

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

RELAZIONE TECNICA

DI STIMA BENI IMMOBILI

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 47/2023 R.G.E.

Contro

Giudice Esecuzione: Dott.ssa Alessia IAVAZZO

Provvedimento Nomina Esperto Estimatore: 17 - 19 gennaio 2024

Giuramento: 22 gennaio 2024

Udienza modalità di vendita: 03 aprile 2024

Deposito relazione di stima: 04 marzo 2024

ESPERTO ESTIMATORE INCARICATO:

ING. PAOLO ARCIERI

Viale I Maggio n° 147

88046 LAMEZIA TERME (CZ)

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Partita I.V.A.: 02795070792

p.e.c. – paolo.arcieri@ingpec.eu

Iscrizione Albo degli Ingegneri della

Provincia di Catanzaro con il n° 2352

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Io sottoscritto Ing. Paolo ARCIERI, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Catanzaro al numero d'ordine 2352, con studio in Lamezia Terme, viale I Maggio n. 147, nominato quale esperto estimatore con provvedimento del G.E., Dott.ssa Alessia IAVAZZO, del 17-19 gennaio 2024 e successiva dichiarazione di accettazione dell'incarico del 22 gennaio 2023, a seguito delle indagini effettuate e delle informazioni raccolte, redigo la presente relazione allo scopo di rispondere ai quesiti posti dal Sig. Giudice e qui di seguito riportati:

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;

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. estraiga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

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

Il G.E., nell'autorizzare il sottoscritto ad estrarre copia degli atti di causa, nonché ad acquisire presso i competenti uffici tutta la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico e, ancora, ad usare il mezzo proprio di locomozione, ha disposto che la stima venga effettuata entro e non oltre il 30° giorno antecedente all'udienza fissata per la determinazione delle modalità di vendita, con obbligo per il sottoscritto di trasmettere copia della relazione alle parti, che, a loro volta, possono far pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente alla suddetta udienza, per la conseguente discussione in sede di udienza o a mezzo comunicazione scritta.

Svolgimento delle operazioni di sopralluogo

L'inizio delle operazioni di sopralluogo è stato fissato, per il 13.02.2024, unitamente al custode nominato, Avv. Rosellina Mendicino, che ha curato le relative comunicazioni.

Il giorno stabilito, proprio alla presenza del custode, nonché della debitrice esecutata [REDACTED] [REDACTED] che ha consentito l'accesso agli immobili, il sottoscritto ha proceduto al rilievo metrico e fotografico dei beni al fine di poterne accertare l'esatta superficie e documentarne lo stato di fatto (cfr. Allegato 1).

Risposta ai quesiti

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

Esaminati i beni oggetto di pignoramento, si evince che essi consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. è necessaria; dal successivo esame dei documenti contenuti nel fascicolo, risulta la completezza degli stessi in base all'art. 567 c.p.c. e precisamente è stata allegata la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative agli immobili pignorati.

Quesito n° 2 – *(se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12)*

I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione contenuta nel fascicolo risulta completa ed idonea.

Quesito n° 3 – *(se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però 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 12)*

Vista la completezza e l'idoneità della documentazione riguardante i beni pignorati, si provvede a dare risposta ai successivi quesiti.

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

DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto di esecuzione sono così descritti nell'atto di pignoramento:

“1) proprietà per $\frac{1}{2}$, in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXX
dell'immobile sito in Contrada Maruca del Comune di Lamezia Terme, Sezione di

Sant'Eufemia Lamezia (Codice M208S) – Catasto Fabbricati, Foglio 4, Particella 371, Subalterno 1, Rendita euro 225,95, Zona censuaria 1, Categoria A/3, classe 4, Consistenza 3,5 vani;

2) proprietà per ½, in regime di comunione dei beni con [REDACTED] dell'immobile sito in Contrada Maruca del Comune di Lamezia Terme, Sezione di Sant'Eufemia Lamezia (Codice M208S) – Catasto Fabbricati, Foglio 4, Particella 371, Subalterno 2, Rendita euro 108,46, Zona censuaria 1, Categoria A/3, classe 3, Consistenza 2 vani;

3) proprietà per ½, in regime di comunione dei beni con [REDACTED] dell'immobile sito nel Comune di Lamezia Terme, Sezione di Sant'Eufemia Lamezia (Codice M208S) – Catasto Terreni, Foglio 4, Particella 181, Qualità: Uliveto, Classe 2, Superficie 1.940 m2, Redditi: Dominicale euro 9,52, Agrario euro 7,01.

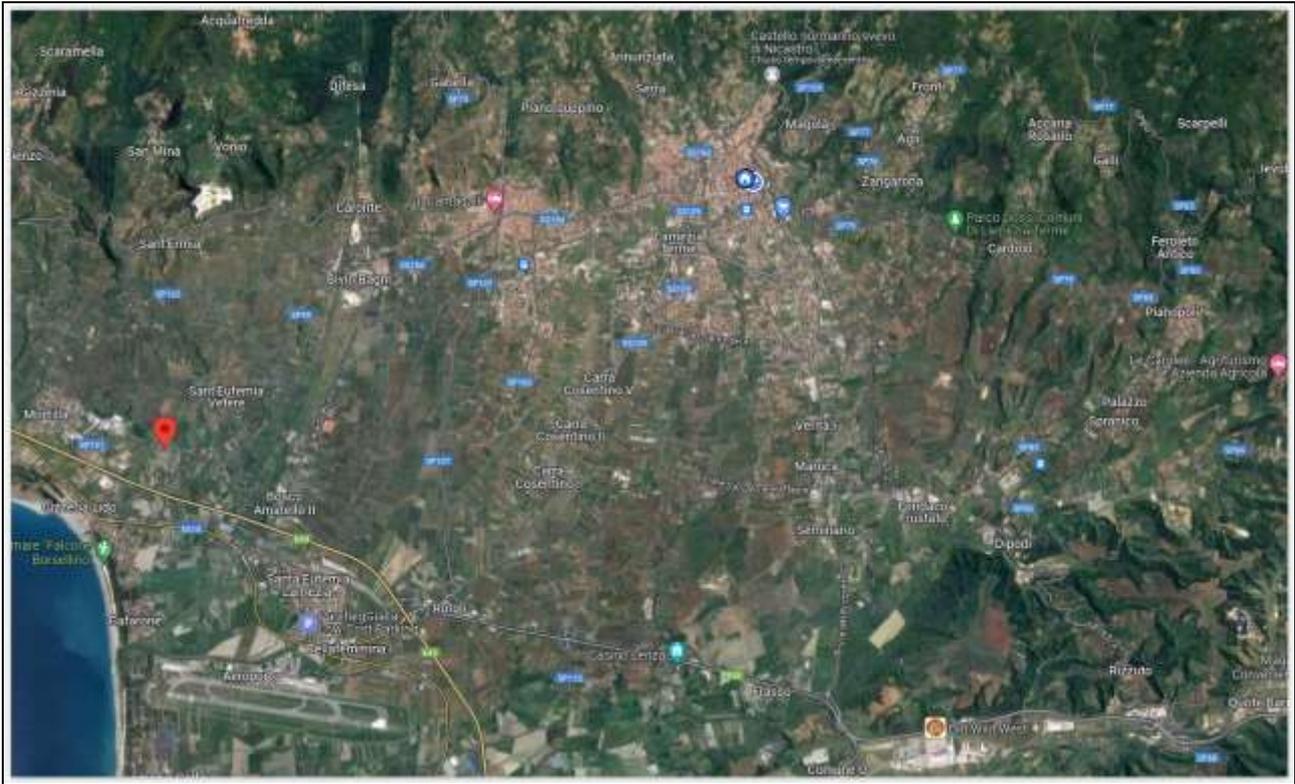
4) proprietà per ½, in regime di comunione dei beni con [REDACTED] dell'immobile sito in Contrada Maruca del Comune di Lamezia Terme, Sezione di Sant'Eufemia Lamezia (Codice M208S) – Catasto Fabbricati, Foglio 4, Particella 371, Subalterno 1, Rendita euro 225,95, Zona censuaria 1, Categoria A/3, classe 4, Consistenza 3,5 vani;

5) proprietà per ½, in regime di comunione dei beni con [REDACTED] dell'immobile sito in Contrada Maruca del Comune di Lamezia Terme, Sezione di Sant'Eufemia Lamezia (Codice M208S) – Catasto Fabbricati, Foglio 4, Particella 371, Subalterno 2, Rendita euro 108,46, Zona censuaria 1, Categoria A/3, classe 3, Consistenza 2 vani.”

All'udienza del 17/01/2024, l'avv.to [REDACTED] legale dei creditori precedenti, ha precisato l'intenzione dei creditori di formalizzare una rinuncia al pignoramento per il bene di cui al punto 3), per il quale, in ogni caso, alla medesima udienza, il G.E. ha ordinato la cancellazione del pignoramento, ritenuto inefficace per le ragioni esposte nell'ordinanza del 30.11.2023.

Per l'immediata visualizzazione planimetrica dei luoghi, vengono riprodotte una vista satellitare ed una panoramica da cui si evince l'esatta ubicazione dei beni pignorati.

Le coordinate GPS sono le seguenti: latitudine 38.93735241, longitudine 16.22813269.



Stralcio satellitare di Lamezia Terme (CZ)



Stralcio satellitare via Antonio Cappelli del Comune di Lamezia Terme (CZ)



Sovrapposizione catastale-satellitare della zona di via Cappelli del Comune di Lamezia Terme (CZ)

Dalla consultazione delle visure catastali (cfr. allegato 2), effettuate sia per soggetto che per immobile, si ottiene la seguente situazione:

Catasto Fabbricati, Comune di Lamezia Terme – sez. Sant’Eufemia:

Foglio 4 particella 371 sub. 1

Contrada Maruca Piano T, categ. A/3; cl. 4, cons. 3,5 vani; Rendita € 225,95.

Intestazione: [REDACTED]

Proprietà ½

L'immobile è stato originato, a seguito di VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 12/07/2012 Pratica n. CZ0118679 in atti dal 12/07/2012 (n. 9847.1/2012) dalla p.lla 371 originata a seguito di COSTITUZIONE del 04/08/1995 in atti dal 21/09/1995

Catasto Fabbricati, Comune di Lamezia Terme – sez. Sant’Eufemia:

Foglio 4 particella 371 sub. 2

Contrada Maruca Piano T, categ. A/3; cl. 3, cons. 2 vani; Rendita € 108,46.

Intestazione: [REDACTED]

Proprietà ½

L'immobile è stato censito, a seguito di identificazione di rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010, nel 12/07/2012 Pratica n. CZ0118680 in atti dal 12/07/2012 (n. 6431.1/2012)

Originariamente, dunque, era presente il solo corpo di fabbrica attualmente censito con il subalterno 1 il cui identificativo era la sola particella 371, senza alcun subalterno. A seguito dell'attribuzione

della rendita presunta al secondo manufatto, da parte dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, ai sensi del Decreto Legislativo n. 78/2010 relativo ai cosiddetti “fabbricati fantasma” cioè immobili che insistono su particelle di terreno censite al catasto terreni e non iscritti al catasto fabbricati, sono stati assegnati d’ufficio i due attuali subalterni 1 e 2.

Giova, inoltre, precisare che, come si evince anche dalla sovrapposizione dello stralcio satellitare e dello stralcio catastale innanzi riportati, l’accesso agli immobili avviene attraverso un cancello carrabile ubicato all’interno della particella 36 in testa ad altra ditta e precisamente agli odierni creditori procedenti, con conseguente necessità di realizzare apposito accesso da parte del futuro acquirente. Vi è di più: l’immobile censito al subalterno 2 - che, come detto, possiede una rendita presunta assegnata dall’Ufficio Territorio dell’Agenzia delle Entrate e, come si rileverà meglio in seguito, risulta abusivo - ricade per circa 2 metri all’interno delle confinanti particelle 36 e 182 in capo ad altra ditta e precisamente sempre in capo agli odierni creditori procedenti.

DESCRIZIONE IMMOBILI

Gli immobili oggetto di stima, ubicati in via Cappelli n° 160 del Comune di Lamezia Terme, frazione Sant’Eufemia, sono due corpi di fabbrica ad un solo piano fuori terra, poco distanti tra loro, oltre al circostante terreno di pertinenza.

Dal punto di vista strutturale gli edifici sono realizzati con struttura intelaiata in conglomerato cementizio, con copertura a falde inclinate in latero cemento il subalterno 1, mentre con copertura in legno in subalterno 2.

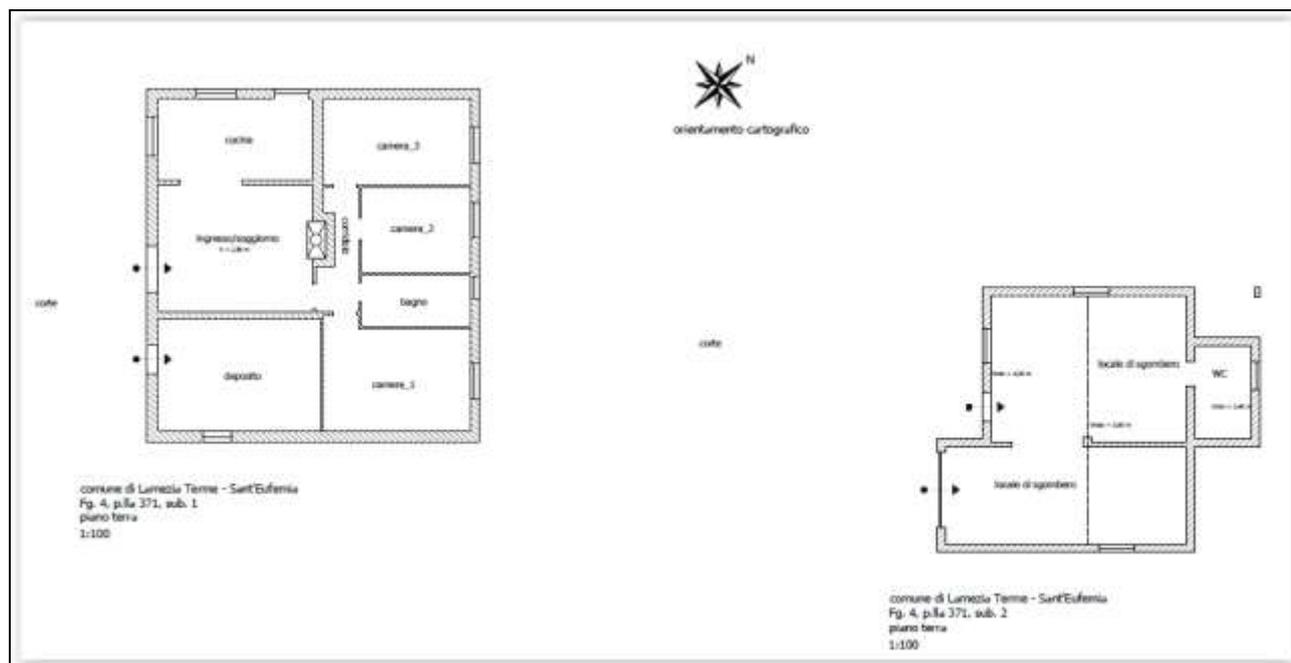
Il deposito, con accesso diretto dall’esterno, appartenente al manufatto identificato con il sub. 1 possiede ancora le caratteristiche costruttive d’originarie essendo dotato di pareti in muratura di blocchi di calcestruzzo e copertura in eternit.

Come detto, l’accesso al compendio pignorato avviene tramite un cancello carrabile o uno pedonale posti entrambi sul lato Sud e ricadenti all’interno della particella 36 in testa ad altri proprietari ed in particolare ai creditori procedenti.

Il fabbricato identificato con il **subalterno 1** è composto da ingresso/soggiorno, cucina, corridoio, tre camere, un bagno. Sono, inoltre, presenti un locale deposito con porta in ferro e con accesso dalla corte esterna ed un piccolo sottotetto non agibile.

Poco distante dal suddetto edificio, a circa 15 metri, è presente un ulteriore corpo di fabbrica, identificato con il **subalterno 2**, censito d’ufficio come A/3 (abitazione di tipo economico) ma concretamente adibito a locale di sgombero. Lo stesso, accessibile tramite portoncino di ingresso o tramite porta garage, è costituito da due ampi vani e da un bagno.

Completa il compendio pignorato un'ampia corte esterna che circonda i fabbricati innanzi descritti.



Piante corpi di fabbrica

Le condizioni generali di manutenzione dei corpi di fabbrica sono discrete: le pareti sono rifinite con intonaco di tipo civile e tinteggiate con pittura lavabile; i pavimenti sono in gres ceramico nel sub. 1 ed in cotto nel sub. 2; le pareti del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle; gli infissi esterni sono in alluminio con persiane.

Gli immobili sono serviti da impianto idrico ed elettrico. Per le acque di scarico è presente un pozzo nero.

Le unità immobiliari confinano a Nord e Ovest con ditta [REDACTED] a Sud con ditta [REDACTED] e ad Est con ditta [REDACTED]

CONSISTENZA

Al fine di quantificare la consistenza delle unità immobiliari, si considera la superficie catastale così come definita dall'**allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998**.

In generale, la superficie catastale di un'unità immobiliare è definita come somma della superficie reale, della superficie occupata per intero dai muri interni, dai muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm., delle superfici delle pertinenze comuni e non comuni ponderate con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce e della superficie degli elementi di collegamento verticale (scale, rampe, ecc.) interni all'unità immobiliare, computata in misura pari alla proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

- Categorie del gruppo R

La superficie commerciale per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo R “unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari” (R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui. R/2 - Abitazioni in villino e in villa. R/3 - Abitazioni tipiche dei luoghi. R/4 - Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli) è il risultato della somma di quattro superfici:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura di:

- 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- 25% qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura di:

- 30%, fino a metri quadrati 25;
- 10% per la quota eccedente;

qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

e di:

- 15%, fino a metri quadrati 25;
- 5% per la quota eccedente;

qualora non comunicanti.

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 %, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite.

Calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Lamezia Terme, sez. Sant'Eufemia al foglio n° 4 p.lla n° 371 sub. 1				
	Sup. netta (mq)	Sup. lorda (mq)	Incidenza (%)	Sup. Tot. (mq)
PT – ingresso/soggiorno	24,30	27,90	100	27,90
PT – cucina	15,40	19,70	100	19,70

PT – corridoio	5,10	6,80	100	6,80
PT – camera_1	19,00	22,70	100	19,70
PT – bagno	6,85	7,90	100	7,90
PT – camera_2	11,40	12,85	100	12,85
PT – camera_3	15,35	19,25	100	19,25
PT – deposito	22,50	27,20	25	6,80
PT – corte	114,00	114,00	10	11,40
PT – corte	514,00	514,00	2	10,28
Superficie commerciale Totale (mq)				142,00

Calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Lamezia Terme, sez. Sant'Eufemia al foglio n° 4 p.lla n° 371 sub. 2				
	Sup. netta (mq)	Sup. lorda (mq)	Incidenza (%)	Sup. Tot. (mq)
PT – vano_1	35,00	40,00	100	40,00
PT – vano_2	28,70	34,00	100	34,00
PT – WC	6,50	9,40	100	9,40
Superficie commerciale Totale (mq)				83,00

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)

Le unità immobiliari che ci occupano, ubicate in Via A. Cappelli (già C/da Maruca) del Comune di Lamezia Terme e censite al N.C.E.U. della sezione Sant'Eufemia al **Foglio 4, p.lla 371 sub. 1 e 2**, sono di proprietà, piena ed esclusiva, dei debitori esecutati sig.ri [REDACTED]

La particella edificata 371 è pervenuta, infatti, a [REDACTED] in forza di atto di compravendita del 31.07.2006 Rep n° 89946 a rogito del notaio Mario Bilangione (cfr. Allegato 7). Con riferimento alla continuità ventennale, si evidenzia che l'immobile apparteneva fino al 2006 ai coniugi [REDACTED] che, a loro volta, l'hanno acquistato con atto di compravendita del 22.08.1995 Rep. n° 203699 a rogito del notaio Iadvida Palange (cfr. allegato 7).

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

Come detto in risposta al quesito precedente, gli immobili pignorati, ubicati in Via Antonio Cappelli (già C/da Maruca) del Comune di Lamezia Terme e censiti al N.C.E.U. sezione Sant'Eufemia al **Foglio 4, p.lla 371 sub. 1 e 2**, sono di piena proprietà dei debitori esegutati, ragion per cui non è necessario procedere ad alcuna divisione.

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 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)*

[REDACTED]

Quesito n° 8 - *(indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio e indicando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine stesso e la data della relativa annotazione)*

I debitori esegutati hanno contratto matrimonio ad [REDACTED] scegliendo il regime di comunione dei beni.

Giova precisare che, [REDACTED] allegato 6) emerge che, con [REDACTED]

[REDACTED]

Quesito n° 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;)*

Sui beni che ci occupano non grava alcun onere di tipo condominiale.

Si precisa che l'area in cui ricadono gli immobili risulta sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. n° 42/2004 e, quindi, alle norme di tutela di cui all'art. 3 delle "Disposizioni Normative" del quadro territoriale regionale paesaggistico (QTRP). La zona è altresì inserita negli ambiti di particolare tutela sismica per la presenza di una faglia attiva e capace oltre che sottoposta a vincolo per rischio idraulico e di stabilità dei versanti (artt. 12 e 26 comma 2 del Regolamento Edilizio Urbano – cfr. allegato 6)

Inoltre, come detto, l'accesso agli immobili avviene attraverso un cancello carrabile ricadente su una particella (la particella 36) in testa ad altra ditta (e segnatamente ai creditori procedenti), con conseguente necessità di realizzare apposito accesso da parte del futuro acquirente.

Per quanto riguarda la presenza di eventuali giudizi pendenti nei confronti dei debitori esecutati, si precisa che, in seguito all'istanza depositata presso la cancelleria civile del Tribunale di Lamezia Terme, non è ancora stato rilasciato dalla cancelleria alcuna certificazione. Lo scrivente si riserva di depositarla in futuro a seguito dell'avvenuta consegna da parte dell'ufficio.

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)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro ed allegate alla presente relazione, è stato accertato quanto di seguito riportato:

VISURE IPOTECARIE PER SOGGETTO (dal 1979)

A nome dei debitori eseguiti sig.ri [redacted] e [redacted] nata a [redacted] risultano le seguenti formalità (cfr. allegato 3):

TRASCRIZIONE – R.P. n° 13527 R.G. n° 17233 del 24/11/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di pignoramento immobili
Pubblico ufficiale Tribunale di Lamezia Terme Repertorio 876 del 21/10/2023
a favore di [redacted]

contro [redacted]
[redacted]

riferita all'unità immobiliare censite al NCEU del Comune di Lamezia Terme – Sant'Eufemia al foglio 4, p.lla 371, subb. 1 e 2 e al NCT al foglio 4, p.lla 181.

A nome dei coniugi [redacted] [redacted] (proprietari dal 1995 fino al 2006), non risultano formalità cancellabili (cfr. Allegato 3).

VISURE IPOTECARIE PER IMMOBILE (dal 1990)

Sull'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Lamezia Terme – sez. Sant'Eufemia, al **foglio 4, p.lla 371 sub 1 - 2** risultano le seguenti formalità cancellabili (cfr. allegato 3):

TRASCRIZIONE – R.P. n° 13527 R.G. n° 17233 del 24/11/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di pignoramento immobili
Pubblico ufficiale Tribunale di Lamezia Terme Repertorio 876 del 21/10/2023

a favore di

Sull'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Lamezia Terme – sez. Sant'Eufemia, al **foglio 4, p.lla 371** (precedente identificativo dal 1995 fino al 2012) non risultano formalità cancellabili (cfr. allegato 3).

Per quanto riguarda la cancellazione delle antescritte formalità, presso la Conservatoria dei RR.II., si è appurato che la cancellazione delle trascrizioni sconta un'imposta fissa di € 294,00.

Nel caso che ci occupa, sul lotto considerato, risulta iscritta n. 1 pignoramento.

I. Atto Esecutivo

R.P. n° 13527 R.G. n° 17233 del 24/11/2023

La cancellazione delle formalità gravanti sui beni oggetto della presente perizia ammonterebbe, dunque, ad € **294,00**, oltre ai compensi dell'eventuale soggetto incaricato ad eseguire le cancellazioni/annotazioni.

Trattasi, comunque, di somme soggette a controllo e verifica da parte della stessa Conservatoria.

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 accurato controllo incrociato;)*

Sono state acquisite visure catastali e ipotecarie che possono esser consultate negli allegati 2 e 3.

Non sono presenti discrasie.

Si segnala unicamente che, la trascrizione della compravendita del 22.08.1995 (trascrizione del 01.09.1995 – R.P. 12764 R.G. 15461) con cui i soggetti (coniugi [redacted]) che hanno venduto ai debitori esecutati, hanno acquistato i beni, è stata trascritta unicamente a nome della sig.ra [redacted] e non già anche a nome del marito sebbene nell'atto si dichiarò la comunione dei due (cfr. allegati 3 - 7).

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, 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;)

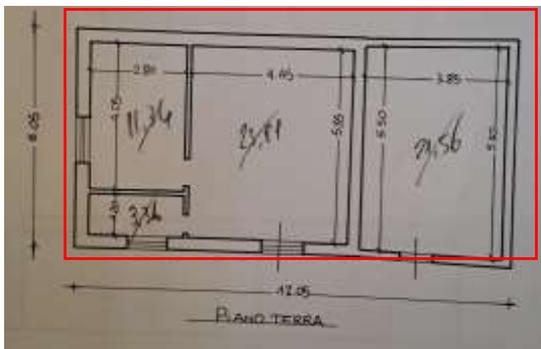
Per rispondere al presente quesito sono state effettuate apposite indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lamezia Terme al fine di accertare l'agibilità, le concessioni edilizie, i condoni, ecc., dei beni oggetto di perizia.

A seguito di apposita istanza, il tecnico comunale ha rinvenuto, per il solo fabbricato censito al subalterno 1, particella 371 del foglio 4, la **Concessione Edilizia in sanatoria n. 5 del 05.01.2006** (cfr. allegato 6) rilasciata a seguito degli abusi edilizi consistenti in: *fabbricato ad un piano f.t. per civile abitazione identificato in catasto al foglio di mappa n. 04 part. n. 371 dell'ex comune di Sant'Eufemia Lamezia*.

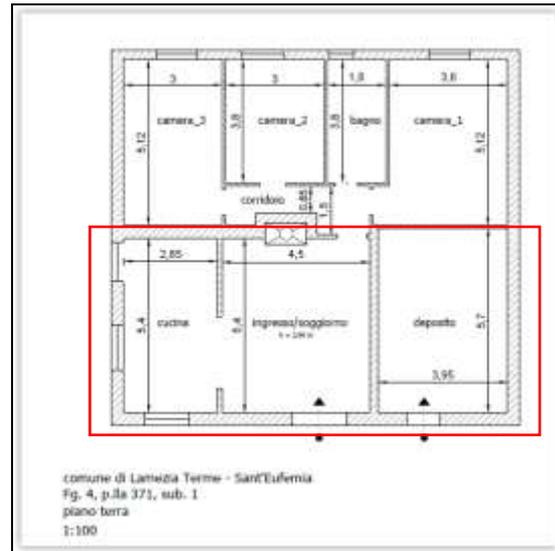
Nessun titolo edilizio è stato reperito per il fabbricato censito al foglio 4, particella 371, sub. 2, lo stesso è da ritenersi, dunque, abusivo.

Relativamente al fabbricato dotato di titolo abilitativo, il sopralluogo ha permesso di accertare che lo stato dei luoghi differisce sia rispetto agli elaborati progettuali relativi alla Concessione Edilizia in sanatoria, sia rispetto alla planimetria catastale.

Si annota, infatti, che allo stato attuale l'edificio possiede una superficie pressoché doppia rispetto a quella assentita (circa 120 mq di superficie utile contro 60 mq) con conseguente diversa distribuzione interna e diversa rappresentazione prospettica.



Pianta di progetto – Concessione in sanatoria n. 5/2006



Pianta rilevata stato attuale

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;)

Come già indicato in risposta al precedente quesito, una porzione del fabbricato censito al N.C.E.U. di Lamezia Terme, sez. Sant'Eufemia al **Fg 4, p.lla 371, subalterno 1**, è stato realizzato con **Concessione Edilizia in sanatoria n. 5 del 05.01.2006** rilasciata a seguito degli abusi edilizi consistenti in: *fabbricato ad un piano f.t. per civile abitazione identificato in catasto al foglio di mappa n. 04 part. n. 371 dell'ex comune di Sant'Eufemia Lamezia* (cfr. Allegato 6).

Dagli incartamenti messi a disposizione dall'ufficio archivio si evince che il progetto presentato ed assentito consisteva nel sanare un manufatto costituito da solo piano terra di circa 60 mq. Il fabbricato attuale è invece costituito da circa 120 mq di superficie.

Da approfondite indagini presso l'Ufficio Archivio, presso l'Ufficio Condono e presso l'Ufficio Controllo Attività Edilizia del Comune di Lamezia Terme non è emersa alcuna pratica successiva alla Concessione in sanatoria n. 5 del 05.01.2006.

Relativamente, invece, al corpo di fabbrica censito al N.C.E.U. di Lamezia Terme, sez. Sant'Eufemia al **Fg 4, p.lla 371, subalterno 2**, non è stato reperito alcun titolo abilitativo ed anzi allo stesso è stata assegnata una rendita presunta da parte dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio ai sensi dell'art. 19, comma 10, del Decreto Legge n. 78/2010 relativo ai cosiddetti "fabbricati fantasma" cioè immobili che insistono su particelle di terreno censiti solo al catasto terreni e non iscritti al catasto fabbricati.

Le difformità riscontrate ricadono tra gli "*Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali*" previsti dall'**art. 31 del D.P.R. n. 380/2001, Testo Unico dell'Edilizia** che dispone testualmente quanto segue:

1. *Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, plano-volumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.*
2. *Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3.*
3. *Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.*
4. *L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.*
- 4-bis. *L'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'articolo 27, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima. La mancata o tardiva emanazione del provvedimento sanzionatorio, fatte salve le responsabilità penali, costituisce elemento di valutazione della performance individuale nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del funzionario inadempiente.*
- 4-ter. *I proventi delle sanzioni di cui al comma 4-bis spettano al comune e sono destinati esclusivamente alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e all'acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico.*

- 4-quater. Ferme restando le competenze delle regioni a statuto speciale e delle province autonome di Trento e di Bolzano, le regioni a statuto ordinario possono aumentare l'importo delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dal comma 4-bis e stabilire che siano periodicamente reiterabili qualora permanga l'inottemperanza all'ordine di demolizione.
5. L'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico.
6. Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.
7. Il segretario comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione nell'albo comunale, i dati relativi agli immobili e alle opere realizzati abusivamente, oggetto dei rapporti degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria e delle relative ordinanze di sospensione e trasmette i dati anzidetti all'autorità giudiziaria competente, al presidente della giunta regionale e, tramite l'ufficio territoriale del governo, al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.
8. In caso d'inerzia, protrattasi per quindici giorni dalla data di constatazione della inosservanza delle disposizioni di cui al comma 1 dell'articolo 27, ovvero protrattasi oltre il termine stabilito dal comma 3 del medesimo articolo 27, il competente organo regionale, nei successivi trenta giorni, adotta i provvedimenti eventualmente necessari dandone contestuale comunicazione alla competente autorità giudiziaria ai fini dell'esercizio dell'azione penale.
9. Per le opere abusive di cui al presente articolo, il giudice, con la sentenza di condanna per il reato di cui all'articolo 44, ordina la demolizione delle opere stesse se ancora non sia stata altrimenti eseguita.
- 9-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01.

Per quanto attiene alle opere difformi relative a fabbricati oggetto di procedure esecutive, si potrebbe fare riferimento all'art. 40, comma 6 della legge N. 47/1985 concernente, per l'appunto, l'eccezionale ipotesi di sanatoria per immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive.

L'art. 40, comma sesto della legge 28.02.1985 n. 47 recita: *“Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.”*

Praticamente il predetto comma, e le altre norme successive, reputano possibile la domanda di sanatoria purché la presentazione della stessa avvenga entro centoventi giorni dalla notifica dell'atto di trasferimento dell'immobile e le ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto-legge n. 269/2003 (1° ottobre 2003), cioè dell'ultimo condono.

L'eccezione prevista da tale norma è giustificata dalla esigenza di consentire agli acquirenti di immobile sottoposto a procedura esecutiva di regolarizzare l'acquisto dell'immobile stesso di cui, al momento della insorgenza delle ragioni di credito, non era conosciuta la natura abusiva.

Nel caso in esame, però, le ragioni del credito sono sorte successivamente all'entrata in vigore dell'art. 32, comma 25 del D.L. 269/03, di conseguenza, non è possibile utilizzare il regime di "condono speciale" per le opere abusive di fabbricati ricadenti in procedure esecutive.

L'ampliamento dell'immobile censito al **subalterno 1**, così come l'intero **subalterno 2**, verranno dunque considerati abusivi e non sanabili e pertanto potranno essere oggetto di ordinanza di demolizione o acquisizione al patrimonio comunale.

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;)*

Per quanto concerne la verifica sull'esistenza di censo, livello e/o uso civico, è noto che il comune di Lamezia Terme e la Regione Calabria non rispondono in maniera esaustiva ad eventuali istanze presentate (rimandando all'effettuazione di studi e indagini a carico del richiedente).

Ad ogni modo, dalle ricerche catastali eseguite dal sottoscritto e dall'analisi dei titoli di proprietà rinvenuti sembrerebbe che il bene pignorato non sia gravato da censo, livello e/o uso civico.

Anche dalla consultazione, presso gli uffici comunali di Lamezia Terme, di uno studio commissionato dall'ente stesso con deliberazioni di G.C. n. 838 del 23 giugno 1997 e n. 1397 del 13 ottobre 1997, al fine di accertare i beni di uso civico nell'ambito del territorio comunale (studio non ritenuto però valido dalla Regione Calabria in relazione alla fase di redazione della tavola degli usi civici da allegare al nuovo Piano Strutturale Comunale di Lamezia Terme), le particelle che ci occupano non sembrerebbero essere inserite nell'elenco di quelle gravate da usi civici.

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 insolite, 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.)

Da quanto finora esposto, gli immobili da valutare consistono in due corpi di fabbrica ad un solo piano fuori terra ed a destinazione residenziale, con relativo appezzamento di terreno pertinenziale, il tutto ubicato in via Antonio Cappelli n° 160 del Comune di Lamezia Terme (CZ).

Come già esposto, detti beni sono caratterizzati da abusi edilizi rilevanti e gli stessi potrebbero dunque essere oggetto di provvedimento di demolizione (i cui costi risulterebbero ben più elevati del valore stesso degli immobili) e/o di acquisizione al patrimonio comunale.

Per tale motivo, la stima del lotto avverrà tramite il **metodo del valore d'uso** e non già del valore di mercato.

Il valore d'uso esprime il valore di un immobile rispetto ad un dato uso per uno specifico utilizzatore e in un determinato arco temporale che, nel caso di specie, è stato assunto pari ad anni 8.

Il valore d'uso è stato determinato mediante una stima prudenziale considerando l'incertezza della commerciabilità futura dei beni pignorati.

Per calcolare il valore d'uso si è utilizzata la stima per capitalizzazione del reddito, che fonda il valore di un immobile sulla sua capacità di generare benefici monetari e, nel caso di specie, come precedentemente evidenziato, si è ipotizzato che i beni pignorati possano generare al massimo reddito per 8 anni (durata di un contratto di locazione comprensivo di un rinnovo) e tale reddito è stato capitalizzato utilizzando il saggio di capitalizzazione del mutuo.

Dalle ricerche eseguite nel mercato immobiliare in cui è inserito il bene pignorato è, poi, emerso che i redditi prodotti, in funzione della loro destinazione d'uso, possono essere considerati pari a 4.200,00 €/anno per il fabbricato identificato con il sub. 1 e 2.400,00 €/anno per il fabbricato identificato con il sub. 2.

Considerando che la durata media dei mutui è pari a 20 anni (m), con un saggio medio di circa 4,30% (r), si ha che il saggio di capitalizzazione del mutuo, calcolato con la seguente formula:

$$\frac{r}{1 - (1 + r)^{-m}}$$

è pari a 7,55 %.

Il valore del bene (A), quindi, è stato calcolato con la seguente formula:

$$A = R \cdot \frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i}$$

Dove:

A= valore prudenziale del bene

R = canone di locazione annuale del bene

n= durata di due cicli di locazione pari a 8 anni

i= saggio di capitalizzazione del mutuo pari a 7,55 %

Il valore prudenziale del lotto è dunque pari ad € 24.550,00 (sub. 1) + € 14.027,00 (sub. 2).

Tale importo va, poi, decurtato di un 5% per tener conto degli oneri derivanti dall'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti.

Il valore totale dell'immobile oggetto di stima è, dunque, pari a:

$$V_{\text{lotto}} = 38.577,00 \times 0,95 = 36.648,15 \text{ €} \approx 36.600 \text{ €}.$$

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;)

Per la visualizzazione cartacea delle planimetrie dei beni si veda l'allegato n. 4 e n. 5.

DESCRIZIONE LOTTO UNICO

Piena proprietà di due corpi di fabbrica ad un solo piano fuori terra adoperati rispettivamente ad uso residenziale ed accessorio, con relativo appezzamento di terreno di circa 600 mq.

L'abitazione è costituita da ingresso/soggiorno, cucina, tre camere, un bagno, un deposito con accesso dall'esterno ed un sottotetto non agibile.

Il corpo di fabbrica limitrofo è distributivamente composto da due ampi vani ed un wc. Lo stesso, catastalmente identificato come A/3 (abitazione di tipo economico) a seguito di rendita presunta attribuita dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio ai sensi dell'art. 19, comma 10, del Decreto Legge n. 78/2010 relativo ai cosiddetti "fabbricati fantasma", è di fatto adibito a locale di sgombero.

COMUNE DI UBICAZIONE: Comune di Lamezia Terme (CZ), via Antonio Cappelli n° 160.

DATI CATASTALI: N.C.E.U. sez. Sant'Eufemia del Comune di Lamezia Terme (CZ)

Foglio 4, p.lla 371 sub. 1

Piano T, categ. A/3; cl. 4, cons. 3,5 vani; Rendita € 225,95.

Foglio 4, p.lla 371 sub. 2

Piano T, categ. A/3; cl. 3, cons. 2 vani; Rendita € 108,46.

ESTENSIONE: Sup. Commerciale omogeneizzata (allegato C al DPR n. 138/1998)

- fabbricato 1: 120,00 mq
- fabbricato 2: 83,00 mq;

PROPRIETARIO: [REDACTED] in forza di atto di compravendita del 31.07.2006 Rep n° 89946 a rogito del notaio Mario Bilangione.

FORMALITA'

TRASCRIZIONE R.P. n° 13527 R.G. n° 17233 del 24/11/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di pignoramento immobili
Pubblico ufficiale Tribunale di Lamezia Terme Rep 876 del 21/10/2023
a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

STATO DI OCCUPAZIONE: [REDACTED]

REGOLARITÀ EDILIZIA: il solo fabbricato censito al subalterno 1, particella 371 del foglio 4, possiede Concessione Edilizia in sanatoria n. 5 del 05.01.2006

rilasciata a seguito degli abusi edilizi consistenti in: *fabbricato ad un piano f.t. per civile abitazione identificato in catasto al foglio di mappa n. 04 part. n. 371 dell'ex comune di Sant'Eufemia Lamezia.*

Nessun titolo edilizio è stato reperito per il fabbricato censito al foglio 4, particella 371, sub. 2, lo stesso è da ritenersi, dunque, totalmente abusivo. Invero per tale bene è stata assegnata una rendita presunta da parte dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio ai sensi dell'art. 19, comma 10, del Decreto Legge n. 78/2010 relativo ai cosiddetti "fabbricati fantasma" cioè immobili che insistono su particelle di terreno censiti solo al catasto terreni e non iscritti al catasto fabbricati.

Relativamente al fabbricato dotato di titolo abilitativo (sub. 1), il sopralluogo ha permesso di accertare che lo stato dei luoghi differisce sia rispetto agli elaborati progettuali relativi alla Concessione Edilizia in sanatoria, sia rispetto alla planimetria catastale.

Si annota, infatti, che allo stato attuale l'edificio possiede una superficie pressoché doppia rispetto a quella assentita (circa 120 mq di superficie utile contro 60 mq) con conseguente diversa distribuzione interna e diversa rappresentazione prospettica.

Gli abusi non sono sanabili e gli immobili potranno essere oggetto di ordinanza di demolizione e/o acquisizione al patrimonio comunale.

VALORE STIMATO: 36.600,00 € (euro trentatremila/00).

Quesito n° 17 – *(estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni;)*



Accesso al lotto



Prospetto Sud-Ovest del fabbricato censito con il sub.1



Prospecto Sud-Est del fabbricato censito con il sub.1



Prospecto Nord-Est del fabbricato censito con il sub.1



Corte esterna



Ingresso/soggiorno del fabbricato censito con il sub.1



Cucina del fabbricato censito con il sub.1



Camera del fabbricato censito con il sub.1



Corridoio del fabbricato censito con il sub.1



Bagno del fabbricato censito con il sub.1



Camera del fabbricato censito con il sub.1



Camera del fabbricato censito con il sub.1



Deposito del fabbricato censito con il sub.1



Corte esterna



Prospetto Nord-Ovest del fabbricato censito con il sub 2



Prospetto Sud-Ovest del fabbricato censito con il sub 2



Prospetto Sud-Est del fabbricato censito con il sub 2



Vano del fabbricato censito con il sub 2



Vano del fabbricato censito con il sub 2



Vano del fabbricato censito con il sub 2



WC del fabbricato censito con il sub 2

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

Come appreso in occasione del sopralluogo, l'impianto termico dell'immobile censito al sub.1 è costituito da una caldaia a biomassa sprovvista di libretto di impianto, elemento obbligatorio per poter provvedere al deposito dell'A.P.E. presso il catasto regionale (ai sensi del D.lgs. 192/05 e dal DPR 74/2013).

L'attestato di prestazione energetica relativo al subalterno 1 è stato, dunque, redatto (cfr. allegato 9) inserendo un impianto "simulato" (ipotizzando un impianto standard) ma è evidente, che, allo stato, lo stesso non può essere presentato sul sistema regionale.

L'immobile censito al sub.2 è invece privo di impianto termico e l'attestato di prestazione energetica (redatto anch'esso inserendo un impianto "simulato") è stato depositati presso il catasto informatizzato della regione Calabria la cui copia può essere consultata nell'allegato 9.

Ing. Paolo Arcieri
Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel e fax 0968/28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com

Nel ringraziare la S. V. Ill.ma per la fiducia accordata, si rassegna la presente relazione e si resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Lamezia Terme, 04.03.2024

L'esperto estimatore

Ing. Paolo Arcieri

Allegati

- All. n. 01 – Verbali di sopralluogo;
- All. n. 02 – Visure catastali;
- All. n. 03 – Visure Conservatoria RR.II.;
- All. n. 04 – Planimetrie catastali;
- All. n. 05 – Planimetrie rilevate dall'esperto;
- All. n. 06 – Documentazione comunale;
- All. n. 07 – Atti di proprietà;
- All. n. 08 – Certificati cancellerie
- All. n. 09 – Attestati di prestazione energetica;
- All. n. 10 – Prospetto riepilogativo lotto.