accessi alla cucina, ed alla "zona notte", filtrata da una porta di separazione collocata nell'estremità Sud-Est dell'ambiente; a ridosso della porta

d'accesso, altresì, è stato ricavato un muretto basso, che funge da corridoio/disimpegno, anteposto al salotto suddetto.

La cucina, non abitabile, posta sul lato Sud dell'alloggio, presenta un'estensione di 4 mq; il locale, altresì, è rivestita con delle piastrelle di ceramica, di discreta fattura.

Dal salotto, ancora, è possibile accedere allo spazio esterno, ed in particolare al terrazzo pavimentato in cemento, ed in parte ammalorato, ricavato



al versante occidentale del piano terra.

In merito allo spazio esterno cementato anzidetto, è



necessario riferire che lo stesso eccede sulla particella 131, al versante Ovest, per circa 18 mq (2,50 x 6,30) **(vedi allegato B)**.

Attraverso l'assito esterno si giunge alla particella 131 (foglio 30) e, quindi, alla strada comunale; di fatto costituisce il secondo accesso autonomo all'unità immobiliare al piano terra (o rialzato) in alternativa alla scala esterna citata in precedenza.

Mediante la porta, posizionata nell'estremità Sud - Est del soggiorno, è possibile accedere alla "zona notte", in cui trovano collocazione un bagno ed una camera da letto, entrambe posizionate sul lato Sud, mentre al versante opposto sono ubicate ulteriori due



camere da letto; quest'ultime sono corredate da un balcone, che comprende l'intero settore Nord - Est del fabbricato.

L'unico servizio igienico è

caratterizzato da una superficie sufficiente, in grado di ospitare tutti i sanitari, purtroppo la stragrande maggioranza degli arredi è rotto o non utilizzabile mentre il rivestimento testimonia la vetusta e l'epoca di posa in opera; In sostanza il bagno dovrà essere completamente ristrutturato dall'acquirente sub-asta.

Anche alcuni infissi interni (ed almeno un infisso esterno)



necessitano di ristrutturazione o sostituzione in quanto oggetto di atti vandalici che ne hanno compromesso la funzionalità ed estetica.

Occorre infine relazionare che, mediante un'apertura ricavata in proiezione del portone d'accesso, al lato Nord, è possibile accedere al sottotetto – non abitabile, il quale si presenta allo stato rustico, risultando caratterizzato da un'altezza al colmo di 1,20 m circa che va azzerandosi ai muri perimetrali.

Inoltre, a differenza di quanto riportato in progetto non è mai stata edificata la scala interna; tale aspetto rappresenta una difformità sanabile (a vantaggio di sicurezza strutturale), tanto più che sulla planimetria catastale non è rappresentata **(vedi allegato B)**.

Lo stato manutentivo dell'alloggio è scadente, in considerazione principalmente allo stato d'abbandono in cui versa lo stesso, fin dall'epoca d'acquisto da parte dell'attore esecutato.

Il pavimento dell'alloggio è realizzato con mattonelle di gres, di

diversa forma, foggia e colorazione, nel complesso di accettabile fattura; il bagno, altresì, è rivestito con piastrelle in gres, uguali a quelle che adornano le pareti del medesimo, fino all'altezza di 2,00 metri circa (seppure di colore antiquato).



Gli infissi esterni, sono realizzati in legno, così come gli scuri; gli stessi necessitano di interventi conservativi, in considerazione dello stato precario degli stessi.

Le porte interne sono in legno, così come il portone d'ingresso (lo stato manutentivo è accettabile ma necessitano di manutenzione urgente, salvo per quelli fatti oggetto di atti vandalici).

Gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico, sono parsi funzionali, così come lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche.

Il riscaldamento è garantito dalla presenza elementi radianti distribuiti all'interno dell'alloggio, e collegati al termocamico ubicato all'estremità Nord – Ovest del soggiorno.

Dalle misure e dai rilievi effettuati sono emerse i seguenti dimensionamenti:

- **ALLOGGIO (Piano Terra):** Superficie commerciale mq 112,60, area utile di mq 87,14 con altezza netta 2,90 metri, i balconi sviluppano una superficie commerciale di mq 12,25, il corpo scale esterno (comprensivo del pianerottolo) sviluppano una superficie commerciale di mq 12,74;

- **MAGAZZINO (Cantina/Garage):** Superficie commerciale mq 33,60, area utile di mq 21,83 con altezza netta 2,95 metri **(vedi allegato A, B, C).**



### **QUESITO N. 5**

*Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del Pignoramento; precisi, altresì, se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la*



*proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti.*

**LOTTO UNICO** → Con atto di compravendita del 3 agosto 2005, a rogito del dottor Mario Bilangione, notaio in Nocera Terinese, rep. N. 86000, raccolta N. 24437, registrato a Lamezia Terme il 16/08/2005 al N. 1387, Serie 1T, e trascritto a Catanzaro il 17/08/2005 al N. 18905 R.G. e N. 10771 R.P., perveniva il signor [REDACTED], nato il [REDACTED], C.F. [REDACTED], soggetto esecutato, per la quota pari all'intero, tra gli altri, la proprietà del fabbricato cielo-terra, indipendente, individuato al N.C.E.U. del Comune di Martirano Lombardo (territorio di Martirano), **Foglio di Mappa 30, Particella 132**, *Categoria catastale A/4 - "abitazione di tipo popolare", Classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale 123 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte 118 m<sup>2</sup>, Rendita catastale euro 207,62, Via Acqua della Ginestra, Piani S1-T (vedi allegati F, D).*

Alla data di stipula della compravendita, l'immobile acquistato (che, per come detto, comprendeva altri beni) era così individuato:

○ *Fabbricato da cielo a terra per civile abitazione non di lusso, con annessa corte di esclusiva pertinenza, composto da sei vani catastali distribuiti tra piani seminterrato e terra, confinante con strada privata, immobile di cui in appresso alla lettera a) dell'articolo 2, proprietà [REDACTED], proprietà parrocchia di [REDACTED], salvo altri. Detto immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune censuario di Martirano Lombardo, in ditta ai venditori, al foglio di mappa 30, particella 132, via acqua della Ginestra, piani S-T,*



*zona censuaria 2°, categoria A/4, classe 3, consistenza catastale 6,0 vani, rendita catastale euro 207,62 (vedi allegato F).*

La parte venditrice del suddetto bene, è riconosciuta nei coniugi ██████████ ██████████, nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████ e ██████████ ██████████, nata a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████ (vedi allegato F).

Il prezzo convenuto per la vendita era pari a 55.000,00 €, somma che la parte venditrice dichiarava di aver già ricevuto prima della stipula dell'atto in oggetto, rilasciando ampia e liberatoria quietanza a saldo (vedi allegato F).

Ai fini della continuità ventennale, la parte venditrice dichiarava che: *"il terreno su cui insiste il fabbricato sopra venduto all'articolo 1 è pervenuta in virtù di atto di donazione a mio rogito del 14 agosto 1986, rep. 14032, registrato a Lamezia Terme il 2 settembre 1986 al n. 2557 e trascritto a Catanzaro il 13 settembre 1986 ai nn. 15001/12758" (vedi allegato F).*

Occorre infine relazionare, in merito alla sussistenza dell'Ipoteca Volontaria del 01/06/2005, R.G. N. 13957, R.P. N. 3838, derivante da Atto Notarile Pubblico del 25/05/2005, Rep. 85406/24190, dell'importo totale di 90.000,00 €, a favore della Banca Carime Spa, citata nell'atto in oggetto, e che "la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare in quanto stipulati nel suo esclusivo interesse" (vedi allegato F).



## **QUESITO N. 6**

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

Il **LOTTO UNICO** è formato dall'unità immobiliare indipendente posizionata al piano rialzato (terra), con annesso magazzino/garage/cantina al piano terra, ubicato in Via Acqua Della Ginestra, nel Comune di Martirano (CZ).

Il cespite, come si deduce dal verbale di pignoramento del 22/12/2020, R.P. N. 11740, R.G. N. 15817, derivante da atto giudiziario del 13/10/2020, rep. N. 1108, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme (CZ), risulta pignorato per il totale **(vedi allegato E)**.

Non necessita, pertanto, preservare dall'espropriazione forzata parte del compendio immobiliare esecutato, in quanto il pignoramento colpisce l'esclusivo proprietario del bene, signor ██████████ ██████████.

Altri aspetti, ancora, escludono la possibilità concreta di un frazionamento di cespiti; in primo luogo è da considerare la natura dei beni; di fatto, si tratta di un'abitazione con accessori per i quali una suddivisione risulterebbe irrazionale in quanto non avrebbe significato vendere l'alloggio sprovvisto di un deposito/garage in un'area rurale.

Anche dal punto di vista economico, una riduzione in termini di superficie non ne renderebbe più appetibile la vendita.

In conclusione, quindi, il lotto in esame, è da intendersi unico ed indivisibile.



## **QUESITO N. 7**

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

Durante la visita del 2 febbraio 2021 presso il cespite esecutato, ubicato in località San Fili, in Martirano (CZ), la scrivente cercava di far luce, anche grazie alle spontanee dichiarazioni dei convenuti, sullo stato di possesso dell'alloggio.

Nel particolare, emergeva che l'edificio interessato dalla procedura espropriativa, è posto in disuso fin dall'epoca di acquisto da parte dell'attore esecutato (a detta del proprietario), libero ed inutilizzato.

In più, il signor ██████████ ██████████, attore pignorato, informava la scrivente che il fabbricato investigato, aveva subito atti vandalici che avevano danneggiato i sanitari, alcune porte interne ed almeno un infisso esterno, come dimostravano i riscontri effettuati dalla sottoscritta.

In occasione del sopralluogo, inoltre, si cercava di fare chiarezza in merito all'esistenza di diritti reali, insistenti sulla proprietà.

Per come già relazionato nel quesito 4, l'accesso all'abitazione eseguita, può avvenire esclusivamente tramite passaggio sul terreno censito al Catasto del Comune di Martirano Lombardo, Foglio 30, Particella 131 (1.320,00 mq), in testa a ██████████ ██████████,



nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], ossia i precedenti proprietari dell'immobile oggi pignorato.

Il passaggio a favore dell'unità immobiliare pignorata è certificato dall'atto di compravendita del 3 agosto 2005, a rogito del dottor Mario Bilangione, che all'articolo 3 chiariva: *"Gli immobili vengono rispettivamente venduti a corpo nello stato di fatto in cui si trovano, insieme a tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive in atto esercitate tra le quali vi è, con riferimento all'immobile sopra venduto all'articolo 1, il diritto di passaggio a piedi e con mezzi meccanici sulla strada comune ad altri aventi diritto" (vedi allegato F).*

Attualmente al confine con la strada comunale, tra l'altro dotata di illuminazione pubblica, è posizionato un cancello metallico che immette alla stradella interna che conduce al magazzino/garage ed alla scala esterna.

Un secondo cancello, più a monte, immette in una corte più ristretta che si sviluppa, comunque in parte, all'interno della particella 131 e che conduce all'ingresso del piano terra.

Un ulteriore aspetto da segnalare riguarda lo sconfinamento della pavimentazione, lato Ovest, del piano terra a sfavore della particella 131 del foglio 30 **(vedi allegato B)**.

L'acquirente sub-asta potrebbe ripristinare i confini precisi



lungo il lato Ovest ed Est (in parte); tutti gli altri confini sono, invece, segnalati da un muro con dislivello (lato Sud), recinzione con elementi in cemento stampato (lato Est, parte).

Lungo il lato Nord è stato realizzato un muro, con sovrastante recinzione in elementi stampati di cemento, che delimita la "seconda corte" ritagliata, in parte, all'interno della particella 131, mentre il lato Est (zona seminterrata) è direttamente collegato alla corte del fabbricato adiacente (foglio 30, particella 216) e sembra la soluzione ideale per entrambi gli immobili (maggiore spazio per manovra e parcheggio) **(vedi allegato C)**.



### **QUESITO N. 8**

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

Al fine di rispondere in modo appropriato al quesito avanzato, la sottoscritta si rivolgeva inizialmente all'Ufficio dei Servizi Demografici del Comune di Martirano (CZ), inviando richiesta ufficiale tramite PEC, allo scopo di ottenere copia del Certificato di residenza del signor ██████████ ██████████, nato il ██████████ ██████████ ██████████, C.F. ██████████ ██████████, soggetto esecutato, per la quota pari all'intero **(vedi allegato H)**.

L'ente interpellato, con nota del 21/01/2021, Prot. N. 202, comunicava che: *"In riferimento a quanto indicato in oggetto si comunica che il Signor ██████████ ██████████, nato il ██████████ a ██████████ non è presente negli archivi anagrafici di questo Comune"*



**(vedi allegato H).**

In data 27/01/2021, la sottoscritta inoltrava richiesta, mediante pec, all'ufficio di Stato civile del Comune di Conflenti (CZ), allo scopo di ottenere l'Estratto dell'atto di matrimonio dell'attore esecutato **(vedi allegato H).**

Con nota del 21/01/2021, Prot. N. 366, l'ufficio di Stato civile, informava la scrivente che: *"In merito alla nota in oggetto pervenuta a quest'ufficio, si comunica che in atti il nominato in oggetto non risulta di aver contratto matrimonio"* **(vedi allegato H).**

Sulla scorta di quanto comunicato, in data 11/02/2021, si avanzava richiesta all'ufficio di Stato civile del Comune di Conflenti (CZ), mediante Pec, per ottenere copia del Certificato di Stato libero dell'attore esecutato **(vedi allegato H).**

Con nota del 18/02/2021, Prot. N. 760, l'ufficio Anagrafe-Dipartimento dei servizi demografici, attestava che il signor [REDACTED], *soggetto esecutato*, nato il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], C.F. [REDACTED], residente in [REDACTED], N. [REDACTED], nel Comune di [REDACTED], è di STATO CIVILE LIBERO **(vedi allegato H).**

Con riferimento all'Ipoteca Volontaria del 01/06/2005, R.G. N. 13957, R.P. N. 3838, derivante da atto notarile pubblico del 25/05/2005, Rep. 85406/24190, a favore della Banca Carime Spa, occorre relazionare che il signor [REDACTED] [REDACTED], *attore esecutato*, compariva quale debitore non datori di ipoteca; a riconferma di



quanto edotto, nell'atto di compravendita del 3 agosto 2005, a rogito del dottor Mario Bilangione, notaio in Nocera Terinese, rep. N. 86000, raccolta N. 24437, all'articolo 5, in cui veniva menzionata l'Ipoteca Volontaria suddetta, si specificava che "la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare in quanto stipulati nel suo esclusivo interesse" **(vedi allegato F)**.

Come noto, il contratto di mutuo è disciplinato agli artt. 1813 e seguenti del Codice Civile; è un contratto reale, ciò significa che si perfeziona con la consegna e non con il solo consenso delle parti.

Nel caso specifico, il *debitore non datore di ipoteca* (o fideiussore), che partecipa al mutuo prestando una garanzia personale, risponde nei confronti del mutuante con il proprio patrimonio personale allo stesso modo del mutuatario.

La trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare del 22/12/2020, R.P. N. 11740, R.G. N. 15817, derivante da atto giudiziario del 13/10/2020, rep. N. 1108, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme (CZ) è, dunque, conforme a quanto previsto dal Codice Civile.



### **QUESITO N. 9**

*Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e 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, quando a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)*

Il **Lotto Unico**, così per come trattato ed esposto nella presente perizia, è composto da un fabbricato a due livelli fuori terra,



indipendente, ubicato in agro del Comune Martirano (CZ), alla località San Fili; per come ampiamente argomentato, al piano seminterrato risulta allocato un magazzino/garage/cantina, mentre al piano terra è posizionato un appartamento per civile abitazione.

Così come già chiarito, il livello di conservazione dell'intero stabile pignorato è scadente.

Essendo un cespite definito dal punto di vista edilizio e per di più autorizzato dagli enti preposti, non si individuano vincoli urbanistici futuri che possono incidere sul valore venale del bene.

Da escludere, inoltre, per il lotto in esame, l'esistenza di spese condominiali scadute poiché, la cura e manutenzione del cespite, è esclusivamente familiare.

Anche l'indagine sull'esistenza di eventuali cause in corso non ha ottenuto alcun effetto.

Infine, dal punto di vista urbanistico, secondo il vigente Piano Regolatore Generale, l'area in cui ricade l'edificio in oggetto, è individuata come Zona "**E - Agricola**", destinata prevalentemente all'esercizio delle attività agricole e ai quelle connesse all'agricoltura.



### **QUESITO N. 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.*

La sottoscritta, in data 08/02/2021, ricorreva ad un'apposita e completa indagine ipotecaria presso l'agenzia delle entrate di Catanzaro - Servizio Pubblicità Immobiliare (già ufficio della



Conservatoria dei Registri Immobiliari) **(vedi allegato E).**

L'indagine svolta al fine di ricostruire la cronistoria ipotecaria del fabbricato esecutato e del soggetto pignorato veniva indirizzata, sia nei confronti del nominativo esecutato, utilizzando i dati anagrafici del medesimo e sia verso l'immobile pignorato sulla scorta degli estremi catastali **(vedi allegato E).**

Al fine di ottenere un risultato preciso e dettagliato veniva studiata attentamente la certificazione notarile agli atti, a firma del dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, datata 8 gennaio 2021.

In occasione dei sopralluoghi, altresì, si è cercato di interpellare le parti convenute allo scopo di conoscere l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, di qualsivoglia natura gravanti sulla proprietà.

I risultati ottenuti sono i seguenti:

❖ Iscrizione, **IPOTECA VOLONTARIA**, *Presentazione N. 54 del 01/06/2005*, R.P. N. 3838, R.G. N. 13957, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, Capitale € 60.000,00, Tasso Interesse Annuo 3.95 %, Spese € 30.000,00, Totale € 90.000,00, Durata 15 anni 3 mesi, derivante da Atto Notarile Pubblico del 25/05/2005, *Repertorio N. 85406/24190*, a rogito del notaio Bilangione Mario, riguardante le seguenti unità negoziali:

### ***Unità Negoziale N° 1***

1) Comune E990 - Martirano (CZ), Catasto F., F. 30, P.IIIa 132, Natura A/4 – "abitazione di tipo popolare", Consistenza 6 vani, Piano S-T, Via



località San Fili-Piano Croce.

**A FAVORE di:**

- 1) BANCA CARIME SPA, con sede a Cosenza (CS), C.F. 13336590156;  
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1.

**E CONTRO:**

- 1) ██████████ ██████████, nata il ██████████ a ██████████ C.F. ██████████;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/2, In regime di comunione legale con ██████████ ██████████ (soggetto n.2)

- 2) ██████████ ██████████, nato il ██████████ a ██████████, C.F. ██████████;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/2, In regime di comunione legale con ██████████ ██████████ (soggetto n.1).

**Debitori non datori di ipoteca:**

- 1) ██████████ ██████████, nato il ██████████ | ██████████ ██████████, C.F. ██████████.

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

**Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)**

LA "BANCA CARIME SPA" HA CONCESSO A TITOLO DI MUTUO, AI SENSI DELL'ART. 38 DEL "T.U.", AL "MUTUATARIO", CHE HA ACCETTATO, LA SOMMA DI EURO 60.000,00 (EURO SESSANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO), AL TASSO D'INTERESSE E PER LA DURATA INDICATI AGLII ARTT. 2 E 3 DELL'ATTO. LA SOMMA CAPITALE MUTUATA DOVRA' ESSERE RESTITUITA DA PARTE DEL "MUTUATARIO", CHE AL RIGUARDO ESPRESSAMENTE SI IMPEGNA, ENTRO 183 (CENTOTTANTATRE) MESI DA OGGI, MAGGIORATA DEGLI INTERESSI



MATURANDI, MEDIANTE: - N. 180 RATE MENSILI POSTICIPATE DI AMMORTAMENTO, COMPRENSIVE DI CAPITALE ED INTERESSI; PRECEDUTE DA: - N. 3 RATE MENSILI DI PREAMMORTAMENTO CON LE QUALI SARANNO CORRISPOSTI ALLA "BANCA" I SOLI INTERESSI SULLE SOMME EROGATE DAL GIORNO DELL'EROGAZIONE ALLA SCADENZA DEL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO. CIASCUNA RATA DI AMMORTAMENTO DI CUI SOPRA SARA' DETERMINATA SECONDO IL METODO DI AMMORTAMENTO "ALLA FRANCESE". TUTTE LE RATE DI CUI SOPRA SCADRANNO OGNI MESE NELLO STESSO GIORNO DI CALENDARIO IN CUI E' STIPULATO IL PRESENTE CONTRATTO. QUALORA IL CONTRATTO SIA STIPULATO NELL'ULTIMO GIORNO DEL MESE, LE RATE DI CUI SOPRA SCADRANNO SEMPRE IL GIORNO DELLA FINE DI OGNI MESE DI SCADENZA DELLE RATE STESSE ANCHE SE NON COINCIDENTE CON IL GIORNO DELLASTIPULA. IL "MUTUATARIO" PRENDE ATTO CHE IL PRESENTE MUTUO E' ASSISTITO DA UNA POLIZZA ASSICURAZIONE INFORTUNI LE CUI CONDIZIONI SONO RIPORTATE NEL MANUALE INFORMAZIONE ALLA CLIENTELA - FOGLI INFORMATIVI A DISPOSIZIONE DELLA CLIENTELA PRESSO LE FILIALI DELLA "BANCA". QUALORA "MUTUATARIO" SIA UNA O PIU' PERSONE FISICHE, ASSICURATA SARA' OGNI SINGOLA PERSONA; RESTA INTESO CHE IN CASO DI COINTESTAZIONE TRAPIU' PERSONE L'INDENNIZZO SARA' RIDOTTO IN PROPORZIONE AL NUMERO DELLESUDDETTE PERSONE. QUALORA "MUTUATARIO" SIA UNA DITTA INDIVIDUALE, ASSICURATO SARA' IL TITOLARE DELLA DITTA INDIVIDUALE. QUALORA "MUTUATARIO" SIA UNA SOCIETA' DI PERSONE, ASSICURATI SARANNO ISOCI ILLIMITATAMENTE RESPONSABILI. RESTA INTESO CHE IN CASO DI PLURALITA' DI SOCI ILLIMITATAMENTE RESPONSABILI L'INDENNIZZO SARA' RIDOTTO IN PROPORZIONE AL NUMERO DEI SUDDETTI SOCI CHE RISULTERANNO TALI ALLA DATA DELL'INFORTUNIO. IL "MUTUATARIO" ACCETTA A TITOLO DI RIMBORSO DEL PREMIO, CALCOLATO IN BASE ALLA DURATA DEL MUTUO ED ALL'IMPORTO DI CIASCUNA RATA DI AMMORTAMENTO ENTRO IL LIMITE DEL MASSIMALE ASSICURATO, L'ADDEBITO DELLA SOMMA DI EURO 4,90 (QUATTRO VIRGOLA NOVANTA) CHE VERRA' CORRISPOSTA, PER IL PERIODO DI RIFERIMENTO, IN AGGIUNTA ALL'AMMONTARE DI CIASCUNA RATA DI AMMORTAMENTO. LE PRIME N. 24 (VENTIQUATTRO) RATE MENSILI QUI DI SEGUITO INDIFFERENTEMENTE DI PREAMMORTAMENTO E/O AMMORTAMENTO, L'ULTIMA DELLE QUALI SCADENTE DUE ANNI DOPO IL PERFEZIONAMENTO DEL CONTRATTO DI MUTUO, SARANNO REGOLATE AL TASSO FISSO ANNUO NOMINALE DEL 3,950% (TRE VIRGOLA NOVECENTOCINQUANTA PER CENTO). PER QUANTO CONCERNE LE RIMANENTI N. 159 (CENTOCINQUANTANOVE) RATE MENSILI, IL "MUTUATARIO" POTRA' SCEGLIERE, PER OGNI



BIENNIO SUCCESSIVO AL PRIMO PERIODO A TASSO FISSO, IL TASSO DA APPLICARE TRA I DUE SEGUENTI: A)- TASSO FISSO ANNUO NOMINALE DETERMINATO CONSIDERANDO IL TASSO IRS (INTEREST RATE SWAP RELATIVO ALL'EURO) RELATIVO ALLA QUOTAZIONE "LETTERA" PER LA DURATA DI DUE ANNI, RILEVATO DALLA "BANCA" IL TERZULTIMO GIORNO LAVORATIVO BANCARIO DEL MESE PRECEDENTE A QUELLO DI DECORRENZA DI OGNI BIENNIO, MAGGIORATO DI UNO SPREAD DI 1,75 (UNO VIRGOLA SETTANTACINQUE) PUNTI PERCENTUALI (IL PARAMETRO IRS SARA' ESPRESSO FINO ALLA SECONDA CIFRA DECIMALE, CON ARROTONDAMENTO AI CINQUE CENTESIMI SUPERIORI); L'ATTUALE VALORE DEL PREDETTO PARAMETRO E' PARI A 2,45% (DUE VIRGOLA QUARANTACINQUE PER CENTO), OPPURE: B)- TASSO VARIABILE ANNUO NOMINALE, PARI ALLA MEDIA ARITMETICA SEMPLICE DEI VALORI GIORNALIERI, CON ARROTONDAMENTO AI CINQUECENTESIMI SUPERIORI, DEL TASSO "EURIBOR A TRE MESI", DETERMINATA SECONDO LE MODALITA' DI CUI ALLE SUCCESSIVE LETTERE "A" E "B" MAGGIORATA DI UNO SPREAD DI 1,75 (UNO VIRGOLA SETTANTACINQUE) PUNTI PERCENTUALI. L'ATTUALE VALORE DEL PREDETTO PARAMETRO E' PARI AL 2,13% (DUE VIRGOLA TREDICI PER CENTO). LA SCELTA DOVRA' ESSERE COMUNICATA DAL "MUTUATARIO" ALLA "BANCA" FILIALE DI NOCERA TERINESE MEDIANTE LETTERA RACCOMANDATA O LETTERA SEMPLICE CONSEGNATA PERSONALMENTE CHE DOVRA' PERVENIRE ALL'INDIRIZZO SOPRA INDICATO ALMENO DUE GIORNI LAVORATIVI BANCARI PRIMA DELLA DATA DI DECORRENZA DI OGNI BIENNIO SUCCESSIVO AL PRIMO PERIODO A TASSO FISSO. RESTA INTESO CHE NEL CASO IN CUI IL "MUTUATARIO" NON ESERCITI L'OPZIONE, CON LE MODALITA' E NEI TERMINI SOPRA RIPORTATI RELATIVAMENTE AL BIENNIO SUCCESSIVO AL PRIMO PERIODO A TASSO FISSO, IL TASSO DA APPLICARE A TALE BIENNIO SARA' IL TASSO FISSO ANNUO NOMINALE DI CUI ALLA LETTERA A); ALTRESI', NEL CASO IN CUI IL "MUTUATARIO" NON ESERCITI, L'OPZIONE, CON LE MODALITA' E NEI TERMINI SOPRA RIPORTATI RELATIVAMENTE AI SINGOLI BIENNI SUCCESSIVI, IL TIPO DI TASSO - A) O B) - APPLICABILE A CIASCUN BIENNIO, O L'EVENTUALE PIU' BREVE ULTIMO PERIODO DI AMMORTAMENTO, SARA' IL MEDESIMO APPLICATO AL BIENNIO RISPETTIVAMENTE PRECEDENTE. RELATIVAMENTE AGLI EVENTUALI PERIODI A TASSO VARIABILE SI PRECISA CHE IL TASSO ANNUO NOMINALE VERRA' DETERMINATO COME SEGUE: A) - SUCCESSIVAMENTE AD UN PERIODO A TASSO FISSO, IN BASE ALLA PREDETTA MEDIA ARITMETICA SEMPLICE DEI VALORI GIORNALIERI, CON ARROTONDAMENTO AI CINQUE CENTESIMI SUPERIORI, DEL TASSO "EURIBOR A TRE MESI", RELATIVA AL MESE



IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE LA DATA DIDECCORRENZA DELLA PRIMA RATA SUCCESSIVA AL PERIODO A TASSO FISSO, MAGGIORATA DEL SUDDETTO SPREAD; B)- A PARTIRE DALLA PRIMA DATA DI REVISIONE TRA QUELLE SOTTO INDICATE, IN BASE ALLA SUDDETTA MEDIA RELATIVA AL MESE DI DICEMBRE, DI MARZO, DI GIUGNO E DI SETTEMBRE DI OGNI ANNO, MAGGIORATA DEL SUDDETTO SPREAD, RILEVATA RISPETTIVAMENTE ALLE SEGUENTI DATE DI PERIODICA REVISIONE:- PER I MUTUI CON RATA DI PAGAMENTO MENSILE E TRIMESTRALE, OGNI ANNO, L'1 GENNAIO, 1 APRILE, 1 LUGLIO E 1 OTTOBRE; - PER I MUTUI CON RATE DI PAGAMENTO SEMESTRALE, OGNI ANNO; - L'1 GENNAIO E L'1 LUGLIO PER I MUTUI STIPULATI NEL PRIMO O NEL TERZO TRIMESTRE SOLARE; - L'1 APRILE E L'1 OTTOBRE, PER I MUTUI STIPULATI NEL SECONDO O NEL QUARTO TRIMESTRE SOLARE.LE REVISIONI DI CUI ALLA PRECEDENTE LETTERA B) AVRANNO EFFETTO SULLE RATE SUCCESSIVE A QUELLE IN CORSO ALLA DATA DI CIASCUNA REVISIONE DEL TASSO. LE MODIFICAZIONI DELLA MISURA DEL TASSO DI INTERESSE COMPORTERANNO LA RIELABORAZIONE DEL PIANO DI AMMORTAMENTO ALLE NUOVE CONDIZIONI DI TASSO, SULLA BASE DEL DEBITO E DELLA DURATA RESIDUI, CON CONSEGUENTE RICALCOLO DELLE NUOVE RATE COSTANTI(IN COSTANZA DI TASSO), FERMO RESTANDO L'IMPORTO RELATIVO ALLA QUOTA DI RIMBORSO DELL'EVENTUALE ASSICURAZIONE INFORTUNI. A GARANZIA DELL'ESATTO E PUNTUALE ADEMPIMENTO DELLE OBBLIGAZIONI A CARICO DEL "MUTUATARIO" DERIVANTI DAL PRESENTE MUTUO E IN PARTICOLARE A GARANZIA DEL PAGAMENTO: - DELL'IMPORTO CAPITALE DEL MUTUO FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 60.000,00 (EURO SESSANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO);- DI UN TRIENNIO DI INTERESSI NELLA MISURA CONTRATTUALE, DI EVENTUALI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA STABILITA NELL'ART. 8 DELLE "NORME GENERALI", DELLE SPESE DI QUALUNQUE GENERE SIA GIUDIZIALI SIA EXTRAGIUDIZIALI CHE LA "BANCA" DOVESSE SOSTENERE PER IL REALIZZO E LA CONSERVAZIONE DEL PROPRIO CREDITO E DELLE GARANZIE CHE LO ASSISTONO E PER QUALSIASI ALTRA SOMMA DOVUTA A TERMINI DEL PRESENTE CONTRATTO, IL TUTTO DETERMINATO PRESUNTIVAMENTE IN EURO 30.000,00 (EURO TRENTAMILAVIRGOLA ZERO ZERO); E COSI' COMPLESSIVAMENTE, AI FINI DELLA ISCRIZIONEIPOTECARIA, PER LA SOMMA DI EURO 90.000,00 (EURO NOVANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO) DA PARTE DI [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] E [REDACTED] VIENE CONCESSA: - ALLA "BANCA" CHE ACCETTA A MEZZO DEL SOPRADETTO SUO RAPPRESENTANTE E CHE ELEGGE DOMICILIO, AGLI EFFETTI DELL'ART. 39, COMMA 1,



DELCITATO T.U. PRESSO LA PROPRIA SEDE SOCIALE, IPOTECA - SULL'IMMOBILE, DESCRITTO IN CALCE ALL' ATTO, NONCHE' SU TUTTE LE PERTINENZE, ACCESSIONI, EVENTUALI NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI E SU TUTTO QUANTO SIA COMUNQUE RITENUTO GRAVABILE AI SENSI DI LEGGE, GARANTENDO CHE DETTO IMMOBILE APPARTIENE AD ESSA IN PIENA PROPRIETA' EDISPONIBILITA' ED E' LIBERO DA ISCRIZIONI DI IPOTECHE, DA TRASCRIZIONIPREGIUDIZIEVOLI, DA RISERVE E PRIVILEGI, DA VINCOLI E GRAVAMI IN GENERE. LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO A NORMA DELL'ART. 39, COMMA 3, DEL CITATO T.U., SINO ALLA CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE DEGLI INTERESSI PREVISTE NEL PRESENTE CONTRATTO.L'IPOTECA SARA' REGOLATA, OLTRE CHE DAL PRESENTE ARTICOLO, DALLE SPECIFICHE DISPOSIZIONI CONTENUTE NELL'ART. 4 DELLE "NORME GENERALI", NONCHE' DALLE APPLICABILI DISPOSIZIONI LEGISLATIVE IN MATERIA. LA PARTE CONCEDENTE IPOTECA ASSUME L'OBLIGO DI ASSICURARE IL FABBRICATO CONTRO I RISCHI DELL'INCENDIO FINO ALLA CONCORRENZA DEL VALORE REALE, CON VINCOLO A FAVORE DELLA "BANCA" AFFINCHE' NON SI FACCIA LUOGO, IN CASO DI SINISTRO, A LIQUIDAZIONE DI DANNI ED AVERSAMENTO DI INDENNITA' SENZA LA PRESENZA OD IL CONSENSO SCRITTO DALLA "BANCA". SI CHIEDE CHE AL PRESENTE CONTRATTO, NONCHE' AGLI ATTI E FORMALITA' CONSEQUENTI, VENGANO APPLICATE LE AGEVOLAZIONI FISCALI DI CUI AL D.P.R. 29.09.1973 N. 601.

❖ Trascrizione, **COMPRAVENDITA**, presentazione N. 14 del **17/08/2005**, R.P. N. 10771, R.G. N. 18905, derivante da atto notarile pubblico del 03/08/2005, repertorio N. 86000/24437, a rogito del notaio Bilangione Mario, riguardante le seguenti unità negoziali:

### **Unità Negoziale N° 1**

1) Comune E991 - Martirano Lombardo (CZ), Catasto F., F. 30, P.IIIa 132, Natura A/4 - "abitazione di tipo popolare", Consistenza 6 vani, Piano S-T, Via Acqua della Ginestra.



**A FAVORE di:**

1) [REDACTED] [REDACTED], nato il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], C.F.

[REDACTED];

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1.

**E CONTRO:**

1) [REDACTED] [REDACTED], nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F.

[REDACTED];

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/2, In regime di comunione legale con [REDACTED] [REDACTED] (soggetto n.2)

2) [REDACTED] [REDACTED], nata il [REDACTED] a [REDACTED], C.F.

[REDACTED];

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/2, In regime di comunione legale con [REDACTED] [REDACTED] (soggetto n.1).

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

**Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare**

❖ Trascrizione, **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**,  
Presentazione N. 1 del **22/12/2020**, R.P. N. 11740, R.G. N. 15817,  
derivante da Atto Giudiziario del 13/10/2020, Repertorio N. 1108,  
emesso dal Tribunale di Lamezia Terme (CZ), riguardante le seguenti  
unità negoziali:

**Unità Negoziale N° 1**

1) Comune E991 - Martirano Lombardo (CZ), Catasto F., F. 30, P.IIIa  
132, Natura A/4 - "abitazione di tipo popolare", Consistenza 6 vani,



Piano S-T, Via Acqua della Ginestra.

**A FAVORE di:**

1) MAIOR SPV S.R.L., con sede a Conegliano (TV), C.F. 04951650268;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1.

**E CONTRO:**

2) [REDACTED], nato il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], C.F. [REDACTED];

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1.

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

**Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare**

CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE DI CUI AL QUADRO 'B' SI PRECISA CHE IL PRESENTE PIGNORAMENTO SI INTENDE ESTESO AI RELATIVI ACCESSORI, PERTINENZE E FRUTTI ED A QUANTO VI ESISTA ATTUALMENTE O VI FOSSE IN SEGUITO INTODOTTO E CHE POSSA REPUTARSI IMMOBILE AI SENSI DI LEGGE.

**SPESE PER CANCELLAZIONE FORMALITÀ**

La cancellazione delle formalità gravanti sui cespiti, dalle informazioni raccolte presso il servizio di pubblicità immobiliare di Catanzaro, prevede l'esborso delle eseguenti cifre:

❖ Cancellazione **Ipoteca Volontaria**, dell'**01/06/2005**, R.P. N. 3838, R.G. N. 13957, a favore di BANCA CARIME S.P.A. (Totale € 90.000,00) € 35,00 per tasse = **35,00**;



❖ Cancellazione **Verbale di pignoramento immobili**, del **22/12/2020**, R.P. N. 11740, R.G. N. 15817, a favore di MAIOR SPV S.R.L.: € 200,00 imposta + € 59,00 bollo + € 35,00 tasse = **€ 294,00.**

Quindi, le spese di cancellazione ammontano complessivamente ad euro 329,00, alle quali bisogna sommare onorari tecnici per almeno altri 500,00 euro.

In totale, quindi, il costo complessivo per le cancellazioni delle formalità composto da spese ed onorari è pari verosimilmente ad euro 800,00 circa.



### **QUESITO N. 11**

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

Nel corso dell'espletamento delle operazioni peritali, svariate volte si è fatto appello all'ufficio delle entrate di Catanzaro, allo scopo di ricostruire la cronistoria catastale degli immobili eseguiti.

Nel contempo si raffrontava la documentazione reperita con quanto veniva accertato nel corso delle ricerche, alla luce dei riscontri compiuti in fase di sopralluogo.

Riguardo le ispezioni ipotecarie condotte presso l'agenzia delle entrate di Catanzaro, allo scopo di coprire il ventennio, si è già relazionato nel quesito precedente **(vedi allegato E)**.

L'unica annotazione riguarda quanto indicato nella Sezione B – Immobili, nell'Ipoteca Volontaria del 01/06/2005, R.P. N. 3838,



R.G. N. 13957, derivante da atto notarile pubblico del 25/05/2005, repertorio N. 85406/24190, a rogito del notaio Mario Bilangione, ove è riportato il codice catastale di Martirano (E990), anziché quello di Martirano Lombardo (E991).

Si ribadisce, infatti, che seppur collocato nel Comune di Martirano (CZ), il cespite esecutato ricade, dal punto di vista catastale, nel Comune di Martirano Lombardo (CZ), poiché all'epoca della rilevazione del nuovo Catasto, il territorio di Martirano era frazione del Comune di Martirano Lombardo ed anche se dal 1957 è divenuto Comune autonomo, la situazione del nuovo catasto è rimasta invariata.

Anche per quanto attiene le visure catastali, le indagini sono state condotte presso svariati uffici, in modo da verificare ed accertare la titolarità del debitore sul bene esecutato ed, inoltre, verificare la corrispondenza tra quanto presente agli atti e lo stato di fatto.

Le ricerche, così come per le ispezioni ipotecarie, sono state indirizzate sia nei confronti dell'immobile pignorato e sia nei riguardi del soggetto esecutato.

Dai dati acquisiti è emersa un'assoluta corrispondenza in merito alla titolarità dei soggetti esecutati sui cespiti pignorati.

Dal confronto tra la planimetria catastale, a firma del geometra Giulio Scalese, iscritto al collegio dei geometri di Catanzaro, datata 10/07/1986, ed il rilievo effettuato sono emerse le seguenti



discrasie:

- **PIANO SEMINTERRATO** → la porta d'accesso esistente al seminterrato, lato Est, non è riportata sull'elaborato catastale (e sull'elaborato di progetto); l'entrata all'accessorio era previsto dal lato Nord (da progetto), così per come rappresentato sulla planimetria catastale;

- **PIANO TERRA** → la differenza di carattere rilevante, riguarda la mancata rappresentazione sulla pianta catastale, della prima rampa di scale; le restanti incongruenze individuate, sono riconducibili ad una diversa rappresentazione dello stato dei luoghi, in considerazione delle due epoche di redazione **(vedi allegato B)**.

In conclusione, quindi, non permangono dubbi sull'identificazione e corrispondenza del bene eseguito, sia in termini di consistenza che per quote di proprietà e di diritti reali.



### **QUESITO N. 12**

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

Il 01/02/2021 è stata avanzata richiesta scritta, corredata di giuramento ed autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, all'Ufficio Tecnico del Comune di Martirano (CZ), per l'accesso agli atti e l'eventuale estrazione di copie **(vedi allegato G)**.

Dagli incartamenti reperiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Martirano, nonché da quanto si evince dal titolo di proprietà dei



cespiti indagati, si è evinto che l'immobile era stato eretto a partire dalla prima metà degli anni '80, in seguito al rilascio della

**CONCESSIONE EDILIZIA N. 3, DEL 12/09/1981 (vedi allegato G).**

Nel dettaglio, l'autorizzazione suddetta, recitava quanto di seguito riportato: *“Pratica edilizia N. 13/81 - Concessione N. 3/82 del 12/9/1981 - CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI - IL SINDACO: Vista la domanda presentata da [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], residente in [REDACTED] diretta ad ottenere in questo comune il località Martirano, C.da San Fili, mappale N. 114 del foglio N. 30, la concessione di Costruzione di un fabbricato rurale; Visto il progetto esecutivo inerente i lavori di cui sopra; Visto il parere del Tecnico Comunale in data xxxxx; Visto il parere dell'Ufficio Sanitario in data xxxxx; Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso in seduta del 12 settembre 1981 N. 4/81; Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e di Polizia Urbana; Visto il Capo IV del Titolo II della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e la Legge 17 agosto 1967, n. 765; Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10 ed ogni altra disposizione vigente in materia edilizia ed urbanistica; Accertato che è stato soddisfatto all'obbligo previsto dagli artt. 3 e 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nel modo seguente: a) contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, mediante Concessione gratuita ai sensi dell'art. 9 della Legge 28 gennaio 1977, N. 10; b) contributo raggugliato al costo della costruzione, mediante Concessione gratuita ai sensi dell'art. 9 della Legge 28 gennaio 1977, N. 10; Preso atto che il richiedente ha dichiarato/dimostrato di essere proprietario o di avere titolo alla concessione RILASCIATA a [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] CONCESSIONE per l'esecuzione dei lavori di cui trattasi sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e polizia locale, in conformità al progetto presentato e che in n. xxxx Tavole viene allegato alla presente concessione. I lavori dovranno essere eseguiti secondo le migliori regole dell'arte muraria, perché la costruzione riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati, quanto per il sistema costruttivo adottato, nonché sotto l'osservanza delle seguenti condizioni generali e speciali. 9) È assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena l'applicazione delle*



*sanzioni comminate dalla legge; 10) Il rilascio della concessione non vincola il Comune in ordine ai lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti; 11) Il Direttore dei lavori è tenuto a comunicare per iscritto entro 5 giorni, l'avvenuto inizio dei lavori; 12) Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: Concessionario-Impresa-Progettista-Direttore dei lavori estremi della presente concessione - destinazione d'uso e unità immobiliari consentite; 13) Il Concessionario, il Direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e Regolamento, come delle modalità esecutive fissate nella presente Concessione" **(vedi allegato G).***

Detta autorizzazione, è stata rilasciata giusta richiesta effettuata dal signor ██████████, nato a ██████████ il ██████████, residente a ██████████, con la quale si chiedeva: *"il rilascio gratuito della concessione edilizia relativa al progetto di costruzione di un fabbricato rurale "...omississ..." **(vedi allegato G).***

Contestualmente, con protocollo al Comune di Martirano, N. 2355, del 11/07/1981, l'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro, autorizzava (ai sensi dell'art. 18 della Legge 2 febbraio 1974, N. 64) il progetto relativo alla costruzione del fabbricato, oggi eseguito, subordinato: *"al rilascio della concessione edilizia, ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, nonché all'osservanza delle seguenti prescrizioni: - siano fatti salvi i diritti dei terzi...omississ..." **(vedi allegato G).***

In data 17/11/1983, con Prot. N. 3630, presso il Comune di Martirano (CZ), veniva trasmessa comunicazione di inizio lavori **(vedi**



**allegato G).**

Come di consueto, la scrivente a rilievo grafico e fotografico completato, procedeva alla restituzione vettoriale dell'abitazione in oggetto e, contestualmente, effettuava il raffronto con gli elaborati progettuali allegati alla richiesta di Concessione edilizia (poi rilasciata al N. 3 del 12/09/1981), a firma del tecnico progettista, ing. Isabella Francesco, iscritto all'ordine professionale degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro, al N. 540 **(vedi allegato G).**

Le risultanze ottenute, si possono distinguere in due raggruppamenti:

\* **MACRO – DIFFORMITA'**: corpo scale interno, di collegamento tra il seminterrato ed il piano terra che, a differenza di quanto redatto sull'elaborato di progetto, non è presente nello stato di fatto; porta d'accesso al seminterrato, lato Est, che non è riportata sull'elaborato di progetto; chiusura del vano porta posta a Nord del piano seminterrato; differenza sulle lunghezze delle rampe della scala esterna **(vedi allegato B).**

\* **MICRO – DIFFORMITA'**: le differenze riscontrate sono riconducibili esclusivamente ad un diverso posizionamento delle tramezzature, che comunque non alternano lo stato dei luoghi (oltre, naturalmente alla mancanza della scala interna) **(vedi allegato B).**

Con riguardo alle "macro difformità", bisogna precisare che l'assenza della scala interna, seppure di enorme importanza non costituisce una difformità insuperabile, anzi il contrario.



L'assenza del vano scala interno è un aspetto che agisce a "vantaggio di sicurezza" sotto l'aspetto sismico; e' ovvio che l'acquirente sub-asta dovrà "sanare" tale aspetto dal punto di vista urbanistico, ma a parte gli oneri e gli onorari da corrispondere non si intravedono altre problematiche.

Con attinenza alla difformità relativa all'entrata al piano seminterrato, l'acquirente sub-asta dovrà ripristinare le condizioni di progetto e della planimetria di accatastamento.

Pertanto, dovrà serrare con muratura portante l'apertura lato Est e ripristinare il vano porta, lato Nord.

Infine, sulla differenza riscontrata in merito alla lunghezza delle rampe della scala esterna (e del verso) si tratta di un differente sistema di rappresentazione che non costituisce un vero e proprio abuso.

Con riguardo alle "micro-difformità" non si tratta di "difformità essenziali" in quanto, per consolidata giurisprudenza, (Cons. St. Sez. IV, 27.11.1010, n. 8260; 10.4.2009, N. 2227, Sez. V, 21.3.2011, N. 1726), a norma degli articoli 31 e 32 DPR N. 380/2001, si verificano difformità totale del manufatto o variazioni essenziali, sanzionabili con la demolizione, allorché i lavori riguardino un'opera diversa da quella prevista dall'atto di concessione per conformazione, strutturazione, destinazione, ubicazione, mentre si configura la difformità parziale quando le modificazioni incidano su elementi particolari e non essenziali della costruzione e si concretizzino in divergenze qualitative



e quantitative non incidenti sulle strutture essenziali dell'opera.

Per classificare le altre difformità riscontrate nell'unità immobiliare pignorata ci viene in aiuto quanto stabilito dall'articolo 32, comma 2 del D.P.R. 380/2001, che recita: "*Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative*".

Per le opere difformi, relative a fabbricati facenti parte delle procedure esecutive, bisogna fare riferimento all'art. 40, comma 6 della legge N. 47/1985 concernente l'eccezionale ipotesi di sanatoria per immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, nonché le ipotesi previste dal comma 59, dell'art. 2 della legge 23 dicembre 1996, N. 662.

Devono, però, essere rispettati tre requisiti, ossia, la domanda di condono è ammissibile, le ragioni del credito devono essere sorte antecedentemente all'entrata in vigore del decreto-legge N. 269/2003 (1° ottobre 2003) ed anche gli abusi devono essere stati commessi prima di tale data; specificatamente l'art. 32, comma 25 D.L. 269/03 prescrive che le opere devono essere ultimate entro il 31 marzo 2003.

Nel caso in esame solo una delle condizioni sembrerebbe essere rispettata, ovvero, la realizzazione è antecedente all'entrata in vigore dell'art. 32, comma 25 del D.L. 269/03, mentre le ragioni del credito sono sorte successivamente. Rimane, quindi, il ricorso alla sanatoria c.d. ordinaria o di regime, già regolata dall'art. 13 della



legge 47/85, ora regolata, nel T.U. sull'edilizia, dagli artt. 36 (sanatoria di interventi, soggetti a permesso di costruire, realizzati senza permesso o in totale difformità da esso o con variazioni essenziali) e 37, commi 4, 5 e 6 (sanatoria di interventi soggetti a S.C.I.A. o semplicemente C.I.L.A.).

Rimane, quindi, il ricorso alla sanatoria c.d. ordinaria o di regime, già regolata dall'art. 13 della legge 47/85, ora regolata, nel T.U. sull'edilizia, dagli artt. 36 (sanatoria di interventi, soggetti a permesso di costruire, realizzati senza permesso o in totale difformità da esso o con variazioni essenziali) e 37, commi 4, 5 e 6 (sanatoria di interventi soggetti a S.C.I.A. o semplicemente C.I.L.A.).

Le modestissime variazioni interne consistono in cambiamenti trascurabili che non incidono sulla natura delle opere e che possono essere sanate con una semplice pratica edilizia in sanatoria, in ogni caso rappresentano anche delle "difformità edilizie" non fosse altro perché ricadenti nella Tipologia 6 "opere di manutenzione straordinaria, come definite all'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001, N. 380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume".

Attualmente l'art. 22, comma 2, del D.P.R. 380/2001, prevede che siano sottoposte a denuncia di inizio d'attività le varianti a permessi di costruire che:

- non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie (e,



a giudizio della Cassazione, tra i "parametri urbanistici" vanno ricomprese anche le distanze tra gli edifici);

- non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia;
- non alterano la sagoma dell'edificio;
- non violano le prescrizioni eventualmente contenute nel

permesso di costruire.

Le varianti "proprie" o "non sostanziali" possono sempre essere sanate.

Il D.P.R. 380/2011, all'art. 37 "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia d'inizio attività e accertamento di conformità", cita testualmente: "1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro (comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002); 2. Quando le opere realizzate in assenza di denuncia di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione



pecuniaria da 516 a 10.329 euro. 3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2. 4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. 5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la denuncia di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro. 6. La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione



all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36".

Per tutti gli abusi ricadenti nella tipologia 6 si verserà, quindi, un'oblazione pari ad almeno 516,00 (a prescindere se si vuole "agire" mediante lo strumento del condono o della sanatoria edilizia).

Si vuole, ricordare, infine, che il T.U., D.P.R. 380/2001 successivamente alla sua entrata in vigore ha subito ricorrenti variazioni.

Particolarmente rilevanti sono state le modifiche apportate, da ultimo, con i seguenti provvedimenti legislativi:

i) con la L. 22 maggio 2010, N. 73, di conversione del D.L. 25 marzo 2010, n. 40, che ha ampliato le fattispecie di "attività edilizia libera" già previste dall'art. 6 del T.U. D.P.R. 380/2001 distinguendo, peraltro, tra attività "totalmente libere" ed attività soggette a preventiva "comunicazione di inizio lavori";

ii) con la L. 30 luglio 2010, N. 122, di conversione del D.L. 31 maggio 2010, N. 78, che ha modificato la disposizione dell'art. 19 della L. 7 agosto 1990, N. 241, portante la disciplina in via generale della D.I.A., prevedendo in luogo della D.I.A. suddetta, un nuovo istituto: la "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" (di seguito anche indicata con l'acronimo "S.C.I.A.");

iii) con il D.L. 13 maggio 2011, N. 70 convertito con legge 12 luglio 2011 N. 106 (c.d. Decreto per lo sviluppo per il 2011, entrato in



vigore il 14 maggio 2011 e nel testo emendato in sede di conversione con decorrenza dal 13 luglio 2011) che ha dettato:

- una disposizione di carattere "interpretativo" (art. 5, c.2, lett.c) con la quale si è confermato che la S.C.I.A. sostituisce la D.I.A. per tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 22, c.1 e c.2, T.U. D.P.R. 380/2001, mentre troverà, al contrario, ancora applicazione la D.I.A. (o meglio quella figura di D.I.A. conosciuta nella prassi come "super-D.I.A.") ove la stessa, in base alla normativa statale o regionale, sia alternativa o sostitutiva al permesso di costruire (ad esempio per gli interventi di cui all'art. 22, c.3, T.U. D.P.R. 380/2001);

- una disposizione (art. 5, c.2, lett.b) con la quale è stato ridotto il termine riconosciuto alla amministrazione Comunale per vietare la prosecuzione dell'attività edilizia oggetto di S.C.I.A., da 60 a 30 giorni e con la quale sono state estese alla S.C.I.A. in materia edilizia tutte le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal T.U. D.P.R. 380/2001 (artt. da 27 a 48) e dalle leggi regionali;

- una disposizione (art. 5, c.2, lett. a, punto 3) con la quale è stato introdotto il "silenzio assenso" per il rilascio del permesso di costruire, ad eccezione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici e culturali;

- una disposizione (art. 5, c.2, lett. a, punto 5) con la quale è stata introdotta una sorta di "sanatoria edilizia" ex lege per le difformità contenute entro il limite del 2% delle misure progettuali.



In riferimento alla documentazione da incorporare al fine del perfezionamento della pratica edilizia e l'ottenimento della relativa autorizzazione relativamente al LOTTO UNICO, ai sensi delle norme contenute nel D.P.R. 380/2001 e nell'allegato 1 alla Legge 24/11/2003, n. 326, si farà espresso riferimento a quanto richiesto dal competente ufficio tecnico del Comune di Martirano.

A proposito della sanatoria, a parere della scrivente, bisognerà aggiungere:

a) dichiarazione del richiedente resa ai sensi dell'art. 4 della Legge 4/01/1968, n. 15 (ora artt. 47 del D.P.R. n. 445 del 2000), corredata dalla documentazione fotografica, nella quale risulti la descrizione delle opere per le quali si chiede il titolo abilitativo edilizio in sanatoria e lo stato dei lavori relativo;

b) Progetto rilievo delle opere per le quali si chiede la sanatoria e documentazione fotografica;

c) Dimostrazione dell'avvenuto accatastamento o delle variazioni catastali intervenute e allo scopo di adeguare la categoria e classe dell'edificio alla richiesta di condono edilizio, nonché uniformare il progetto rilievo con quanto dichiarato in catasto, da eseguirsi a carico di un tecnico abilitato;

d) Titolo di proprietà;

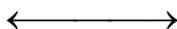
e) Marca da bollo, nonché ogni altro versamento richiesto dal competente ufficio tecnico per "Diritti di Segreteria";

f) Ulteriore documentazione eventualmente prescritta dal



competente ufficio comunale.

Al fine di assolvere agli obblighi sopra riportati è ipotizzabile una cifra aggiuntiva, composta da compensi tecnici e spese varie, per entrambe le tipologie rilevate "macro-difformità" e "micro-difformità" pari ad almeno altri 2.000,00-2.500,00 euro da considerarsi risibili rispetto al valore del bene (ad ogni modo l'importo preciso sarà stabilito dal competente ufficio tecnico, con precipuo riferimento all'oblazione).



### **QUESITO N. 13**

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

Così come ampiamente spiegato nei quesiti 4, 11 e 12 della presente, sono state riscontrate lievissime differenze, riconducibili esclusivamente alla distribuzione interna e, quindi, al posizionamento delle tramezzature, soprattutto al piano seminterrato e terra; in quest'ultimo, sono state soppresse due camere, al fine di riproporre un soggiorno di ampia metratura.

E' quindi ammissibile il ricorso alla sanatoria c.d. ordinaria o di regime, già regolata dall'art. 13 della legge 47/85, ora regolata, nel T.U. sull'edilizia, dagli artt. 36 (sanatoria di interventi, soggetti a permesso di costruire, realizzati senza permesso o in totale difformità da esso o con variazioni essenziali) e 37, commi 4, 5 e 6 (sanatoria di



interventi soggetti a S.C.I.A. o semplicemente C.I.L.A.).

Le cifre stimate necessarie all'ottenimento della sanatoria edilizia sono pari a circa 2.500,00 euro fermo restando che l'importo preciso sarà determinato dal competente ufficio tecnico, così come la documentazione da incorporare al fine del perfezionamento della pratica edilizia.

Nella risposta al quesito N. 12 è stata stilata una lista non esaustiva della documentazione da esibirsi con l'ausilio di un tecnico abilitato.



#### **QUESITO N. 14**

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

Allo scopo di rispondere in maniera appropriata al quesito avanzato, la sottoscritta studiava dettagliatamente i documenti agli atti alla luce di quanto appurato durante le operazioni di sopralluogo.

In particolare, si aveva modo di accertare che il cespite pignorato, catasto urbano del Comune di Martirano Lombardo (territorio di Martirano), al Foglio di mappa 30, Particella 132, z. c. 2, categoria A/4 "abitazione di tipo popolare", classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 123 mq, totale escluse aree scoperte 118 mq, rendita 207,62 €, Via Acqua Della Ginestra piano S1-T (e la relativa corte e base di sedime), non risulta gravato da censo, livello o uso civico, né è frutto di eventuali affrancazioni, quindi, libero da tali pesi, ovvero, il diritto di proprietà dell'attore esecutato, non è di



natura concessoria, bensì di esclusiva proprietà.



### QUESITO N. 15

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

La stima di un'immobile ha come risultato finale quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto d'indagine; nel caso specifico si tratta di monetizzare un **LOTTO**

**UNICO** costituito da:

<b>LOTTO UNICO</b>			
<b>FOGLIO</b>	<b>PART.</b>	<b>LOCALITA'</b>	<b>TIPOLOGIA</b>
<b>CATASTO FABBRICATI</b>			
<b>30</b>	<b>132</b>	<b>Via Acqua della Ginestra frazione di San Fili – Martirano (CZ) – catastalmente comune di Martirano Lombardo</b>	<b>ABITAZIONE PS1 - PT (A/4)</b>

Per ottenere i valori cercati, si deve indagare a fondo il mercato dove gli immobili sono ubicati e individuare beni simili a quelli oggetto di stima compravenduti negli ultimi anni nella stessa zona.

Il metodo estimativo adottato è quello diretto che si basa su un sistema ipotetico - deduttivo dimostrabile, e nello stesso tempo



verificabile, ossia, consiste nel costruire una scala comparativa multi-parametrica di elementi caratterizzanti nei quali inquadrare con certezza il bene oggetto d'indagine.

La stima trova, come fondamento logico della valutazione, la comparazione tra l'immobile investigato ed altri di prezzo noto, con caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche simili; passando alla valutazione delle stesse e, sfruttando la metodologia, si arriva, infine, ad attribuire un valore al bene oggetto di indagine.

Il metodo estimativo basandosi, come detto, sul principio della comparazione, prevede la rilevazione di dati che offriranno un valore di stima tanto più preciso quanto più grande sarà il campione investigato.

Nello stabilire il valore dei lotti immobiliari, ossia dei cespiti oggetto di espropriazione forzata, si sono vagliate le risultanze di svariate indagini condotte presso altrettante agenzie immobiliari, allo scopo di individuare e reperire quanti più possibili fabbricati simili e dati economici, attinenti per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli in esame.

I risultati ottenuti, sono stati successivamente confrontati con i valori offerti dall'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) emanati dall'agenzia delle entrate ed inseriti nella banca dati delle quotazioni immobiliari **(vedi allegato J)**.

Il procedimento di stima adottato è il **Market Comparison Approach (MCA)** che a livello internazionale, forse tra i più importanti



procedimenti di stima diretta pluriparametrica.

Esso è basato – come, del resto, dovrebbe essere per qualunque procedimento di stima per comparazione – sulla rilevazione di dati reali di mercato, sull'individuazione delle caratteristiche degli immobili più rilevanti (ai fini della formazione del prezzo), e sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto con caratteristiche simili, scambiati di recente e di prezzi noti (*Marco Simonotti, Metodi di Stima Immobiliare, 2006 Dario Flaccovio Editore*).

Il MCA si può applicare a tutti gli immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di transazioni recenti e di prezzi attendibili rilevati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare.

Il procedimento può essere impiegato nelle stime di mercato di singoli immobili, o di complessi di immobili, e nella stima su larga scala anche per fini fiscali.

Il MCA si fonda su coerenti premesse estimative, su puntuali rilevazioni di mercato, su uno svolgimento metodologico, condotto sistematicamente e sulla dimostrazione dei risultati (*Simonotti, op. cit.*).

Naturalmente, quanto maggiore è il numero delle transazioni rilevate, con dati affidabili e prezzi attendibili, tanto migliori saranno, sia le condizioni di svolgimento della stima, sia la verosimiglianza del risultato ottenuto.

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di



comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche (*Simonotti, op. cit.*).

Il principio su cui si fonda il procedimento MCA poggia sulla considerazione per la quale: “*il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili*” (*Simonotti, op. cit.*).

Infatti, un compratore dal comportamento razionale e che ha un’adeguata conoscenza del mercato, non pagherà, per un immobile sostituibile con altri simili, un prezzo maggiore di quello che è stato pagato per un altro immobile con le stesse caratteristiche nello stesso mercato (*Simonotti, op. cit.*).

Le radici del MCA possono farsi risalire ai primi decenni del novecento negli Stati Uniti quando le esigenze giurisdizionali della magistratura in tema di attribuzioni di valori monetari agli immobili, si palesarono delle richieste ai consulenti di fornire una prova documentale del valore di stima assegnato (*Simonotti, op. cit.*).

La prova documentale era rappresentata dalle compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato.

Considerando utili le compravendite di altri immobili simili (chiamati *Comparables*) a quello da stimare (detto *Subject*) si è, quindi, intrapresa la strada che ha reso possibile il progresso delle stime immobiliari, tanto che negli Stati Uniti si parla oggi di “industria delle valutazioni”; su queste basi, l’*Appraisal Institute* è una delle prime scuole di formazione nel campo delle valutazioni e divulgazioni



della metodologia estimativa moderna.

Questo ha permesso la stesura di standard operativi legati alla prassi professionale (*best practice*) consistenti in norme internazionali standardizzate e riconosciute (*International Valuation Standard – IVS*).

La loro origine e il costante legame con l'attualità inducono nel tempo aggiornamenti, revisioni e modifiche in accordo con l'evoluzione del settore professionale (*Rindinella, il Market Comparison Approach nella pratica estimativa, 2012*).

La carente disponibilità di dati di mercato e l'assenza di banche dati immobiliari – che fossero riconosciute dai più come incontrovertibili – ha ritardato l'applicazione del MCA nel nostro Paese; tuttavia, nonostante tali ostacoli, i periti valutatori e gli operatori del mercato immobiliare, riconoscono che questo procedimento di stima rappresenta, come dimostrato negli Stati Uniti e nei Paesi più avanzati nel settore delle valutazioni immobiliari, una svolta verso stime immobiliari maggiormente puntuali e, soprattutto, documentate (*Rindinella, op. cit.*).

Questo procedimento, d'altronde, è stato ripreso – nel MOSI – dall'Agenzia del Territorio con alcuni importanti adattamenti, e utilizzato dall'Agenzia delle Entrate come unico modello per le stime comparative dirette a fini di accertamento fiscale del valore degli immobili.

Il MCA è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi che



compongono il prezzo complessivo del bene, ciascuno collegato a una specifica caratteristica che deve essere apprezzata dal mercato.

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità della corrispondente componente di prezzo, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale".

Tale prezzo esprime, per definizione, la variazione del prezzo totale al variare di un'unità della caratteristica stessa; si può, quindi, procedere alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale.

Detta scala associa un punteggio ai suddetti apprezzamenti, ed è attraverso tali punteggi che si effettua il confronto tra l'immobile in stima, il *Subject*, e gli immobili di confronto, i *Comparables* (*Benvenuti, 2013*).

La stima attraverso il Market Comparison Approach si ottiene attraverso le seguenti fasi (*Gallerani, Manuale di Estimo 2011*):

1. Adattamento dei valori rilevati in funzione delle caratteristiche specifiche e significative che differenziano l'immobile da stimare da quelli presi a riferimento;
2. Determinazione del valore medio per unità di consistenza;
3. moltiplicazione del valore medio determinato per la consistenza dell'immobile da stimare.

Nel caso in cui la comparazione si svolga nell'ambito di una stretta omogeneità, la prima fase può essere del tutto trascurata e si



può passare direttamente alla seconda e alla terza.

Nel caso, invece, si riscontri una certa eterogeneità, i prezzi di mercato (già aggiustati in relazione alle modalità di pagamento e alla data di stima), devono essere adattati al caso di stima per tenere conto dell'incidenza delle variabili estrinseche e intrinseche che li differenziano dal fabbricato da stimare (*Gallerani, op. cit.*).

La stima mediante il MCA prevede l'effettuazione di aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari, e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione) ed espressi sia in termini percentuali che in termini di valore (*Simonotti, op. cit.*).

Gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi del MCA, le cui fasi principali sono le seguenti:

1. analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
2. rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
3. scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison);



4. compilazione della tabella dei dati (sales summary grid);
5. stima dei prezzi marginali (adjustments);
6. redazione della tabella di valutazione (sales adjustment grid);
7. sintesi valutativa (reconciliation) e presentazione dei risultati.

Le fasi, dall'1 alla 3, riguardano la rilevazione dei dati e la scelta delle caratteristiche; le fasi da 4 a 7 riguardano la redazione del rapporto di valutazione che riporta il valore di stima.

L'analisi del segmento del mercato immobiliare si sviluppa sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (pivot), rilevando i parametri del segmento e, in particolare, quelli quantitativi necessari ai fini della stima.

L'analisi del segmento di mercato si svolge sui dati della scheda di rilevazione del segmento.

La rilevazione dei dati immobiliari completi si svolge con l'impiego della scheda di rilevazione e la compilazione degli allegati (*Simonotti, op. cit.*).

Il criterio di scelta delle caratteristiche immobiliari si basa:

- sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima;
- sulle caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel segmento di mercato;
- sulle caratteristiche per le quali gli immobili di confronto simili e l'immobile oggetto di stima differiscono nell'ammontare in



seno al campione estimativo considerato.

La scelta delle caratteristiche da introdurre nel MCA è legata principalmente alle caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel particolare segmento, perché si intende:

- a) stabilire una condizione di verosimiglianza con le scelte compiute dai soggetti e dagli operatori del mercato;
- b) simulare fedelmente il meccanismo di mercato in rapporto alle aspettative dei contraenti;
- c) rendere plausibile la stima nelle fasi di svolgimento, nell'interpretazione e nella dimostrazione dei risultati.

La misura delle caratteristiche quantitative avviene secondo misure tecnico-economiche nella scala di misura cardinale.

Più complessa è, di solito, la misura delle caratteristiche qualitative nella scala nominale e nella scala ordinale.

Le caratteristiche qualitative non ordinabili si misurano assegnando i valori zero e uno (variabili dicotomiche), rispettivamente in assenza e in presenza della caratteristica, oppure convenendo di assegnare zero a una e uno all'altra di due diverse modalità.

Per le caratteristiche qualitative ordinabili, la misura può essere ottenuta con l'impiego della scala a punteggio.

Per tutte le caratteristiche qualitative si definiscono i relativi nomenclatori.



Vi è una circostanza nella quale una caratteristica non può entrare nel MCA: quando non presenta variazioni nell'ammontare nell'ambito degli immobili di confronto e dell'immobile da stimare.

Poiché si tratta di analisi quantitativa dei dati, occorre fare presente che la scelta delle caratteristiche immobiliari da inserire nel MCA dipende anche dallo svolgimento delle operazioni di analisi estimativa, che mira a spiegare le differenze di prezzo con le differenze tra le caratteristiche; di conseguenza, può essere necessario ricorrere a caratteristiche strumentali definite al solo fine dell'analisi.

Un esempio tipico di caratteristica strumentale è la caratteristica *proxy*, che ha la funzione di svolgere il ruolo di un'altra o di altre caratteristiche con la quale, o con le quali, presenta una correlazione.

Un esempio di caratteristiche *proxy* può essere rappresentato dal contratto di compravendita per la fase del ciclo di mercato immobiliare.

Quindi, una caratteristica può divenire *proxy* dell'altra che non figura nel MCA, essendo rappresentata per procura dalla prima (*Simonotti, op. cit.*).

Dopo aver spiegato la metodologia di stima si passa, ora, alla valutazione dei cespiti indagati tenendo conto dei dati metrici scaturiti dal rilievo in sito, dalle osservazioni di misura, dalla successiva rappresentazione grafica e dall'elaborazioni di calcolo per i vari



accessori.

## **LOTTO UNICO**

**CATASTO FABBRICATI: N. 1 ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE**, censita al Catasto Urbano del Comune di Martirano Lombardo, al Foglio di mappa 30, Particella 132, categoria A/4 "abitazione di tipo popolare", classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 123 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 118 mq, rendita 207,62 €, Via Acqua Della Ginestra piano S1-T

---

Si riporta a seguire, la stima effettuata per il fabbricato indipendente, ricavato su due livelli, con magazzino/garage/cantina al P.S1 ed abitazione al P.T., con piccola corte esterna a corredo, per il quale si è già proceduto a descrivere l'effettivo stato attuale del medesimo.

I cespiti presi a paragone risultano ubicati in Martirano (CZ) e nelle zone direttamente limitrofe al bene oggetto di stima (**vedi allegato I**), presentano caratteristiche simili e sono stati analizzati attenendosi a quanto esposto sopra.

Non solo ma il "taglio" delle unità immobiliari "offerte" sul mercato si rivolgono ad una vastissima "casistica" commerciale e solo "scegliendo" tra la tipologia a più ampia rappresentazione è stato possibile ottenere dei valori unitari accettabili ed utilizzabili.

È stato necessario, quindi, selezionare tra le svariate offerte, quelle che anche per ubicazione e destinazione finale fossero compatibili con i cespiti in esame.

Dalle ricerche effettuate sono state selezionate alcune compravendite (delle quali si è accertato il reale prezzo di vendita) (**vedi allegato I**), delle quali, di seguito, sono indicate le informazioni più rilevanti:



IDENTIFICATIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO RICHIESTO	VALORE UNITARIO
<b>Appartamento</b> Situato al piano terra di una casa di soli due piani, con giardino di proprietà e composto da una cucina, sala, due camere da letto e bagno → centro storico, Martirano (CZ)	80,00 mq	€ 40.000,00	€/mq 500,00
<b>Casetta indipendente</b> posta al piano terra, composta da piano terra: ingr. - cucina - pranzo, 2 camere, 1 bagno, rip., piccolo giardino privato → località Pietramone, Martirano Lombardo (CZ)	110,00 mq	€ 20.000,00	€/mq 181,81
<b>Casa</b> su due piani con ingresso indipendente composta da ingresso, tre camere da letto, due bagni, cucina con camino, soggiorno, balconi, ripostiglio e cantina → centro storico, Conflenti (CZ)	100,00 mq	€ 25.000,00	€/mq 250,00

Le vendite sopra esposte sono state ritenute compatibili, sia per tipologia sia per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si può passare dunque alla fase successiva.

Si espone a seguire il procedimento completo per la stima del lotto indagato con la metodologia prima precisata, ossia il Market Comparison Approach.

- **Definizione delle caratteristiche**

- **Data (DAT):**

Contata in mesi retrospettivamente a partire dal momento di stima – Nel caso in esame i cespiti presi a paragone sono stati compravenduti nei sei mesi precedenti.

- **Superficie complessiva (SUP):** misurata in metri quadrati



m<sup>2</sup>;

➤ *Superficie corte (COR):* misurata in metri quadrati m<sup>2</sup>;

➤ *Numero di servizi presenti (SER):*

Consiste nel tenere conto del numero di servizi presenti nella formazione del prezzo dell'immobile;

➤ *Numero di Piani (PIA):*

Consiste nel tenere conto del numero di piani di cui è composto il complesso immobiliare nella formazione del prezzo dell'immobile;

➤ *Stato di manutenzione (MAN):*

Mira a rappresentare il deperimento fisico dell'immobile tenendo conto dello stato di manutenzione misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1 = buona/media; 0 = scarsa.

➤ *Accessibilità (ACS):* misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1 = buona/media; 0 = scarsa.

➤ *Esposizione (ESP):* Mira a rappresentare l'esposizione geografica del bene. -Misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1 = buona/media; 0 = scarsa.

• ***Altre caratteristiche (coeteris paribus)***

Altre caratteristiche sono importanti per cespiti immobiliari quali ad esempio: la localizzazione geografica, l'aspetto artistico-architettonico, la presenza di giardini.

Nel caso in esame queste variabili non vengono considerate perché il campione estimativo presenta, per queste caratteristiche,



parità di condizioni.

		TABELLA DEI DATI				
		Unità A	Unità B	Unità C	Soggetto	
FASE 1	DEFINIZIONE DEI DATI	PRZ (€)	<b>40.000,00</b>	<b>20.000,00</b>	<b>25.000,00</b>	<b>?</b>
	DAT (mesi)	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	
	SUP (mq)	<b>80</b>	<b>110</b>	<b>100</b>	<b>141,82</b>	
	COR (mq)	<b>32</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>18,40</b>	
	SER (n.)	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	
	PIA (n.)	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	
	MAN	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	
	ACS	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	
	ESP	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	

Come più volte spiegato la stima mediante il Market Comparison Approach, consiste nell'effettuare una serie di "aggiustamenti" dei prezzi di mercati noti riferiti agli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari, così facendo, alla fine, verrà determinato il valore probabile di mercato del bene oggetto di stima.

Di seguito si chiariranno i concetti per la determinazione dei prezzi marginali presi a confronto, e l'analisi verrà rappresentata tramite una tabella riassuntiva dei dati.

- **ANALISI DEI PREZZI MARGINALI**

Prezzo marginale della data (DAT)

I prezzi sono aggiornati al momento di stima utilizzando i numeri indici per le famiglie di operai e di impiegati, pubblicati



dall'ISTAT, in mancanza di dati statistici e di altre informazioni relative al mercato immobiliare della zona, secondo la seguente relazione:

$$P^* = P_0 + P_0 \cdot \left( \frac{NI^a - NI^p}{NI^a} \right)$$

dove  $P^*$  è il prezzo aggiornato al momento di stima,  $P_0$  è il prezzo di compravendita,  $NI^a$  è il numero indice relativo al mese rispetto al quale è effettuato l'aggiornamento,  $NI^p$  è il numero indice relativo al mese in cui è avvenuta la compravendita **(vedi allegato M)**.

Indici ISTAT													
	<i>gen</i>	<i>feb</i>	<i>mar</i>	<i>apr</i>	<i>mag</i>	<i>giu</i>	<i>lug</i>	<i>ago</i>	<i>set</i>	<i>ott</i>	<i>nov</i>	<i>dic</i>	<i>media</i>
<b>2019</b>	102,20	102,30	102,50	102,60	102,70	102,70	102,70	103,20	102,50	102,40	102,30	102,50	99,90
<b>2020</b>	102,70	102,50	102,60	102,50	102,3	102,40	102,30	102,50	101,90	102,00	102,00		

*Prezzo marginale della superficie complessiva (SUP)*

Il prezzo medio della superficie complessiva è pari a:  $P_{SUP} = \frac{PRZ}{SUP}$

Dove PRZ rappresenta il prezzo totale di compravendita e SUP la superficie complessiva del bene.

Il prezzo marginale della superficie complessiva del cespite può essere rappresentato dal minore dei prezzi medi calcolati, per il fatto che la curva del prezzo marginale giace al di sotto della curva del prezzo medio che, quindi, rappresenta una sovrastima del prezzo marginale per qualsiasi livello della superficie.

*Prezzo marginale Corte esterna (COR)*

Il prezzo medio della superficie complessiva è pari a:



$$P_{COR} = P_{SUP} \times 0,10$$

Con 0,10 → indice mercantile corte esterna.

Prezzo marginale dei servizi (SER)

Il prezzo marginale dei servizi è pari a:

$P_{SER} = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right) = 5.000,00 \text{ €/mq}$ . In cui C è il costo del servizio a nuovo, t la vetustà, n la vita utile, valuta il costo necessario per pareggiare le caratteristiche dei beni presi a paragone.

Piani (PIA)

Si considera il numero di piani di cui è composto il bene, il prezzo marginale è definito pari al costo di intervento necessari per passare da un piano al successivo, si ipotizza che tale passaggio abbia un costo di 5.000,00 euro.

Prezzo marginale stato di manutenzione (MAN)

Si considerano tre classi alle quali sono attribuiti i punti 0 - 1- 2, il prezzo marginale è definito pari al costo di intervento necessari per passare da un livello al successivo, si ipotizza che tale passaggio abbia un costo di 5.000,00 euro.

**Tabella di valutazione**

Nella tabella di valutazione sono riportate le unità immobiliari di confronto

	<b>ONE DEI PREZZI</b>	<b>PREZZI MARGINA LI PER OGNI</b>	prezzi marginali data	
				per tab.
			p data A	39.921,95
p data B	19.941,41	-58,59		



	p data C	24.951,12	-48,88
<b>prezzi marginali superficie</b>			
	p sup A	500,00	
	p sup B	181,82	
	p supC	250,00	
<b>prezzi marginali superficie corte interna</b>			
	p COR	9,09	
<b>prezzi marginali Servizi</b>			
	p SER	5.000,00	
<b>prezzi marginali Piano</b>			
	p PIA	5.000,00	
<b>prezzi marginali manutenzione</b>			
	p MAN	5.000,00	
<b>TABELLA DEI PREZZI CORRETTI (euro)</b>			
	A	B	C
Prezzo	<b>40.000,00</b>	<b>20.000,00</b>	<b>25.000,00</b>
Data DAT	-78,05	-58,59	-48,88
Superficie SUP	11.240,00	5.785,45	7.603,64
COR	-123,64	-87,27	167,27
LIV	0,00	0,00	-5.000,00
APP	0,00	5.000,00	5.000,00
MAN	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>46.038,31</b>	<b>25.639,59</b>	<b>27.722,03</b>

in base al loro prezzo e alle loro caratteristiche, in modo da calcolare i prezzi corretti nell'ultima riga, ossia, rappresentano idealmente i prezzi che avrebbero presentato le unità immobiliari di confronto se fossero state uguali all'immobile oggetto di stima, salvo in questo caso che per l'ubicazione e per l'accessibilità.

Le caselle della tabella di valutazione rappresentano il prodotto



tra il prezzo marginale e la differenza della caratteristica rispetto all'immobile oggetto di stima.

- **Sistema di stima**

Il sistema di stima mira a stimare il valore di mercato dell'immobile *de quo* e dei prezzi marginali dell'ubicazione e dell'accessibilità.

Si basa sul confronto (in termini di punteggio) delle caratteristiche anzidette, svolgendo poi delle operazioni matriciali.

Nel caso specifico il sistema di stima è composto dai seguenti elementi:

$$D_d = \begin{bmatrix} 1 & (2 - 0) & (2 - 2) \\ 1 & (1 - 0) & (1 - 2) \\ 1 & (2 - 0) & (1 - 2) \end{bmatrix}; \quad \hat{p} = \begin{bmatrix} V_S \\ P_{UBI} \\ P_{ESP} \end{bmatrix}; \quad P = \begin{bmatrix} 46.038,31 \\ 25.639,59 \\ 27.722,03 \end{bmatrix}$$

In cui  $\hat{p}$  è il vettore dei prezzi ricercati,  $D_d$  è la matrice delle caratteristiche confrontate e  $P$  è il vettore dei prezzi corretti anzi determinati.

La soluzione, ovvero, il vettore dei prezzi, è fornita risolvendo il sistema:

$$\hat{p} = D_d^{-1} \times P$$

In cui  $D_d^{-1}$  rappresenta la matrice inversa.

<b>MATRICE INVERSA DELLE CARATTERISTICHE</b>		
1,00	2,00	-2,00
0,00	-1,00	1,00
1,00	0,00	-1,00



In particolare dunque, la risoluzione del sistema ha fornito i seguenti risultati:

VETTORE PRZ CORRETTI		VETTORE PRZ RICERCATI	
Prezzo marg. A	46.038,31	Prz SOGG.	41.873,42
Prezzo marg. B	25.639,59	Prz. ACS	2.082,45
Prezzo marg. C	27.722,03	Prz. ESP	18.316,28

• **Verifica**

L'attendibilità del risultato ottenuto con il MCA si verifica con la **stima monoparametrica** riferita alla superficie del lotto.

I prezzi totali sono aggiornati alla data di stima ed il valore di stima del bene *de quo* è pari a:

$$V_s = \frac{\sum_{k=1}^n P_k}{\sum_{k=1}^n (SUP_k)} (SUP_s)$$

Con  $P_k$  rappresentante i prezzi rivalutati rispetto la data della stima, precisando che il pedice k indica gli immobili presi in raffronto e il pedice s il soggetto.

Si ottiene, dunque:

FACE	STIMA MONOPARAMETRICA E VERIFICA	STIMA MONOPARAMETRICA				
		A	B	C	SOGGETTO	
		Prezzo	40.000,00	20.000,00	25.000,00	---
		P RIV.	39.921,95	19.941,41	24.951,12	---
		SUP (mq)	80,00	110,00	100,00	141,82
		COR (mq)	32,00	28,00	0,00	18,40
<b>PREZZO DEL SOGGETTO</b>						
41.318,84						



		<b>VERIFICA ERRORE PERCENTUALE</b>
		-0,01

Allo scopo di assicurare la veridicità del valore di stima computato, si deve fare un controllo dell'errore commesso, il quale, deve essere minore uguale al 5% per essere considerata valida l'analisi condotta.

Nel caso in esame e% è pari a: -0,01 dunque il risultato è attendibile.

Il valore probabile di mercato del bene oggetto di stima, fornito col metodo MCA è pari, dunque, a **41.873,42 euro**.

C'è però, un altro riscontro che occorre effettuare allo scopo di fornire una stima quanto più precisa e centrata, ossia, i valori inseriti nella "tabella dati", fornita dall'osservatorio del mercato immobiliare, a cura dell'agenzia delle entrate.

Nello specifico, l'O.M.I. per la tipologia "Abitazioni di tipo economico", (ossia la categoria più prossima a quella del fabbricato in esame) nella zona "R1 - Extraurbano/RURALE", micro zona catastale n. 0, offre dei valori di mercato unitari variabili tra un *minimo di 400,00 ed un massimo di 450,00 €/mq* (superficie lorda) **(vedi allegato D)**.

Pertanto, tenuto conto che l'immobile è sottoposto ad espropriazione forzata (art. 2923, Codice Civile), in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile e dello stato del fabbricato condominiale, considerando che il bene è libero, ritiene che il valore unitario che pare più appropriato per l'abitazione in esame è



pari a 400,00 €/mq, leggermente inferiore a quanto indicato nella banca dati, ma comunque in linea con i parametri locali, in considerazione dell'epoca di compravendite immobiliari.

L'estensione alla quale bisogna riferirsi, per quanto riguarda gli edifici, è la superficie commerciale, ossia quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresi degli stessi), sommata alla metà dell'area dei muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali; a questa bisogna aggiungere la superficie dei vani accessori, moltiplicati per un coefficiente che li rapporti alla superficie abitativa.

<b>N.C.E.U. di Martirano Lombardo (CZ) F. 30, P.IIa 132, cat. A/4</b>		<b>SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)</b>	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE OMOGENEIZZATA(mq)</b>
	APPARTAMENTO	120,94	1	112,60
	BALCONE E CORPO SCALA	24,99	0,3	8,33
	GARAGE	34,76	0,6	20,88
	CORTE ESTERNA	184,00	0,1	18,40
	<b>TOTALE</b>			<b>160,21</b>

Il valore unitario che pare più appropriato per l'abitazione in esame è pari a 400,00 €/mq, pertanto, la stima del cespite, perviene ad un valore di **euro 64.084,00.**

In sostanza il MCA offre un valore di mercato inferiore a



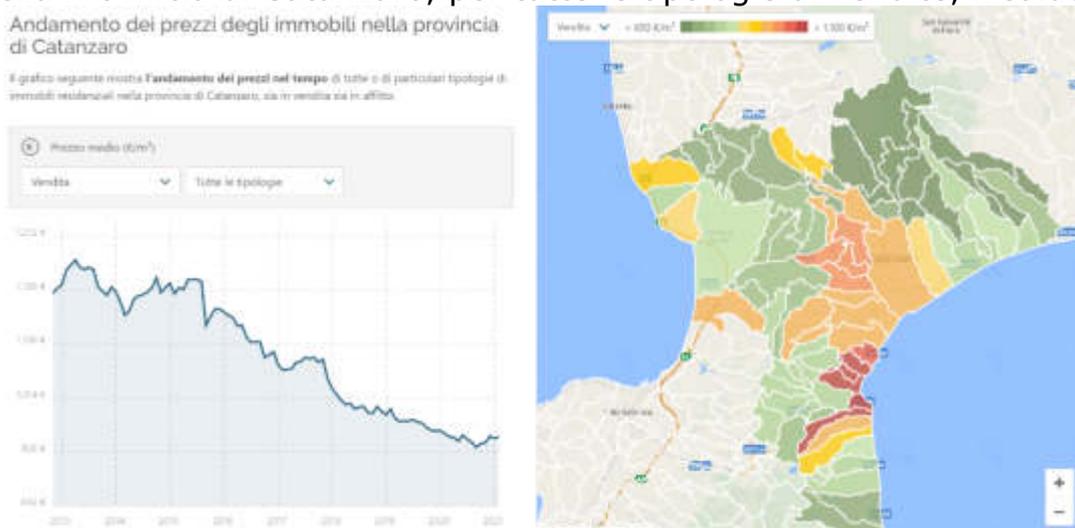
quanto proposto dall'agenzia delle entrate.

Nell'affrontare i procedimenti di stima, si è realizzato che spesso il MCA offre un valore di mercato minore rispetto quelle che sono le indicazioni dell'agenzia delle entrate, seppure riferendosi a beni in condizioni d'uso normali.

Al fine di centrare il giusto valore di mercato del cespite analizzato, dunque, si propone l'analisi effettuata sulla scorta dei dati forniti dall'andamento dei prezzi degli immobili.

In particolare, secondo l'indagine condotta da "immobiliare.it" l'andamento dei prezzi degli immobili nella Regione Calabria è in costante diminuzione a partire dal 2015 e fino all'attualità, ed il trend non sembra volersi invertire, soprattutto dopo la pandemia da "Covid-Sars" che stiamo attraversando.

Facendo riferimento all'andamento dei prezzi degli immobili nella Provincia di Catanzaro, per tutte le tipologie di vendite, il saldo è



fortemente negativo a partire dal giugno 2015.

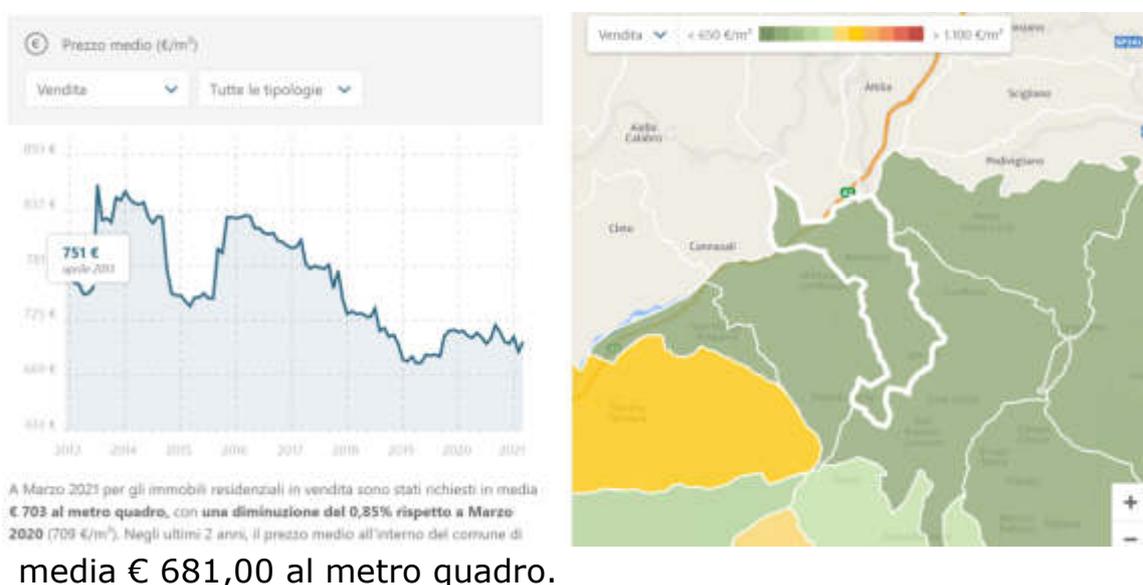
Nello specifico, con riguardo al territorio di Martirano, nel febbraio 2021 (ultima rilevazione disponibile), per gli immobili in



vendita sono stati richiesti in media € 860,00 al metro quadro, con una diminuzione del 6,93% rispetto al febbraio 2020 (923,00 €/m<sup>2</sup>).

Negli ultimi 5 anni, il prezzo medio all'interno del Comune di Martirano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Aprile 2016, con un valore di € 831,00 al metro quadro.

Mentre il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato aprile 2019: per un immobile in vendita sono stati richiesti in



L'aspetto che desta maggiori preoccupazioni, però, è l'andamento del mercato che non offre alcun segno di ripresa, in alcun settore.

Sempre rimanendo nell'ambito del mercato immobiliare con tipologia "appartamento", nel febbraio 2021 il valore medio (intero territorio di Martirano), è stato di 693,00 €/mq (non esistono altre rilevazioni per le diverse tipologie).

A prescindere dalla consistenza del "prezzo medio" quello che veramente preoccupa è l'andamento discendente, a volte in modo



repentino, del valore unitario.

Appare evidente, quindi, che anche i prezzi presi a paragone per il Market Comparison Approach (MCA) seppure "vecchi" di pochi mesi non rispecchiano oramai più l'andamento del mercato.

Con riguardo ai dati forniti dall'agenzia delle entrate, invece, è da far rilevare la genericità che non possono applicarsi ai singoli casi specifici.

Secondo queste due considerazioni appare logico e corretto apportare delle decurtazioni ai valori trovati, per tenere conto dell'andamento del mercato almeno negli ultimi mesi.

In buona sostanza, l'andamento del mercato attuale nel territorio di Martirano obbliga chi vuol vendere un immobile ad abbassare il prezzo sacrificando una parte del proprio profitto.

Da notare, inoltre, che il calo del prezzo è dato dal fatto che essendo la domanda molto bassa, la quale arriva a toccare dei picchi raggiunti soltanto tantissimi anni fa, e essendo l'offerta altissima, il prezzo di un immobile cala notevolmente: questa è la dura legge del mercato, che in periodo di crisi si rafforza maggiormente.

Alla luce di quest'ultima considerazione appare logico muoversi nella medianità dei prezzi trovati, e quindi, adottare il valore medio tra quelli calcolati.

In conclusione il più probabile valore di mercato per il LOTTO UNICO è pari ad euro  $((41.873,42 + 64.084,00)/2) =$  **euro 52.978,71**; considerando le somme occorrenti per la sanatoria, per



come trattato ai quesiti precedenti, il valore più probabile di mercato per il bene in esame è pari ad **euro 50.000,00 (cinquantamila/00 euro)**, valore arrotondato (al netto dei costi di sanatoria, demolizioni, smaltimento e discarica).



## **QUESITO N. 16**

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

### **RIEPILOGO FINALE DESCRITTIVO DEL**

## **LOTTO UNICO**

**Qualità dell'immobile:** Piena proprietà di un fabbricato indipendente, a due livelli, con annessa una modestissima corte esclusiva, ubicato in via Acqua della Ginestra nel territorio di Martirano (CZ). L'edificio esecutato si colloca a monte del centro urbano di Martirano (CZ) e precisamente in località San Fili – Pisani, in un'area agreste ed in parte boschiva, a forte vocazione agricola, caratterizzata dalla presenza di numerosi appezzamenti di terreni coltivati grazie all'andamento pressoché pianeggiante dei luoghi (altopiano). L'accesso alla strada comunale, che collega le frazioni di San Fili con la vicina San Mazzeo (nel Comune di Conflenti), è permesso mediante una rampa sterrata, di larghezza pari a 3,50 metri e lunghezza di 60,00 metri (circa), adatta al transito di qualsivoglia mezzo meccanico, ricadente sull'appezzamento distinto al Foglio 30, Particella 131 (non pignorato e di altra ditta). Il diritto di transito è sancito dall'atto di compravendita del 3 agosto 2005, a rogito del dottor Mario Bilangione, rep. N. 86000. L'edificio è realizzato con struttura portante in muratura di mattoni pieni e malta cementizia, cordoli armati, solai di interpiano gettati in opera con laterizi, tetto non spingente, a padiglione, con armatura in legno di castagno e manto in laterizi. I sopralluoghi non hanno palesato segni d'instabilità evidenti (dal solo controllo visivo), anche se lo stato di conservazione del compendio edificato è da considerarsi scadente, in considerazione dell'inutilizzo protratto ormai da anni. Si tratta di un fabbricato con impianti e finiture vetuste che richiedono un intervento di riadattamento generale.

**Composizione:** Il fabbricato si compone di un piano seminterrato costituito



esclusivamente da un unico locale utilizzato come magazzino (cantina/garage) – non è chiarissima, sulla relazione tecnica allegata al progetto, la destinazione d'uso - e da un piano terra (che può intendersi anche come piano rialzato) a destinazione residenziale, accessibile anche dall'esterno. L'accesso al piano seminterrato, è garantito da una porta metallica a due battenti, della luce complessiva di 2 m, che consente il passaggio di un'autovettura. Il seminterrato si presenta allo stato rustico, tant'è che sono visibili sia la struttura portante dell'edificio che le tamponature; non è presente, altresì, la pavimentazione. Mediante una scala esterna, accostata al prospetto Nord del fabbricato si perviene al piano terra (rialzato), a destinazione residenziale. Dal pianerottolo, a livello, solcato il portone d'ingresso in legno a due battenti, si giunge all'interno dell'abitazione che, in considerazione della disposizione dei locali, può considerarsi diviso in due macro - ambienti, ossia "zona giorno" e "zona notte". Il portone d'ingresso apre su di un ampio soggiorno, dal quale si dipanano gli accessi alla cucina, ed alla "zona notte". La cucina, non abitabile, posta sul lato Sud dell'alloggio, presenta un'estensione di 4 mq. Dal salotto, inoltre, è possibile accedere allo spazio esterno, ed in particolare al terrazzo pavimentato in cemento, in parte ammalorato, ricavato al versante occidentale del piano terra. La "zona notte" si compone di un bagno ed una camera da letto, entrambe posizionate sul lato Sud, mentre sul versante opposto sono ubicate ulteriori due camere da letto; quest'ultime sono corredate da un balcone, che corre sull'intero settore Nord – Est del fabbricato. L'unico servizio igienico è caratterizzato da una superficie sufficiente, in grado di ospitare tutti i sanitari, purtroppo la stragrande maggioranza degli arredi è rotta o non utilizzabile mentre il rivestimento testimonia la vetusta e l'epoca della posa in opera. Infine, mediante un'apertura ricavata sulla verticale del portone d'accesso, lato Nord, è possibile accedere al sottotetto – non abitabile - allo stato rustico, risultando caratterizzato da un'altezza al colmo di 1,20 m circa che va azzerandosi sui muri perimetrali. Lo stato manutentivo dell'alloggio è scadente, in considerazione principalmente allo stato d'abbandono in cui versa fin



dall'epoca d'acquisto da parte dell'attore esecutato.

**Proprietà:** Il lotto pignorato appartiene esclusivamente al signor ██████████ ██████████, nato il ██████████ / ██████████ / ██████████, C.F. ██████████ ██████████, soggetto esecutato, per averlo acquistato, quale bene personale, con atto di compravendita del 3 agosto 2005, a rogito del dottor Mario Bilangione, rep. N. 86000, raccolta N. 24437, registrato a Lamezia Terme il 16/08/2005 al N. 1387, Serie 1T e trascritto a Catanzaro il 17/08/2005 al N. 18905 R.G. e N. 10771 R.P..

**Possesso:** Il cespite esecutato è nell'esclusiva disponibilità del signor ██████████ ██████████; inutilizzato da tempo.

**Ubicazione:** Via Acqua della Ginestra, loc. San Fili/Pisani/Piano Croce - 88040 Martirano (CZ).

**Individuazione Catastale:** L'immobile soggetto ad espropriazione forzata, è attualmente censito al catasto urbano del Comune di Martirano Lombardo (il territorio di Martirano non possiede un catasto autonomo), al **Foglio di mappa 30, Particella 132**, categoria A/4 "abitazione di tipo popolare", classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 123 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 118 mq, rendita 207,62 €, Via Acqua Della Ginestra, piano S1-T.

**Confini:** *Nord* → terreno identificato al Foglio 30, Particella 131, in testa ad altra ditta, con diritto di passaggio a favore del fabbricato pignorato; *Est* → corte e fabbricato graffato, censiti al Foglio 30, Particella 216, in testa a ditta aliena; *Sud* → terreno identificato al Foglio 30, Particella 164, in testa ad altra ditta; *Ovest* → terreno riportato al Foglio 30, Particella 131, in testa ad altra ditta, con diritto di passaggio a favore del fabbricato pignorato.

**Comproprietari:** Non esistono comproprietari.

**Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare:** *Ipoteca Volontaria*, dell'01/06/2005, R.P. N. 3838, R.G. N. 13957, a favore di BANCA CARIME S.P.A.; *Verbale di pignoramento immobili*, del 22/12/2020, R.P. N. 11740, R.G. N. 15817, a favore di



MAIOR SPV S.R.L..

**Spese Cancellazioni:** Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 329,00 alle quali bisognerà sommare onorari tecnici per almeno altri 500,00 euro.

**Servitù ed altri gravami:** Nell'atto di compravendita del 3 agosto 2005, a rogito del dottor Mario Bilangione, all'articolo 3, è riportato: *“Gli immobili vengono rispettivamente venduti a corpo nello stato di fatto in cui si trovano, insieme a tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive in atto esercitate tra le quali vi è, con riferimento all'immobile sopra venduto all'articolo 1, il diritto di passaggio a piedi e con mezzi meccanici sulla strada comune ad altri aventi diritto”*.

**Autorizzazioni Urbanistiche:** Il fabbricato è stato eretto dalla prima metà degli anni '80, in seguito al rilascio della Concessione Edilizia N. 3, del 12/09/1981. Con protocollo acquisito al Comune di Martirano N. 2355, dell'11/07/1981, l'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro ne autorizzava (ai sensi dell'art. 18 della Legge 2 febbraio 1974, N. 64) la costruzione. Sono state individuate delle discrasie sanabili.

**Individuazione urbanistica (P.R.G.):** Il fondo in esame è individuato nel vigente Piano Regolatore Generale, come *“Zona E – Agricola”*.

**Valore a base d'asta:** *Euro 50.000,00* (euro cinquantamila), valore arrotondato, al netto delle spese di sanatoria e per la quota di proprietà pignorata pari al totale.

### ***Risposta al Quesito N. 17, in allegato***

Nel ringraziarLa per la fiducia accordatami rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

**LAMEZIA TERME 04/04/2021**

IL TECNICO  
*Carla Isabella*

