

TRIBUNALE CIVILE DI LAMEZIA TERME

Procedura Esecutiva n. 36/2023

Promossa da PRISMA SPV S.R.L.

Contro:

Giudice Esecutivo Dott.ssa Alessia Iavazzo

Nomina C.T.U.:	27.11.2023
Accettazione e giuramento:	27.11.2023
Udienza Procedura Esecutiva:	21.02.2024
Richiesta Proroga Deposito	11.02.2024

Consulente Tecnico d'Ufficio:

Arch. Maria Varia

V.le I Maggio n°34
88020 Vena di Maida (CZ)

P. IVA 02847380793

Iscritta Albo degli Architetti PCC Provincia di
Catanzaro con il n. 1416 e-mail

maravaria@gmail.com pec: mariavaria@pec.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Indice _ Parte I

1. Premessa	Pag. 3
2. Svolgimento indagini peritali	Pag. 6
3. Risposta ai quesiti del Giudice	Pag. 7
4. Conclusioni	pag. 40

Parte II _ Allegati

Allegato n.1	Relazione notarile
Allegato n. 2	Visure Catastali e Planimetrie catastali
Allegato n.3	Comunicazioni sopralluogo operazioni peritali
Allegato n.4	Verbale Sopralluogo
Allegato n.5	Atto di Compravendita e Titoli provenienza
Allegato n.6	Regolarità edilizia
Allegato n.7	Atto di Pignoramento
Allegato n.8	Estratto Atto di Matrimonio
Allegato n.9	Elenco sintetico delle formalità Ispezioni ipotecarie
Allegato n.10	Rilievo bene pignorato
Allegato n. 11	Documentazione fotografica
Allegato n. 12	Criteri di stima
Allegato n.13	n. 2 copie relazione su supporto digitale

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva n. 36/2023

1. Premessa

In data 22.11.2023, nella procedura esecutiva n.36/2023, promossa da PRISMA SPV S.R.L., creditore costituito nei confronti dei signori OMISSIS, la S.V. ill.ma nominava la sottoscritta arch. Maria Varia, iscritta all'Albo degli "Architetti e PPC" di Catanzaro con il n. 1416, residente in Lamezia Terme (CZ) in via N. Sauro 12, con studio in Maida f. ne Vena in Viale I Maggio 34, quale Consulente Tecnico d'Ufficio e le comunicava di espletare l'incarico di cui al provvedimento del 27.11.2023 con i seguenti quesiti :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. *estragga reperto fotografico – in formato pdf e formato jpeg – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.*

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

2. Svolgimento indagini peritali

La sottoscritta, dopo aver visionato il fascicolo riguardante la Procedura Esecutiva n.41/2022, ha rilevato la presenza della certificazione notarile, ma la mancanza delle planimetrie catastali e delle visure catastali. La documentazione aggiuntiva e necessaria, ai fini della corretta esecuzione dell’incarico, è stata reperita dalla sottoscritta, effettuando le dovute ricerche presso i seguenti uffici:

- Accesso al Portale Servizi Telematici, Pst, Ministero della Giustizia;
- Archivio Notarile Distrettuale di Catanzaro (rilascio copie Atti di proprietà);
- Ufficio Anagrafe – del Comune di Lamezia Terme (rilascio certificati di residenza e copia estratto di Matrimonio);
- Ufficio Tecnico -Settore Urbanistica Archivio - Ufficio Condono - del Comune di Lamezia Terme (individuazione del bene, accertamento di regolarità edilizia);
- Ufficio Agenzia del Territorio di Catanzaro (CZ) online – Ufficio Catasto Comune di Lamezia Terme (accertamento della corrispondenza del bene, del debitore esecutato, dei dati indicati nell’atto di pignoramento, dell’accatamento degli immobili; copia della planimetria catastale di riferimento);

- Ufficio Agenzia del Territorio di Catanzaro online – Conservatoria del R.R. II. (aggiornamento formalità presenti sugli immobili e sui soggetti a favore e contro riferite all'ultimo ventennio);
- Infine, per valutare correttamente gli immobili pignorati, effettuava indagini sul mercato immobiliare della zona mediante il sito www.immobiliare.it , www.idealista.it , www.borsino.it , le O.M.I. sul sito dell' <https://www.agenziaentrate.gov.it> .

Alla luce delle indagini eseguite, la scrivente redige la seguente relazione di consulenza tecnica.

3. Risposta ai quesiti del giudice.

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

A seguito della verifica degli atti effettuata tramite PST (Portale dei Servizi Telematici), è risultata l'idoneità parziale della documentazione ex art. 567 c.p.c. con certificazione notarile. La mancanza delle planimetrie catastali dell'immobile pignorato e delle visure catastali, essendo facilmente reperibili, è stata sopperita con la produzione diretta della sottoscritta. In seguito, si è proceduto all'acquisizione della documentazione aggiuntiva e necessaria all'espletamento dell'incarico e con le operazioni peritali.

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

A fronte della documentazione in atti reperita, si è proceduto con lo svolgimento delle operazioni peritali.

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

La documentazione presente agli atti e/o reperita dalla sottoscritta, è stata sufficiente per il prosieguo delle operazioni peritali.

3.4. *per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea: identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi), confini e coordinate GPS e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al g.e.;*

Dalla certificazione notarile agli atti e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 03 gennaio 2024, si evince che non sussiste altra trascrizione di pignoramento eccetto quella del creditore procedente, pertanto, si è ritenuto opportuno procedere con le operazioni.

Descrizione del bene nell'atto di pignoramento

I beni pignorati fanno parte di un unico complesso immobiliare, del tipo cielo terra, situata in via Cavour n. 154 -156 -158 Sambiasse Comune di LAMEZIA TERME (CZ), confinante a sud con via Cavour, a nord con terreno di proprietà, a est con proprietà altrui, salvo altri e precisamente:

1) Magazzino in via Cavour n.154 riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Lamezia Terme sezione Sambiasse Fg. 74 part. 426 sub 1 Piano T Cat. C/2 consistenza 18 mq Rendita 21,38 euro.

- 2) Magazzino in via Cavour n.156 riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Lamezia Terme sezione Sambiasse Fg. 74 part. 426 sub 2 Piano T Cat. C/2 consistenza 21 mq Rendita 24,94 euro.
- 3) Unità immobiliare in via Cavour n.158 posto al Piano 1-2-3, composto di 6,5 vani, riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Lamezia Terme sezione Sambiasse Fg. 74 part. 426 sub 3 Piano 1-2-3 Cat. A/4 consistenza 6,5 vani Rendita 325,53 euro.
- 4) Terreno riportato nel Catasto dei Terreni del Comune di Lamezia Terme sezione Sambiasse Fg. 74 part. 412 Classamento Agrumeto consistenza 160 Rendita D. 3,22 euro R.A. 1,24 euro.



Figura 1 Stralcio Orto satellitare_ Individuazione Bene pignorato

Ubicazione del bene pignorato

I beni descritti nell'atto di pignoramento ed oggetto della presente stima, sono ubicati in zona periferica dal centro abitato del comune di Lamezia Terme, precisamente in Via Cavour n.154-56-58 Sambiasse LAMEZIA TERME (CZ).

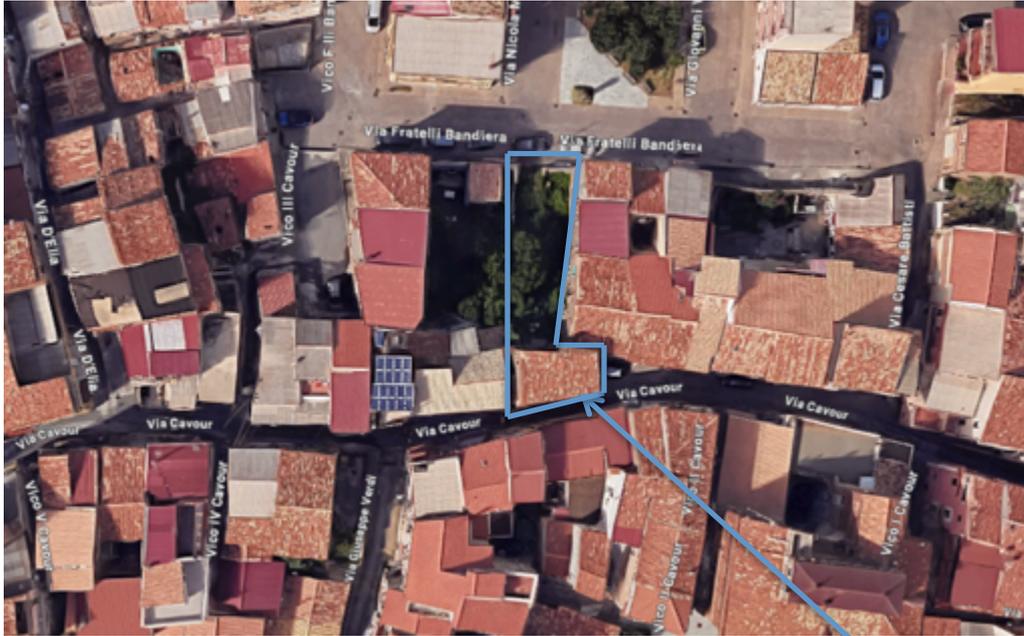


Figura 2 Stralcio Orto satellitare Individuazione dei beni pignorati



Figura 3 Stralcio foto aerea_ Individuazione Immobile

Nel PSC del Comune di Lamezia Terme, entrato in vigore in seguito alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Calabria (BURC) il 18 dicembre 2023, secondo le previsioni della Legge Urbanistica della Calabria, L.R. n. 19/2002, il bene è ricadente nella zona Ambito “Centro storico di Sambiasè” riportato nella Tav. 2.2 Progetto Urbano, in cui l’attività edilizia è regolata dall’Art. 63 del Regolamento Edilizio Urbanistico entrato in vigore in data 18.12.2023.

- 2) Magazzino in via Cavour n.156 riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Lamezia Terme sezione Sambiasse Fg. 74 part. 426 sub 2 Piano T Cat. C/2 consistenza 21 mq Rendita 24,94 euro.
- 3) Unità immobiliare in via Cavour n.158 posto al Piano 1-2-3, composto di 6,5 vani, riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Lamezia Terme sezione Sambiasse Fg. 74 part. 426 sub 3 Piano 1-2-3 Cat. A/4 consistenza 6,5 vani Rendita 325,53 euro.
- 4) Terreno riportato nel Catasto dei Terreni del Comune di Lamezia Terme sezione Sambiasse Fg. 74 part. 412 Classamento Agrumeto consistenza 160 Rendita D. 3,22 euro R.A. 1,24 euro.

Descrizione immobile

Il compendio dei beni pignorati costituisce nel suo insieme un fabbricato in muratura, realizzato prima del 1967, che si sviluppa su 4 piani fuori terra.



Figura 6 Immobile pignorato fg 74 part. 426 sub 1-2-3

1. Fg. 74 part. 426 sub 1

Il bene oggetto di pignoramento è situato al piano terra e l'accesso avviene attraverso una porta in legno, posizionata presso via Cavour n.154. L'unità consiste in un singolo spazio utilizzato come magazzino, con un'apertura nella parete muraria che comunica con il sub 2.



Figura 7 Immobile fg 74 sub 1 _Ingresso

La pavimentazione è in cemento rustico, le pareti sono intonacate con intonaco grezzo e il solaio superiore di recente costruzione. Non sono presenti impianti tecnologici. L'altezza è pari a circa 2,85 mt.



Figura 8 Immobile pignorato Fg. 74 part 426 sub 1

2. **Fg. 74 part. 426 sub 2**

Il bene pignorato è posto al piano terra, il cui accesso è posto su via Cavour n. 156 attraverso due gradini e una porta in legno.



Figura 9 Immobile fg 74 part 426 sub 1-2-3- _ Ingresso sub 2



Figura 10 Immobile fg 74 part 426 sub 2 _ Interno

Al suo interno, si compone da un unico vano, comunicante con il sub 1, che si presenta con la pavimentazione costituita direttamente dal terreno e inerti di cantiere, con un solaio di recente costruzione e con una scala in c.a., anch'essa di recente costruzione che permette l'accesso al piano primo. Le pareti si presentano allo stato grezzo con parti di intonaco rustico e parte

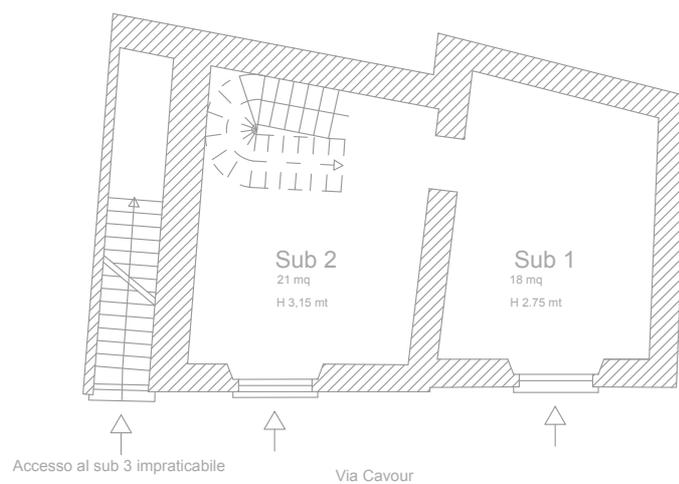
della struttura in muratura a vista. Non sono presenti impianti tecnologici. L'altezza dal piano scala è pari a circa a 3.15 mt



Figura 11 Scala che consente l'accesso al sub 3

Piano Terra Stato di fatto

Fg 74 part. 426



3. **Fg. 74 part. 426 sub 3**

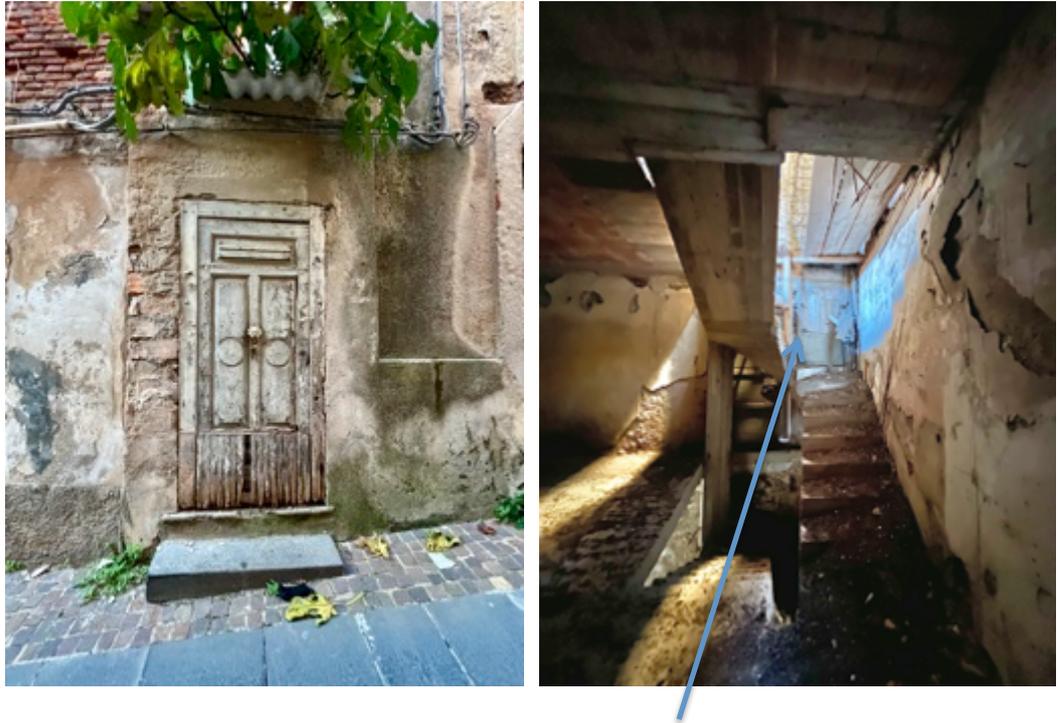


Figura 12 sub 3 _ Porta di accesso originaria su scala che porta al sub 3 posizionato al piano primo

L'unità immobiliare pignorata, inizialmente accessibile da via Cavour al n.156, tramite una scala esterna attualmente impraticabile.



Il sub posizionato al piano primo si sviluppa su tre piani; al primo piano, la proprietà è suddivisa in due stanze:

1. Stanza adiacente scala interna avente superficie pari a 12,45 mq
2. Stanza 2 avente superficie pari a 17.66 mq
3. Spazio scala interna avente superficie pari a mq 8 mq



Figura 13 sub 3 Stanza 1 piano primo



Figura 14 Sub 3 Stanza 2 primo piano

La pavimentazione è in cemento rustico, senza la presenza di materiale aggiuntivo o rivestimenti; le pareti presentano un intonaco passato e gli infissi sono in legno, probabilmente

della prima edificazione. L'altezza è pari a circa 2,65 mt. Al secondo piano il bene si articola con due vani:

1. Stanza adiacente scala interna avente superficie pari a 13.20 mq con un piccolo balcone avente superficie, con spazio scala interna di superficie pari a mq 8 mq
2. Stanza 2 avente superficie pari a 17.70 mq



Figura 15 sub 3 Stanza 1 piano secondo



Figura 16 Sub 3 Stanza 2 piano secondo

La pavimentazione è in cemento rustico, senza la presenza di materiale aggiuntivo o rivestimenti; le pareti presentano intonaco grezzo con rete elettrosaldata di recente

applicazione, probabilmente lavori autorizzati con la DIA del 04.08.2003. Gli infissi obsoleti sono in legno, probabilmente della prima edificazione. Non sono presenti impianti tecnologici. Allo stato attuale con una scala in ferro, da cantiere, presente al secondo piano si accede al piano terzo adibito a sottotetto, composto da un unico vano.

Piano secondo Stato di fatto

Fg 74 part. 426 Sub 3

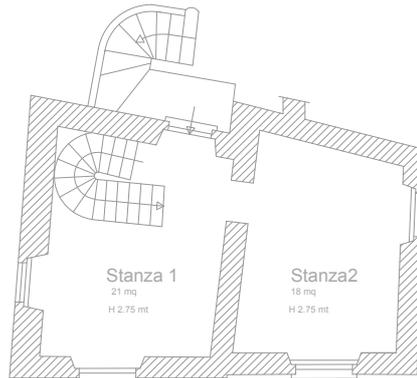


Figura 17 Sub 3 piano secondo _ Scala in ferro per accedere al sottotetto

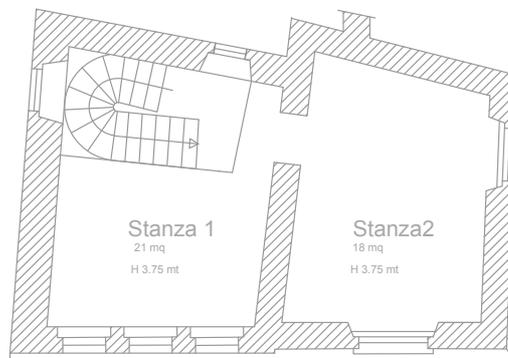


Figura 18 Copertura edificio.

Le pareti presentano intonaco grezzo con rete elettrosaldata di recente applicazione, probabilmente lavori autorizzati con la DIA del 04.08.2003. Gli infissi obsoleti sono in legno, probabilmente della prima edificazione. Non sono presenti impianti tecnologici. Allo stato attuale l'immobile si presenta come descritto nell'Attestato di Conformità parziale allegata alla Comunicazione di fine lavori come descritto al quesito 3.12 .

Piano Terzo Stato di Fatto

Fg 74 part. 426 Sub 3



Dal punto di vista distributivo, la nuova disposizione degli spazi è stata accuratamente progettata, garantendo una buona aerazione e luminosità grazie agli affacci su tutti i lati esterni opposti. Le stanze sono state organizzate al fine di separare la "zona giorno" dalla "zona notte", con l'obiettivo di assicurare la privacy degli occupanti e di creare un ambiente abitativo ben bilanciato e funzionale. Dal secondo piano vi è una porta che permette l'accesso al giardino esterno, area censita come nel Catasto dei Terreni del Comune di Lamezia Terme sezione Sambiasi Fg. 74 part. 412.



Figura 19 Terreno vista dall'interno immobile



Figura 20 terreno visto dalla via Fratelli Bandiera.

4. Catasto dei Terreni Fg. 74 part. 426 sub 3

Il terreno pignorato, censito nel Catasto dei Terreni del Comune di Lamezia Terme sezione Sambiasi Fg. 74 part. 412 Classamento Agrumeto consistenza 160 Rendita D. 3,22 euro R.A. 1,24 euro, allo stato attuale si presenta incolto con due piante di agrumi. Il bene è ricadente nella zona Ambito "Centro storico di Sambiasi" riportato nella Tav. 2.2 Progetto Urbano, in cui l'attività edilizia è regolata dall'Art. 63 del Regolamento Edilizio Urbanistico entrato in vigore in data 18.12.2023. Si accede a sud dall'unità immobiliare sopradescritta, censita al catasto dei fabbricati al Fg. 74 part. 426 sub 3, attraverso una scala esterna, a nord da strada comunale via Fratelli Bandiera, a est e a ovest da proprietà altrui.

Calcolo superficie commerciale

Considerando che le unità immobiliari possono essere composte da superficie principale (Sub 3) e da superfici accessorie (sub 1 e sub 2), per ottenere la superficie commerciale del compendio dei beni pignorati occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. Secondo l'Allegato 2 _Istruzioni consistenza dell'Ade, qualora le pertinenze, nel caso specifico sub 1 e sub 2 sono magazzini, siano comunicanti con i vani principali, saranno così calcolate nella misura del 50% per la quota eccedente mq. 25; i balconi nella misura del 30%; superficie scoperta a giardino nella misura del 10% della superficie. Alle stesso modo l'area di pertinenza dell'immobile, censita al catasto dei terreni al FG 74 part 412, può essere omogeneizzata alla superficie principale Sub 3, come area scoperta al 10%. Pertanto, tenendo conto che le unità immobiliari sopraelencate sono tutte comunicanti con il vano principale, le superfici rilevate, valide ai fini della stima, sono le seguenti:

Superficie utile sub 1 = 50%*18 mq=	9,00 mq
Superficie utile sub 2 = 50%*21 mq=	10,50 mq
Superficie utile sub 3 pari a	141,00 mq
Superficie balconi = 3mq *30%=	0,90 mq
Superficie scoperta a giardino T fg 74 part 412 =10%*140	14,00 mq
Superficie Totale convenzionale di vendita pari a	175,40 mq

La superficie è arrotondata al mq per difetto o per eccesso (DPR 138/98).

L'unità immobiliare pignorata risulta catastalmente in testa a :

1. OMISSIS (CF OMISSIS) diritto di proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con OMISSIS
2. OMISSIS (CF OMISSIS) diritto di proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con OMISSIS.

3.5. " *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;*

Dall'esame dei titoli di acquisto di cui in appresso, alla data del 26 giugno 2001, i OMISSIS risultano essere pieni ed esclusivi proprietari, ciascuno in ragione dei diritti di piena proprietà pari ad 1/2 comuni ed indivisi dell'intero, dichiarando di acquistare in regime di comunione legale dei beni, in forza dell' Atto di COMPRAVENDITA del 26/06/2001 [REDACTED] Sede Nocera Terinese (CZ) Repertorio n. 71209/19128 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro in data 04.07.2001 n. 1349 e trascritto a Catanzaro in data 05.07.2001 al numero 10554 di formalità.

Ai fini della continuità storica, la proprietà del bene deriva da:

- ✓ ai suindicati [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in virtù della Denuncia di Successione nei passaggi per causa morte del [REDACTED]
[REDACTED] Sede Lamezia Terme Volume 338 n.84 registrato in data 10.12.1973 prot. n. 612/1992 trascrizione n.10554/2001 rep. PI di Catanzaro in atti dal 16.07.2001.
- ✓ a [REDACTED] in essere da prima dell'impianto meccanizzato.

In conclusione il bene pignorato è di piena proprietà degli esecutati OMISSIS e OMISSIS, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni.

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

Il bene pignorato è di piena proprietà degli esecutati OMISSIS e OMISSIS, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni; pertanto non è necessario eseguire alcuna divisione.

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

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

Il bene pignorato è libero da contratti di locazione registrati: nello specifico il bene è disabitato.

3.8. *“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;*

Dalla richiesta effettuata presso l'Ufficio di Stato Civile del comune di Lamezia Terme, è emerso che gli esecutati hanno contratto matrimonio in Lamezia Terme il 29 aprile 1995; sull'estratto dell'atto di matrimonio risulta **“Nessuna Annotazione”**, dunque, in regime comunione dei beni come da certificato rilasciato (*All. 8*).

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

Non sussiste un'amministrazione condominiale costituita. Servitù trascritte: no. Convenzioni matrimoniali: no. Domanda giudiziale: no. Vincoli edificatori: dalla consultazione online del sito Sitap, della cartografia del Ministero dei Beni e delle

Attività Culturali e del Turismo, è emerso che l'area è vincolata ai sensi Vincolo Aree di rispetto 150 metri dalle sponde dei corpi idrici ai sensi dell'art.142 c.1 lettera a) b) c) del Codice beni Culturali e del paesaggio.

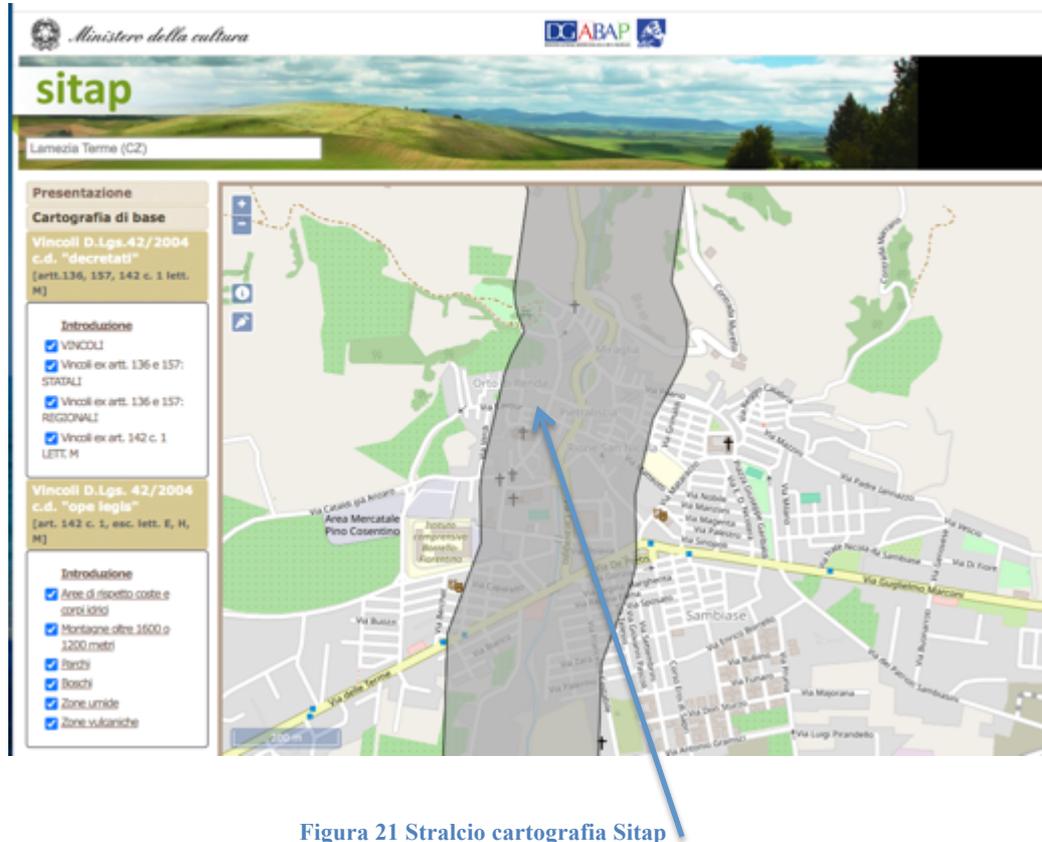


Figura 21 Stralcio cartografia Sitap

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

Dalla certificazione notarile agli atti che dalle visure ipotecarie effettuate per immobile, a favore e contro, che si allegano alla presente relazione come parte integrante (cfr. All.1 e All. 9) , a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sugli immobili oggetto della procedura e sui soggetti, alla data del 03.02.2024 gravano le seguenti formalità di seguito descritte:

1. ISCRIZIONE del 11/06/2001 - Registro Particolare 1272 Registro Generale 11633
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 70961 del 29/05/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 1707 del 25/09/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 09/09/2008. Cancellazione totale eseguita in data 13/10/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
 2. Comunicazione n. 1729 del 27/09/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 09/09/2008. Cancellazione totale non eseguibile.
2. ISCRIZIONE del 23/07/2008 - Registro Particolare 2057 Registro Generale 12417
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 80172/15288 del 17/07/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO: favore: UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A. con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto: Via Tortona n.33 - Milano) e contro: OMISSIS (entrambi nel ruolo di debitore ipotecario); per Euro 93.000,00 di cui Euro 62.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 23 anni, come da atto notarile pubblico dott. Agapito Rosaria Carmela, Notaio in Lamezia Terme, in data 17/07/2008 rep.80172/15288.
3. TRASCRIZIONE del 03/10/2023 - Registro Particolare 11414 Registro Generale 14693 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE LAMEZIA TERME Repertorio 739 del 29/08/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI: favore: PRISMA SPV SRL con sede in Roma, (richiedente: EUROPA CS SRL PER AW. [REDACTED] VIA GARRUBBA 57 - BARI) e contro: OMISSIS, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Lamezia Terme, in data 29/08/2023 rep. 739.

Costi Cancellazioni:

La cancellazione di ogni singolo pignoramento comporta un costo di € 300,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo. La cancellazione e/o restrizione di ogni

ipoteca volontaria, eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, comporta un costo di € 40,00 per tasse ipotecarie. Pertanto il costo totale per le cancellazioni e le dovute trascrizioni, se eseguite nell'arco di un mese dall'emissione del decreto di trasferimento, è pari a circa € 1.000,00. Si specifica che i predetti costi sono comprensivi dell'onorario di un tecnico abilitato nonché delle marche da bollo necessarie per il rilascio delle copie conformi dei decreti di trasferimento e che gli stessi costi potrebbero subire delle variazioni.

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

Le visure catastali storiche e ipotecarie (cfr. All. 2_9), acquisite in forma aggiornata, relative all’immobile oggetto di perizia della presente relazione, oltre alla certificazione notarile (cfr. All. 1), già presente negli atti, evidenziano che non sono emerse discrasie in ordine alle visure catastali storiche ed ipotecarie per immobile (a favore e contro). Si precisa che l’esito di quanto riportato alla presente relazione è scaturito dal controllo incrociato di tutti i documenti reperiti.

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

Dalle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lamezia (CZ), emerge che il compendio dei beni pignorati ha ottenuto l'autorizzazione per lavori di manutenzione straordinaria attraverso i seguenti titoli autorizzativi:

- 1) Denuncia di Inizio Attività (DIA) per Opere da eseguire Manutenzione Straordinaria datata 04.08.2003, prot. n. 38682, presentata dal signor OMISSIS (Allegato 6). Tuttavia, questa DIA è stata archiviata su richiesta di OMISSIS il 29.10.2003 a causa di variazioni intervenute.
- 2) Denuncia di Inizio Attività (DIA) per Opere di Manutenzione Straordinaria, prot. n. 53989 del 29.10.2003. Dall'esame del fascicolo comunale emerge che in data 18.01.2007 con Prot. 0004047 Il Comune di Lamezia Terme trasmette una raccomandata al signor OMISSIS con cui si evidenzia che, in seguito a verifica effettuata dagli uffici tecnici preposti relativamente alla pratica D.I.A. in oggetto, non fosse stata presentata la Comunicazione di ultimazione dei lavori, né la documentazione attestante l'avvenuto conferimento in discarica degli inerti prodotti. Dunque alla luce di questa verifica, il Comune di Lamezia richiedeva la seguente documentazione:

- Ricevuta dell'avvenuta presentazione delle variazioni catastali conseguenti alle opere realizzate o dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni al classamento;
- Comunicazione fine lavori;
- Certificazione di collaudo finale a firma del progettista o di altro tecnico abilitato, con cui si attesti la conformità dell'opera al progetto presentato;
- Documentazione fiscale attestante l'avvenuto smaltimento dei rifiuti presso l'impianto autorizzato;

Di seguito la documentazione trasmessa dal signor OMISSIS al Comune di Lamezia Terme includeva :

1. Comunicazione di Fine Lavori, prot. n. 0073627 del 30.11.2007, relativa alla DIA prot. n. 53989 del 29.10.2003, con la notifica che i lavori non sono stati completati;
2. Attestazione di conformità parziale alla Relazione DIA, prot. n. 53989 del 29.10.2003, evidenzia che i lavori sono stati eseguiti solo parzialmente, nello

specifico: "a) *Demolizione e rifacimento del solaio dei piani terra, primo e secondo; b) Spicconatura parziale dell'intonaco interno del secondo piano e rifacimento parziale dello stesso; c) Rifacimento di due scale interne in cemento armato. Tuttavia, non sono stati eseguiti i lavori di: d) Demolizione e rifacimento del solaio del terzo piano e della copertura; e) Rinforzo della muratura con rete elettrosaldata; f) Tramezzature; g) Rifiniture interne; h) Impianti tecnologici.* ".

Il rilievo effettuato dalla scrivente conferma quanto asserito nell'Attestazione di conformità parziale sopra menzionata.

Tra i documenti richiesti dal Comune, sono mancanti nel fascicolo :

- a. Ricevuta dell'avvenuta presentazione delle variazioni catastali conseguenti alle opere realizzate o dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni al classamento;
- b. Certificazione di collaudo finale a firma del progettista o di altro tecnico abilitato, con cui si attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

Pertanto, dall'analisi della documentazione esaminata presso l'ufficio tecnico comunale, dalla consistenza dello stato attuale, in considerazione della fase di ristrutturazione parziale, si constata che il fabbricato non è provvisto del Certificato di Abitabilità.

3.13. *"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;*

Dopo aver effettuato il sopralluogo e analizzato attentamente il progetto autorizzato, è stato constatato che lo stato attuale corrisponde al progetto autorizzato e alla comunicazione parziale di fine lavori presentata. Questa conclusione si basa sull'attestato di conformità allegato alla Comunicazione di Fine Lavori, prot. n. 0073627 del 30.11.2007, relativa alla Denuncia di Inizio Attività (DIA) prot. n. 53989 del 29.10.2003. Tale documento notifica che i lavori autorizzati non sono stati completati, come già descritto nella risposta al quesito precedente.

3.14. *“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;”*

In risposta al quesito, la sottoscritta CTU, in seguito all'istanza presentata al Comune di Lamezia Terme in data 10.01.2024 per la verifica dell'assoggettamento ad uso civico degli immobili pignorati, ha ricevuto risposta in data 11.01.2024 (All. 7). L'ufficio preposto ha indicato che, secondo uno studio demaniale comunale, le particelle indicate non sono contemplate, e viene suggerito di presentare un'istanza di Verifica Usi Civici.

Considerando che le spese relative alla verifica dell'uso civico ricadono sull'istante e, nello specifico, quindi, sulla procedura esecutiva a spese dell'esecutato, è importante evidenziare che l'accertamento dell'uso civico non risulta necessario. Nel caso in cui i beni pignorati fossero gravati da usi civici, la vendita rimarrebbe valida, conformemente a quanto stabilito dalla sentenza 119/2023 della Corte Costituzionale. La Corte ha dichiarato incostituzionale l'art. 3, comma terzo, della legge 168/2017, nella parte in cui non esclude dal regime dell'inalienabilità le terre di proprietà privata su cui i residenti esercitano usi civici non ancora liquidati, contravvenendo agli articoli 3 e 42 della Costituzione. Pertanto, l'articolo ritenuto incostituzionale è proprio l'art. 3, comma terzo, della legge 168/2017. La sentenza riconosce la necessità di coordinare l'interesse del proprietario con il vincolo paesaggistico e critica l'illegittimità di considerare inalienabile qualsiasi proprietà privata con usi civici. La circolazione dei beni, anche quando gravati da usi civici, non incide sulla tutela ambientale, e la sentenza enfatizza la possibilità di procedura esecutiva per tali beni.

3.15. *“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.*

Per determinare la valutazione delle unità immobiliari, è necessario fare una fondamentale premessa: l’andamento dei prezzi degli immobili a Lamezia Terme, nell’intervallo di tempo compreso tra settembre 2015 e dicembre 2023, è in diminuzione, come si evince dal grafico pubblicato da [www immobiliare it](http://www.immobiliare.it) aggiornato a febbraio 2023.

A Dicembre 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 786 al metro quadro, con un aumento del 2,61% rispetto a Dicembre 2022 (766 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all’interno del comune di Lamezia Terme ha raggiunto il suo massimo nel mese di Maggio 2023, con un valore di € 802 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Gennaio 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 765 al metro quadro.



Figura 22 Andamento dei prezzi degli immobili a Lamezia Terme

Tutto ciò premesso, pertanto essendo il mercato immobiliare lametino poco dinamico, si evidenzia la mancanza di rilevazioni di transizioni reali recenti, alla base del criterio di stima degli IVS; pertanto la scrivente ha ritenuto opportuno procedere utilizzando il metodo estimativo detto “Comparativo diretto per punti di merito”, come il procedimento di valutazione più idoneo alla stima, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una moltitudine di beni simili presenti della stessa zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, consultando sia le quotazioni immobiliari dell’O.M.I., Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate sia fonti dirette ed indirette nonché contatti avuti con operatori del settore degli immobili residenziali. Le caratteristiche principali individuate per i beni simili sono state l’ubicazione, la tipologia abitativa e la superficie espressa in metri quadrati. Noto il valore medio di mercato degli immobili simili liberi, la scrivente ha proceduto all’applicazione dei “punti di merito” al fine di stimare il coefficiente di aggiustamento in modo da apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento testé individuato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall’immobile oggetto della valutazione rispetto a quelle medie rilevate nei fabbricati presenti in zona e presi a confronto.

Con questa procedura si ottiene il valore di mercato più appropriato al mercato immobiliare del bene pignorato. Si puntualizza che il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Determinazione della superficie commerciale

Per le unità immobiliari oggetto della causa è stato eseguito un rilievo geometrico delle superfici interne ed esterne. La superficie lorda commerciale ponderata risulta determinata secondo i criteri di scelta di seguito indicati. Le tramezzature interne, gli spessori delle murature esterne (se inferiori a 50cm) e metà dello spessore delle murature di confine con altre proprietà;• La superficie dei balconi nella misura del 30% fino a mq 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Si ribadisce che tali superfici sono state determinate attraverso la consultazione delle planimetrie catastali, previo controllo delle dimensioni verificate in loco: la determinazione delle superfici appena esposte deve inoltre considerarsi funzionale alla stima del valore di mercato del bene, che pur essendo, come consuetudine, stabilito quale prodotto tra una superficie lorda commerciale e un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta espresso, un valore “a corpo” e non “a misura” del bene in oggetto.

Nel caso dei beni oggetti della presente stima, non si ritiene di dover effettuare un’analisi dettagliata dei coefficienti correttivi, ossia degli elementi che compongono le singole parti attribuendo a ciascuna di esse un valore intrinseco ricavabile da considerazioni oggettive.

La definizione dei coefficienti (su base 1) applicativi è correlata alle caratteristiche dell’immobile, che possono essere così riepilogate:

Caratteristiche posizionali estrinseche	Caratteristiche posizionali intrinseche
<ul style="list-style-type: none">• Ubicazione (vicinanza al centro o poli terziari, ambientali, culturali)• Qualificazione infrastrutturale (accessibilità ai servizi, presenza servizi commerciali di base, alle attività produttive, alle attrazioni turistiche e ambientali)• Qualificazione ambientale (struttura insediativa, salubrità della zona, qualità dello spazio pubblico, panorama, rumore)• Contesto sociale	<ul style="list-style-type: none">• Tipologia insediativa• Tipologia costruttiva• Livello di piano• Età e stato di manutenzione• Disegno distributivo• Panoramicità o visibilità• Orientamento• Soleggiamento• Luminosità• Ventilazione• Salubrità del vano

Figura 23 Tabella Caratteristiche immobile

Si assume che il bene di riferimento abbia tutte le caratteristiche che incidono sul valore al grado massimo. Si procede dunque alla comparazione delle specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto di stima con quello di riferimento.

Stima del valore di mercato medio unitario

Per la determinazione del valore di mercato medio unitario per abitazioni simili al bene oggetto di causa, consultando fonti emero grafiche, dirette ed indirette nonché contatti avuti con operatori del settore degli immobili residenziali, è stato possibile definire il più probabile valore di mercato unitario attuale per fabbricati residenziali, ottenuto per confronto con immobiliari ordinari e simili a quello in esame negli aspetti tipologici e localizzativi. Dall'analisi fatta sulle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. , Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle Entrate – www.agenziaterritorio.it (cfr. All. 12), si evince che, nel comune di Lamezia Terme per immobili ricadenti nella fascia/zona: D9/Periferica: : Periferica/SAMBIASE CENTRO, con riferimento al 1^ semestre 2023 per la tipologia prevalente "Abitazioni di tipo economico " con Destinazione " Residenziale", relativamente alla Tipologia "Abitazioni di tipo economico", i prezzi oscillano da un min. di 640€/mq ad un massimo di 750€/mq: nel caso in specie il valore più appropriato è pari a 640,00€/mq.

Analogamente si è tenuto conto della banca dati del Borsino immobiliare – www.borsinoimmobiliare.it Fascia di riferimento: semiperiferia

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico. Possono pertanto applicarsi i seguenti prezzi unitari (minimi e massimi) relativi alle Abitazioni in stabili di fascia

inferiore: valore minimo 519 €/mq , valore medio 604€ e valore massimo 689 €/mq. Nel caso del bene in oggetto, il valore più opportuno è 689,00 €/mq.

Infine, si è fatto riferimento a pubblicazioni di agenzie immobiliari per la vendita di immobili a destinazione residenziali, posizionati nella zona periferica individuata, con superficie pari a circa 150 mq, simili al bene pignorato, presenti nella zona di riferimento e per la medesima tipologia , su [www immobiliare it](http://www.immobiliare.it) :

Tipologia	servizigienici	piano	prezzo	mq	€/mq
Terratetto plurifamiliare via dei Bizantini, Nicastro Sambiasse, Lamezia Terme	2	pt + p1	79.000,00 €	160	493,75 €
Terratetto unifamiliare via Francesco Ferlaino 7, Nicastro Sambiasse, Lamezia Terme	3	pt-p2	115.000,00 €	160	718,75 €
Terratetto unifamiliare via Carlo Poerio, Nicastro Sambiasse, Lamezia Terme	1	pt-p4	40.000,00 €	150	266,67 €
Terratetto unifamiliare via Santa Maria 42-44, Nicastro Sambiasse, Lamezia Terme	3	pt-p2	72.000,00 €	150	480,00 €
Calcolo valore medio			€ 306.000,00	620	€ 493,55

Questa fonte è rilevante sia per le vendite riscontrate che per la tipologia di appartamento: il valore medio di mercato risulta prossimo al valore medio delle precedenti fonti indicate.

Stima del Valore di mercato del compendio di beni

Dunque la superficie ponderata per il bene oggetto della causa, identificato nel N.C.E.U. del Comune di Lamezia Terme (CZ), al fg.74 part. 426 sub 1-2-3 area scoperta annessa censita al F.74 part.142, è pari a 175,40 mq. Pertanto alla luce di quanto riportato circa la descrizione dell'immobile, è possibile determinare il coefficiente correttivo come schematizzato nella tabella 2:

Caratteristiche (coeff. Su base 1)		Pesature delle incidenze	
		Caso di riferimento	Caso di stima
Car. Estrinseche posizionali (0,30)	Accessibilità	0,1	0,02
	Servizi	0,1	0
	Verde	0,1	0
Car. Intrinseche posizionali (0,20)	Panoramicità	0,05	0
	orientamento	0,05	0,04
Car. Produttive (0,35)	luminosità	0,1	0,05
	Car. costruttive	0,1	0,05
	finiture	0,1	0
Car. Tecnologiche (0,15)	impianti	0,15	0
	vetustà	0,05	0,04
	obsolescenza	0,05	0,02
	Commerciabilità	0,05	0,01
TOTALE		1	<u>0,23</u>

Pertanto, con riferimento ai valori ottenuti dalle suddette fonti, già allineate, per la valutazione del valore di mercato medio unitario da adottare nella presente stima, si procederà alla media dei valori, come così riportato nella seguente tabella:

	Valore di mercato medio unitario
O.M.I.	640,00 €
BORSINO IMMOBILIARE	689,00 €
AGENZIE IMMOBILIARI	435,06 €
<u>MEDIA</u>	<u>588,02 €</u>

Con riferimento alla superficie commerciale, al valore di mercato medio unitario e al relativo coefficiente di apprezzamento e/o deprezzamento come determinato nella tabella n.2, è di seguito schematizzato il calcolo del valore di mercato del bene:

Valore di mercato medio unitario	588 €
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento	<u>0,23</u>
Valore di mercato medio unitario ponderato €/mq	<u>135 €</u>
Superficie complessiva mq	175,4
VALORE DI MERCATO	23.722 €

Il valore del bene immobiliare oggetto di pignoramento, catastalmente individuato al Fg. 74 particella 426 sub 1-2-3 e terreno fg 74 part.412, viene stimato complessivamente in €23.722,00 ≈ 23.700,00 (ventitremilamilasettecentomilaeuro).

Ai fini della determinazione del valore effettivo del lotto, occorre considerare l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti che, può essere stimato in una detrazione pari a circa il 10%

Quindi si avrà: **23.700,00€-10%= 21.330,00€ ≈21.000,00€.**

Si ottiene il Valore LOTTO di Vendita pari a 21.000,00 € (diconsi ventunomilaeuro).

3.16. *“ 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; Per la visualizzazione cartacea delle planimetrie si veda l'Allegato 11.:

Lotto UNICO:

Descrizione Il compendio dei beni pignorati, con destinazione residenziale, costituisce un fabbricato in muratura, ante 1967, che si sviluppa su quattro piani fuori terra. Il piano terra, accessibile da via Cavour n.156, è composto da un ambiente, con scala che collega ai piani superiori, comunicante con un magazzino. Dal primo al terzo piano sono presenti due ambienti per piano. L'immobile si trova attualmente in fase di ristrutturazione, ma i lavori sono stati sospesi e non sono attualmente in corso. L'edificio manca integralmente degli impianti tecnologici, inclusi quelli elettrici e idraulici, così come degli impianti di riscaldamento e degli infissi esterni. Inoltre, le rifiniture interne, come pavimenti e rivestimenti, sono ancora da realizzare. Lo stato dei luoghi corrisponde con quanto descritto all'Attestazione di conformità parziale alla Relazione DIA, prot. n. 53989 del 29.10.2003.

Ubicazione	Via Cavour n.156 Comune di LAMEZIA TERME (CZ).
Confini	A sud con via Cavour, a nord con terreno di proprietà, a est con proprietà altrui, salvo altri
Estremi catastali	<ol style="list-style-type: none">1. Magazzino in via Cavour n.154 riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Lamezia Terme sezione Sambiasse Fg. 74 part. 426 sub 1 Piano T Cat. C/2 consistenza 18 mq Rendita 21,38 euro.2. Magazzino in via Cavour n.156 riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Lamezia Terme sezione Sambiasse Fg. 74 part. 426 sub 2 Piano T Cat. C/2 consistenza 21 mq Rendita 24,94 euro.3. Unità immobiliare in via Cavour n.158 posto al Piano 1-2-3, composto di 6,5 vani, riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Lamezia Terme sezione Sambiasse Fg. 74 part. 426 sub 3 Piano 1-2-3 Cat. A/4 consistenza 6,5 vani Rendita 325,53 euro.4. Corte fabbricato : Terreno riportato nel Catasto dei Terreni del Comune di Lamezia Terme sezione Sambiasse Fg. 74 part. 412 Classamento Agrumeto consistenza 160 Rendita D. 3,22 euro R.A. 1,24 euro.
Proprietario	Il bene pignorato è di piena proprietà degli esecutati OMISSIS per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni.
Provenienza dei beni	Dall'esame dei titoli di acquisto di cui in appresso, alla data del 26 giugno 2001, i signori OMISSIS risultano essere pieni ed esclusivi proprietari, ciascuno in ragione dei diritti di piena proprietà pari ad 1/2 comuni ed indivisi dell'intero, dichiarando di acquistare in regime di comunione legale dei beni, in forza dell' Atto di COMPRAVENDITA del 26/06/2001 Pubblico ufficiale [redacted] Sede Nocera

Terinese (CZ) Repertorio n. 71209/19128 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro in data 04.07.2001 n. 1349 e trascritto a Catanzaro in data 05.07.2001 al numero 10554 di formalità.

Ai fini della continuità storica, la proprietà del bene deriva da:

✓ ai suindicati

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in virtù della Denuncia di Successione nei passaggi per causa morte

Sede Lamezia Terme Volume 338 n.84 registrato in data 10.12.1973 prot. n. 612/1992 trascrizione n.10554/2001 rep. PI di Catanzaro in atti dal 16.07.2001.

✓ a in essere da prima dell'impianto meccanizzato.

Descrizione

Il complesso di beni pignorati costituisce nel suo insieme un fabbricato in muratura, realizzato prima del 1942 che si sviluppa su quattro piani fuori terra.

Fig. 74 part. 426 sub 1

Il bene oggetto di pignoramento è situato al piano terra e l'accesso avviene attraverso una porta a due ante in legno, posizionata presso via Cavour n.154. L'unità consiste in un singolo spazio utilizzato come magazzino, con una porta che comunica con il sub 2. La pavimentazione è in cemento rustico, le pareti sono intonacate con intonaco grezzo e il solaio superiore è costituito da cordolo in c.a perimetrale e laterizi di recente costruzione. Non sono presenti impianti tecnologici. L'altezza è pari a circa 2,85 mt.

Fig. 74 part. 426 sub 2

Il bene pignorato è posto al piano terra, il cui accesso è posto su via Cavour n. 156 attraverso due gradini e una porta a due ante in legno. Al suo interno, si compone da un unico vano, comunicante con il sub 1, che si presenta con la pavimentazione costituita direttamente dal terreno, con un solaio superiore costituito da cordolo in c.a perimetrale e laterizi di recente costruzione e con una scala in c.a., anch'essa di recente costruzione che permette l'accesso al piano primo. Le pareti si presentano allo stato grezzo con parti di intonaco rustico e parte della struttura in muratura a vista. Non sono presenti impianti tecnologici. L'altezza dal piano scala è pari a circa a 3.15 mt

Fig. 74 part. 426 sub 3

L'unità immobiliare pignorata, inizialmente accessibile da via Cavour al n.156, tramite una scala esterna attualmente impraticabile. Il sub posizionato al piano primo si sviluppa su tre piani; al primo piano, la proprietà è suddivisa in due stanze:1.Stanza adiacente scala interna avente superficie pari a 12,45 mq; Stanza 2 avente superficie pari a 17.66 mq ; Spazio scala interna avente superficie pari a mq 8 mq. La pavimentazione è in cemento rustico, senza la presenza di materiale aggiuntivo o rivestimenti; le pareti presentano un intonaco passato e gli infissi sono in legno, probabilmente della prima edificazione. L'altezza è pari a circa 2,65 mt. Al secondo piano il bene si articola con due vani: 1 Stanza adiacente scala interna avente superficie pari a 13.20 mq con un piccolo balcone avente superficie, 2 Stanza avente superficie pari a 17.70 mq

Spazio scala interna avente superficie pari a mq 8 mq. La pavimentazione è in cemento rustico, senza la presenza di materiale aggiuntivo o rivestimenti; le pareti presentano intonaco grezzo con rete elettrosaldata di recente applicazione, probabilmente lavori autorizzati con la DIA del 04.08.2003. Gli infissi obsoleti sono in legno, probabilmente della prima edificazione. Non sono presenti impianti tecnologici. Allo stato attuale con una scala in ferro, da cantiere, presente al secondo piano si accede al piano terzo adibito a sottotetto, composto da un unico vano.

Le pareti presentano intonaco grezzo con rete elettrosaldata di recente applicazione, probabilmente lavori autorizzati con la DIA del 04.08.2003. Gli infissi obsoleti sono in legno, probabilmente della prima edificazione. Non sono presenti impianti tecnologici. Allo stato attuale l'immobile si presenta come descritto nell'Attestato di Conformità parziale allegata alla Comunicazione di fine lavori come descritto al quesito 3.12 . Dal punto di vista distributivo, la nuova disposizione degli spazi è stata accuratamente progettata, garantendo una buona aerazione e luminosità grazie agli affacci su tutti i lati esterni opposti. Le stanze sono state organizzate al fine di separare la "zona giorno" dalla "zona notte", con l'obiettivo di assicurare la privacy degli occupanti e di creare un

ambiente abitativo ben bilanciato e funzionale.

Dal secondo piano vi è una porta che permette l'accesso al giardino esterno, area censita come nel Catasto dei Terreni del Comune di Lamezia Terme sezione Sambiasse Fg. 74 part. 412 **Catasto dei Terreni Fg. 74 part. 426 sub 3**

Il terreno pignorato, censito nel Catasto dei Terreni del Comune di Lamezia Terme sezione Sambiasse Fg. 74 part. 412 Classamento Agrumeto consistenza 160 Rendita D. 3,22 euro R.A. 1,24 euro, allo stato attuale si presenta incolto con due piante di agrumi. Il bene è ricadente nella zona Ambito "Centro storico di Sambiasse" riportato nella Tav. 2.2 Progetto Urbano, in cui l'attività edilizia è regolata dall'Art. 63 del Regolamento Edilizio Urbanistico entrato in vigore in data 18.12.2023. Si accede a sud dall'unità immobiliare sopradescritta, censita al catasto dei fabbricati al Fg. 74 part. 426 sub 3, attraverso una scala esterna, a nord da strada comunale via Fratelli Bandiera, a este a ovest da proprietà altrui.

Comproprietari il compendio di beni pignorati è di piena proprietà degli esecutati OMISSIS, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni.

Occupazione Il bene pignorato è libero da contratti di locazione registrati: nello specifico il bene è disabitato.

Regime patrimoniale No

Spese condominiali No

Vincoli edificatori No

Servitù trascritte No

Convenzioni matrimoniali No

Domanda giudiziale No

Formalità Alla data del 03.02.2024 gravano le seguenti formalità di seguito descritte:

ISCRIZIONE contro del 11/06/2001 - Registro Particolare 1272 Registro Generale 11633 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 70961 del 29/05/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1707 del 25/09/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 09/09/2008. Cancellazione totale eseguita in data 13/10/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

2. Comunicazione n. 1729 del 27/09/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 09/09/2008.

ISCRIZIONE contro del 23/07/2008 - Registro Particolare 2057 Registro Generale 12417 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 80172/15288 del 17/07/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO: favore: UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A. con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto: Via Tortona n.33 - Milano) e contro: OMISSIS (entrambi nel ruolo di debitore ipotecario); per Euro 93.000,00 di cui Euro 62.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 23 anni, come da atto notarile pubblico dott. Agapito Rosaria Carmela, Notaio in Lamezia Terme, in data 17/07/2008 rep.80172/15288.

TRASCRIZIONE contro del 03/10/2023 - Registro Particolare 11414 Registro Generale 14693 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE LAMEZIA TERME Repertorio 739 del 29/08/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI: favore: PRISMA SPV SRL con sede in Roma, (richiedente: EUROPA CS SRL PER AW. [REDACTED] VIA GARRUBBA 57 - BARI) e contro: OMISSIS, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Lamezia Terme, in data 29/08/2023 rep. 739.

**Regolarità
edilizie**

Dalle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lamezia (CZ), emerge che la parte del fabbricato oggetto di pignoramento ha ricevuto l'autorizzazione per lavori di manutenzione straordinaria attraverso i seguenti titoli autorizzativi:

1) Denuncia di Inizio Attività (DIA) per Opere da eseguire Manutenzione Straordinaria datata 04.08.2003, prot. n. 38682, presentata dal signor OMISSIS (Allegato 6). Tuttavia, questa DIA è stata archiviata su richiesta di OMISSIS il 29.10.2003 a causa di variazioni intervenute.

2) Denuncia di Inizio Attività (DIA) per Opere di Manutenzione Straordinaria, prot. n. 53989 del 29.10.2003. Dall'esame del fascicolo comunale emerge che in data 18.01.2007 con Prot. 0004047 Il Comune di Lamezia Terme Trasmette una raccomandata al signor OMISSIS con cui si evidenzia che, in seguito a verifica effettuata dagli uffici tecnici preposti relativamente alla pratica D.I.A. in oggetto, non fosse stata presentata la Comunicazione di ultimazione dei lavori, né la documentazione attestante l'avvenuto conferimento in discarica degli inerti prodotti. Dunque alla luce di questa verifica, il Comune di Lamezia richiedeva la seguente documentazione:

- a) Ricevuta dell'avvenuta presentazione delle variazioni catastali conseguenti alle opere realizzate o dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni al classamento;
- b) Comunicazione fine lavori;
- c) Certificazione di collaudo finale a firma del progettista o di altro tecnico abilitato, con cui si attesti la conformità dell'opera al progetto presentato;

Documentazione fiscale attestante l'avvenuto smaltimento dei rifiuti presso l'impianto autorizzato;

Di seguito la documentazione trasmessa dal signor OMISSIS al Comune di Lamezia Terme includeva :

1. Comunicazione di Fine Lavori, prot. n. 0073627 del 30.11.2007, relativa alla DIA prot. n. 53989 del 29.10.2003, con la notifica che i lavori non sono stati completati;
2. Attestazione di conformità parziale alla Relazione DIA, prot. n. 53989 del 29.10.2003, evidenzia che i lavori sono stati eseguiti solo parzialmente, nello specifico: "a) Demolizione e rifacimento del solaio dei piani terra, primo e secondo; b) Spicconatura parziale dell'intonaco interno del secondo piano e rifacimento parziale dello stesso; c) Rifacimento di due scale interne in cemento armato. Tuttavia, non sono stati eseguiti i lavori di: d) Demolizione e rifacimento del solaio del terzo piano e della copertura; e) Rinforzo della muratura con rete elettrosaldata; f) Tramezzature; g) Rifiniture interne; h) Impianti tecnologici. ".

Il rilievo effettuato dalla scrivente conferma quanto asserito nell'Attestazione di conformità parziale sopra menzionata. Tra i documenti richiesti dal Comune risultano mancanti nel fascicolo :

- a. Ricevuta dell'avvenuta presentazione delle variazioni catastali conseguenti alle opere realizzate o dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni al classamento;
- b. Certificazione di collaudo finale a firma del progettista o di altro tecnico abilitato, con cui si attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

Pertanto, allo stato attuale e in considerazione della fase di ristrutturazione parziale, si constata che il fabbricato non è provvisto del Certificato di Abitabilità.

Condono

Dopo aver effettuato il sopralluogo e analizzato attentamente il progetto autorizzato, è stato constatato che lo stato attuale corrisponde al progetto autorizzato e alla comunicazione parziale di fine lavori presentata. Questa conclusione si basa sull'attestato di conformità allegato alla Comunicazione di Fine Lavori, prot. n. 0073627 del 30.11.2007, relativa alla Denuncia di Inizio Attività (DIA) prot. n. 53989 del 29.10.2003. Tale documento notifica che i lavori autorizzati non sono stati completati, come già descritto nella risposta al quesito precedente.

Censo, livello, uso civico In risposta al quesito, la sottoscritta CTU, in seguito all'istanza presentata al Comune di Lamezia Terme in data 10.01.2024 per la verifica dell'assoggettamento ad uso civico degli immobili pignorati, ha ricevuto risposta in data 11.01.2024 (All. 7). L'ufficio preposto ha indicato che, secondo uno studio demaniale datato, le particelle indicate non sono contemplate, suggerendo di presentare un'istanza di Verifica Usi Civici.

Considerando che le spese relative alla verifica dell'uso civico ricadono sull'istante e, nello specifico, quindi, sulla procedura esecutiva a spese dell'esecutato, è importante evidenziare che l'accertamento dell'uso civico non risulta necessario. Nel caso in cui i beni pignorati fossero gravati da usi civici, la vendita rimarrebbe valida, conformemente a quanto stabilito dalla sentenza 119/2023 della Corte Costituzionale. La Corte ha dichiarato incostituzionale l'art. 3, comma terzo, della legge 168/2017, nella parte in cui non esclude dal regime dell'inalienabilità le terre di proprietà privata su cui i residenti esercitano usi civici non ancora liquidati, contravvenendo agli articoli 3 e 42 della Costituzione. Pertanto, l'articolo ritenuto incostituzionale è proprio l'art. 3, comma terzo, della legge 168/2017. La sentenza riconosce la necessità di coordinare l'interesse del proprietario con il vincolo paesaggistico e critica l'illegittimità di considerare inalienabile qualsiasi proprietà privata con usi civici. La circolazione dei beni, anche quando gravati da usi civici, non incide sulla tutela ambientale, e la sentenza enfatizza la possibilità di procedura esecutiva per tali beni.

Valore: **21.000,00€**

3.17. *estragga reperto fotografico – in formato pdf e formato jpeg – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni;*

Il repertorio fotografico dello stato interno ed esterno degli immobili oggetto della presente perizia costituisce l'Allegato 11 .

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

La richiesta di rilasciare la certificazione energetica APE per il compendio dei beni pignorati non è applicabile, in quanto l'immobile si trova attualmente in fase di ristrutturazione, ma i lavori sono stati sospesi e non sono attualmente in corso. L'edificio manca integralmente degli impianti tecnologici, inclusi quelli elettrici e idraulici, così come degli impianti di riscaldamento e degli infissi esterni. Inoltre, le rifiniture interne, come pavimenti e rivestimenti, sono ancora da realizzare. Pertanto, il compendio dei beni pignorati, secondo la classificazione degli edifici del Dpr 26 agosto 1993 n. 412 art. 3, si può classificare come scheletro strutturale, e come tale è esente dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

4. Conclusioni

In conclusione il più probabile valore di mercato da attribuire al compendio immobiliare pignorato è di seguito riassunto:

<u>Stima complessiva del bene pignorato</u>	
Lotto Unico	Valore a base d'asta
Fg. 74 part.426 sub 1-2-3 Corte Fg 74 part 412	<u>21.000,00 €</u>

TOTALE DEL BENE STIMATO 21.000,00 (ventunomilaeuro)

Con l'auspicio che la presente relazione sia stata di ausilio all'esimio Giudice delle esecuzioni, la scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per eventuali richieste di chiarimenti e/o integrazioni peritali.

Lamezia Terme 11.02.2024

Il C.T.U.

Arch.

Maria

Varia

