

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

Prov. di Catanzaro

G.E. Dott.ssa A. IAVAZZO

PROCEDURA ESECUTIVA N.°21/2022

ALLEGATO :

UNICO

TITOLO :

**RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO
CON ALLEGATI**

ORIGINALE

UBICAZIONE IMMOBILI

PROVINCIA: CATANZARO - COMUNE: LAMEZIA TERME - NICASTRO - VIA SCILLIA

IL C.T.U.

Ing. G. Chirillo

Lamezia Terme 16 novembre 2022

PARTE I – RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INDICE

1. Premessa.....	3
2. Svolgimento delle indagini peritali	9
3. Risposta ai quesiti del Giudice – Quesito n. 1	11
4. Quesito n. 4	12
4.1 Dati catastali dei beni pignorati desunti dall’atto di pignoramento	13
4.2 Descrizione zona di ubicazione	14
4.3 Dati catastali, confini e descrizione del bene pignorato.....	16
4.4 Esistenza di altre procedure esecutive e fallimentari.....	21
5. Quesito n. 5	21
6. Quesito n. 6	22
7. Quesito n. 7	23
8. Quesito n. 8	23
9. Quesito n. 9	24
10. Quesito n. 10	27
11. Quesito n. 11	30
12. Quesito n. 12	30
13. Quesito n. 13	34
14. Quesito n. 14	39
15. Quesito n. 15	41
15.1 Definizione di valore di mercato	41
15.2 Calcolo della superficie commerciale dei beni pignorati	42
15.3 Calcolo dell’abbattimento forfettario per l’assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e per la presenza di un contratto di locazione (β)	43
15.4 Scelta del metodo di stima del bene pignorato	44
15.5 Stima del bene pignorato.....	46
15.6 Individuazione lotti	58
16. Quesito n. 16	58
17. Quesito 17.....	62

18. Conclusioni 62

PARTE II – ALLEGATI

Allegato n. 1: Documentazione fotografica

Allegato n. 2: Visure Catastali

Allegato n. 3: Elenco sintetico delle formalità

Allegato n. 4: Elenco sintetico delle formalità per immobile

Allegato n. 5: Elenco esteso delle formalità

Allegato n. 6: Titoli di provenienza dei beni

Allegato n. 7: Estratto mappa catastale

Allegato n. 8: Elenco immobile, elaborati planimetrici e planimetrie Catastali

Allegato n. 9: Rilievo appartamento pignorato

Allegato n. 10: Comparabili

Allegato n. 11: Concessione edilizia in sanatoria

Allegato n. 12: Attestazione Agenzia dell'entrate circa l'esistenza di contratti di locazione

Allegato n. 13: Attestazione Tribunale di Lamezia Terme circa l'esistenza di cause civili

Allegato n. 14: Estratto atto di matrimonio

Allegato n. 15: Giacenza comunicazione inizio operazioni peritali

Allegato n. 16: Stralcio NTA PRG comune di Lamezia Terme

Allegato n. 17: Verbali operazioni peritali

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva n. 21/2022

1. Premessa

In data 15.06.2022 nella procedura esecutiva n. 21/2022, promossa CATTLEYA MORTGAGE FINANCE S.R.L., nei confronti dei sig.ri [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto ing. Giovambattista Chirillo, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Catanzaro con n. 1839, con studio tecnico in Lamezia Terme in C.so Numistrano 79, quale Consulente Tecnico d'Ufficio e gli poneva i seguenti quesiti:

- 1) Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex 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;
- 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 detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali 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 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 verificatesi 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, o 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 i vincoli 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 i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a quest' ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*);

10) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (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 relativi per le 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 del T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.85 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 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 la 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 del 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 dell'art. 46, comma quinto del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

14) Verifichi se i beni pignorati sono 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 forfetario 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 supporti 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 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, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed 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 – 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.

2. Svolgimento delle indagini peritali

Per rispondere ai quesiti posti dal Giudice il sottoscritto Esperto in data 27/06/2022 comunicava agli esecutati e al creditore procedente mediante raccomandata A/R, la data dell'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 05/07/2022.

Considerato che la predetta comunicazione non veniva a conoscenza degli esecutati, come evincibile da avviso di compiuta giacenza datato 28/06/2022 (*Cfr. all. n.15*), il sottoscritto fissava una nuova convocazione per il giorno 28/7/2022, che comunicava mediante raccomandata A/R, sia agli esecutati che al creditore procedente, in data 19/07/2022.

Nella data fissata, quindi, si recava in Via Scillia n. 2 del comune di Lamezia Terme, ove è ubicato il bene pignorato, non rinvenendovi però nessuno e non potendo accedere all'immobile chiedeva, quindi, in data 01/08//2022 all'esimio Giudice la nomina di un Custode giudiziario.

Il G.E., in accoglimento dell'istanza, in data 02/08/2022 provvedeva alla nomina di un custode giudiziario nella persona dell'avv. Oriana Travaglio.

Successivamente, al fine di poter dare inizio alle operazioni peritali, il sottoscritto eseguiva delle ricerche finalizzate a rintracciare gli esecutati e nelle more inoltrava, in data 31/08/2022, al G.E. una richiesta di proroga di 45 giorni, con decorrenza dalla data di svolgimento delle operazioni peritali, che gli veniva concessa in data 01/09/2022.

Rintracciati gli esecutati in data 10/10/2022 e appurata la loro disponibilità a consentire l'accesso all'immobile per la data del 12/10/2022 provvedeva a comunicare immediatamente al Custode la detta data e quest'ultimo comunicava al sottoscritto in data 11/10/2022, la sua impossibilità a presenziare al sopralluogo.

In data 12/10/2022 il sottoscritto, senza voler in alcun modo ignorare le esigenze personali del custode ma al solo fine di non ritardare ulteriormente il compimento delle operazioni peritali, si recava presso i luoghi di ubicazione del bene oggetto di procedura, ove effettuava i necessari rilievi fotografici e piano altimetrici (*Cfr. all. n. 17*).

Si precisa che ai fini della corretta esecuzione dell'incarico il sottoscritto eseguiva, altresì, le dovute ricerche presso i seguenti uffici:

- Ufficio Tecnico - Settore urbanistica - del Comune di Lamezia Terme;
- Ufficio Tecnico - Settore Condono - del Comune di Lamezia Terme;

- Ufficio Tecnico - Settore Edilizia Privata - del Comune di Lamezia Terme;
- Ufficio Tecnico - Settore Patrimonio, usi civici - del Comune di Lamezia Terme;
- Ufficio Tecnico - Settore Patrimonio, usi civici - della Regione Calabria;
- Agenzia del Territorio della Provincia di Catanzaro (ex Catasto);
- Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare - della provincia di Catanzaro (Ex Conservatoria);
- Cancelleria Civile – Protocollo generale - del Tribunale di Lamezia Terme;
- Cancelleria Civile – Sez. Esecuzioni Immobiliari - del Tribunale di Lamezia Terme;
- Cancelleria Civile – Sez. Fallimentare- del Tribunale di Lamezia Terme;
- Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme;
- Archivio notarile distrettuale di Catanzaro.

Infine, per valutare correttamente gli immobili pignorati, effettuava indagini sul mercato immobiliare della zona mediante il sito www.immobiliare.it e la Piattaforma Sister dell’Agenzia delle Entrate (*Cfr. all. n. 10*).

3. Risposta ai quesiti del Giudice – Quesito n. 1

“Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. è necessaria e però 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”.

I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prodotta in atti è sufficiente, ex art. 567 c.p.c., ed è idonea oltre che completa.

Si precisa che nel fascicolo della procedura sono presenti i seguenti documenti:

- 1) Certificazione notarile sostitutiva di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., resa dal notaio dott. Giulia Barbagallo;
 - 2) Estratto di mappa;
 - 3) Trascrizione del verbale di pignoramento immobili;
 - 4) Istanza di vendita;
 - 5) Atto di pignoramento immobiliare;
- e pertanto si risponderà direttamente al quesito n. 4.

4. 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.”.

4.1 Dati catastali dei beni pignorati desunti dall'atto di pignoramento

Dall'atto di pignoramento e dalla successiva trascrizione si evince che oggetto del pignoramento è il seguente bene:

- *Appartamento sito nel comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, Via Salvatore Scillia, ubicato al secondo piano, numero interno 3 (tre) composto di ingresso, cucina-soggiorno, due vani, bagno e corridoio, confinante con vano scala, con la via Salvatore Scillia, con proprietà ██████████, salvo altri.*

Detto immobile è riportato al CU del comune di Lamezia Terme, nella sezione di Nicastro, al foglio di mappa n. 31, p.lla 554 sub 5.

Dall'analisi della documentazione catastale, rinvenuta presso l'Agenzia del Territorio di Catanzaro, è emerso che il bene pignorato è ubicato nel quartiere Capizzaglie di Lamezia Terme ed è costituito da un appartamento posto al piano secondo di un fabbricato di tre piani f.t. (terra, primo e secondo), identificato con il mappale 554, accessibile dal civico 2 di via Salvatore Scillia (Cfr. fig. n. 1).

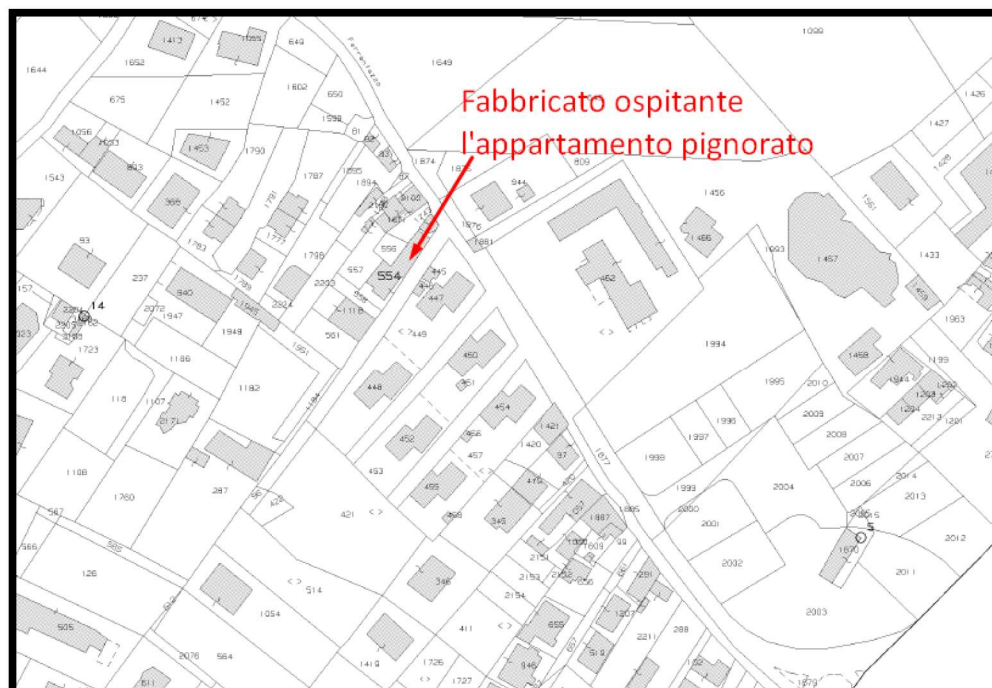


Fig.1 - Stralcio mappa catastale foglio 31 del Comune di Lamezia Terme, Nicastro

Il bene pignorato è, attualmente, censito al C.U. del comune di Lamezia Terme con gli identificativi indicati nella sottostante tabella:

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Classe	Categoria	Consistenza (Vani/Superficie in mq)	Rendita (€)
Lamezia Terme	Nicastro	31	554	5	2	A/3	5,5	298,25

4.2 Descrizione zona di ubicazione

Il fabbricato ospitante l'unità immobiliare pignorata è ubicato in Via Salvatore Scillia, frazione Nicastro, del quartiere Capizzaglie del comune di Lamezia Terme.

Trattasi di un quartiere residenziale a circa 4 Km dal centro commerciale della città rappresentato da C.so G. Nicotera e da C.so Numistrano.

Nel Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.R. n. 201 del 31/03/98 il fabbricato pignorato ricade in zona omogenea “CR” (*aree urbane ad organizzazione morfologica complessa da realizzare mediante nuovo impianto per iniziativa privata*) ove l’attività edilizia è regolata dall’art. 43 e 44, Sezione 3.1.6 delle norme tecniche di attuazione *allegate al P.R.G. vigente (Cfr. all.n.16)*.

Nel P.S.C. del comune di Lamezia Terme, adottato in data 19/02/2015 con delibera n. 79 del C.C., l’area in cui è ubicato il fabbricato pignorato ricade in zona a prevalente destinazione residenziale in cui l’attività urbanistica è regolata dall’art. 65 del REU (*Cfr. fig. n. 2*).

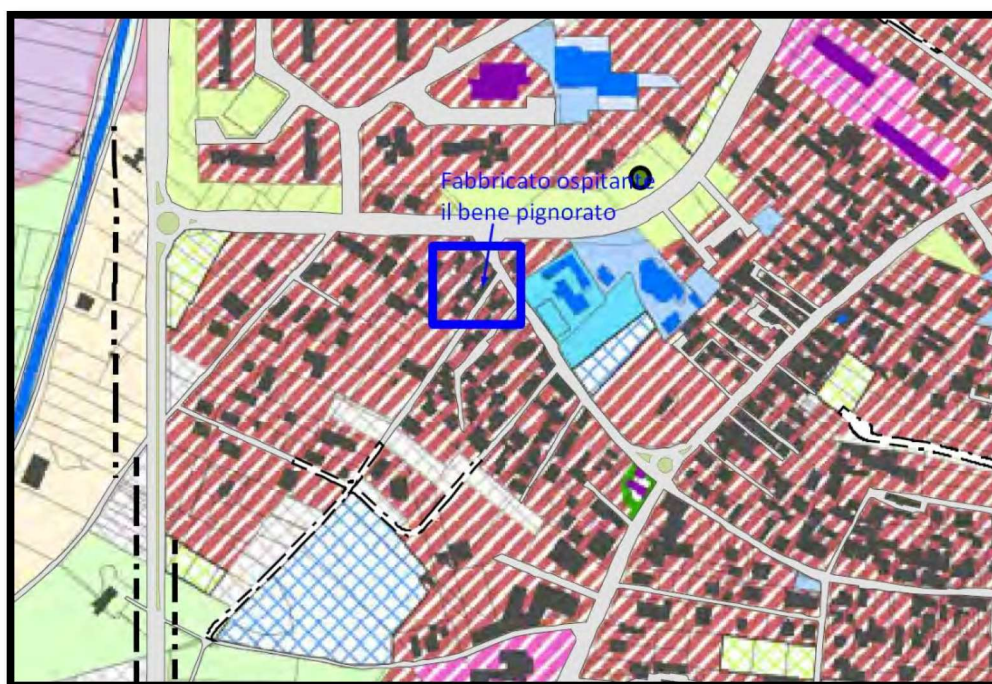


Fig. n. 2 – Stralcio zonizzazione PSC adottato

Si evidenzia che con l’adozione del predetto strumento urbanistico erano entrate in vigore le norme di salvaguardia che consentivano un adeguato

coordinamento tra i due piani atteso che consentivano agli Uffici Tecnici comunali di autorizzare gli interventi edilizi rientranti nei limiti imposti da entrambi gli strumenti di pianificazione (PRG e PSC).

Si evidenzia, però che la loro durata, ai sensi dell'art. 12, comma 3 del T.U. n. 380/2001 e s.m.i., era fissata in tre anni decorrenti dalla data della pubblicazione sull'albo pretorio della delibera di adozione del piano e poiché la delibera è divenuta esecutiva il 30/4/2015 è evidente che le misure di salvaguardia sono decadute in data 30/4/2018 e, quindi, non sono più efficaci. Per meglio facilitare l'individuazione del bene pignorato, nell'immagine che segue, è stata raffigurata la foto aerea della zona di ubicazione (*Cfr. fig. n. 3*).

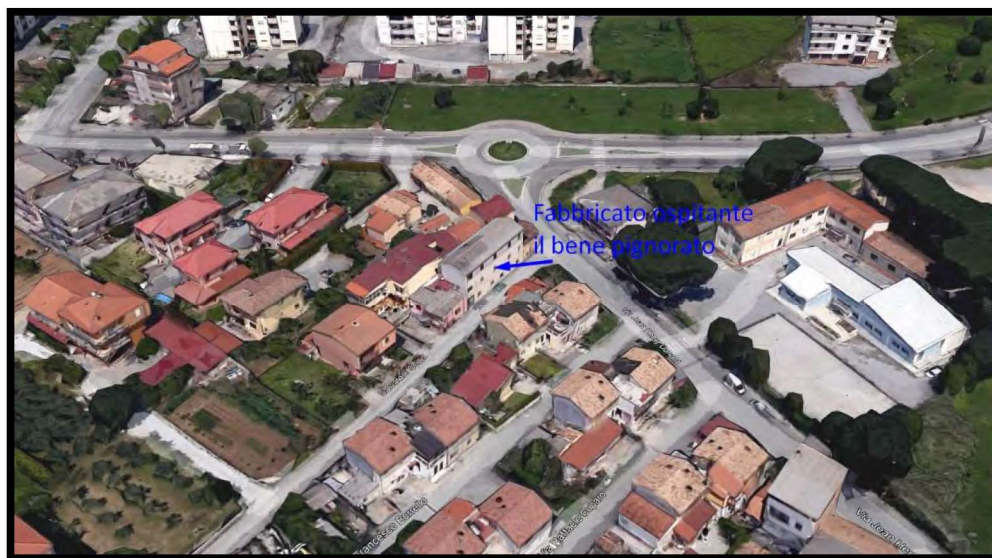


Fig. n. 3 – Stralcio foto aerea dell'area di ubicazione del lotto n. 1

4.3 Dati catastali, confini e descrizione del bene pignorato.

Il cespite pignorato è costituito da un appartamento posto al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza di tre piani f.t, sito in via S. Scillia n. 2 del Comune di Lamezia Terme e identificato al C.U. del medesimo

comune, sezione Nicastro, *sul foglio di mappa 31 particella 554, sub 5, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani e rendita € 298,25 (Cfr. all. n. 2).*

Il fabbricato, come evincibile dalle successive foto, versa in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione e il suo manto di copertura è costituito da pannelli di eternit.



Foto n. 1- Prospetto sud-est



Foto n. 2- Prospetto sud-ovest



Foto n. 3- Prospetto nord-ovest



Foto n. 4- Particolare intradosso manto di copertura in eternit

Il predetto fabbricato è individuato dalle seguenti coordinate GPS: latitudine 38,954870° e longitudine 16,302374°.

Dall'analisi della documentazione catastale, reperita presso l'ufficio del territorio della provincia di Catanzaro, è emerso che il bene ha assunto i predetti identificativi catastali in data 09/10/2003 (*VARIAZIONE del*

**09/10/2003 Pratica n. 188181 in atti dal 09/10/2003 VARIAZIONE DI
TOPONOMASTICAULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO).**

In epoca precedente al 09/10/2003 e fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 il cespite era contraddistinto dai seguenti parametri catastali:
foglio di mappa 31 particella 544, sub 5, categoria F/3.

Il mappale 554 deriva dall'ente urbano censito al C.T. con lo stesso identificativo catastale (particella 554) costituito il 31/10/1985 pratica n. CZ 0302497. Il predetto tipo mappale è stato modificato per ampliamento in data 22/05/2012 pratica n. CZ0082616.

L'unità immobiliare pignorata confina a **sud-est** con via S. Scillia, a **nord-est** è libero e prospiciente sul fabbricato identificato con la particella 1743, a **nord-ovest** è libero e prospiciente sulla particella 556 e a **sud-ovest** confina con il vano scala (*Cfr. all. n. 7*).

La predetta unità immobiliare, di altezza pari a 2,85 m, ha una superficie utile totale di circa **101,22** ed una superficie lorda pari a **120,79 mq** ripartita in ambienti variamente dimensionati e così distribuiti (*Cfr. fig. n. 4*):

- Un ingresso (sup. utile di 2,82 mq);
- Una cucina- soggiorno (sup. utile pari a 52,31 mq);
- Un bagno (sup. utile pari a circa 5,68 mq);
- Due camere da letto (sup. utile rispettivamente pari a circa 16,72 mq e 17.13);
- Un corridoio (sup. utile pari a circa 6,56 mq).

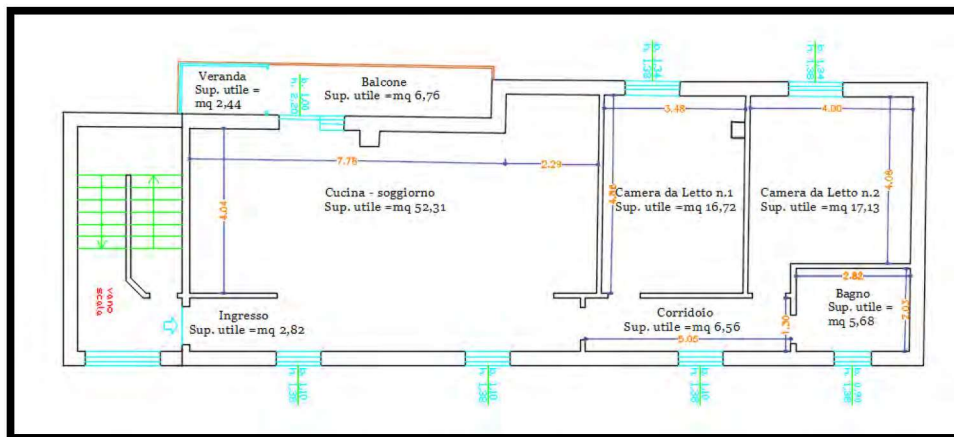


Fig. n. 4 – Rilievo Piano secondo

A servizio dell'appartamento c'è un balcone della superficie complessiva di 9,20 mq (di cui 2,44 mq circa trasformati in veranda adibita a ripostiglio e lavanderia) nonché un ripostiglio sottoscala da cui si accede ad un sottotetto non abitabile, comune a tutti i proprietari dello stabile, e pertanto sul ripostiglio di fatto insiste una servitù di passaggio per l'accesso al predetto sottotetto.

Al momento del sopralluogo il cespite presenta le seguenti rifiniture: intonaci per civile abitazione, pavimentazione in gres, rivestimenti del servizio igienico in ceramica, porte interne in legno, infissi interni ed esterni in alluminio, impianti tecnologici (elettrico, climatizzazione, idrico e fognario) funzionanti ma di cui va verificata la conformità alla normativa vigente.

Si evidenzia, infine, che in fase di sopralluogo si è riscontrata la presenza di macchie di umidità cagionate da infiltrazioni provenienti dalla copertura in eternit (*Cfr. all. n. 1 e successive foto dalla n. 5 alla n. 14*).



Foto n. 5 – Cucina-soggiorno



Foto n. 6 – Cucina-soggiorno



Foto n. 7 – Corridoio



Foto n. 8 – Camera da letto n.1



Foto n. 9 – Camera da letto n.2



Foto n. 10 – Bagno



Foto n. 11 – Balcone

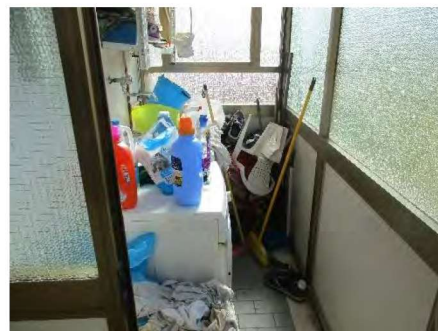


Foto n. 12 – Veranda



Foto n. 13 – Umidità presente nel soggiorno-Cucina



Foto n. 14 – Umidità presente nella camera da letto n. 2

4.4 Esistenza di altre procedure esecutive e fallimentari

Dalle ricerche condotte dallo scrivente presso il Tribunale di Lamezia Terme - cancelleria esecuzioni immobiliari e fallimentari - è emerso che, il bene era interessato dalla proc es. n. 30/2021 che però oggi risulta archiviata.

5. Quesito n. 5

“Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatesi 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”.

Il bene pignorato, identificato con la **particella 554 sub 5**, è pervenuto ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] dal sig. [REDACTED] in virtù dell’atto di compravendita a rogito del notaio Gennaro Anania rep. n. **67930 del 20/02/2008**, registrato a Lamezia Terme in data 06/03/2008 al

n. 793 S. 1T e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 07/03/2008 ai nn. 3645 del registro generale e 2326 del registro particolare (Cfr. all. n. 6).

Il fabbricato ospitante il bene pignorato è stato costruito su un terreno che era pervenuto al sig. █████ █████ in virtù della denuncia di successione legittima in morte di █████ █████ del 31/10/1978 n. 21 vol. 322, trascritta a Catanzaro in data 11/11/1978 ai nn. 18294/16631 e del successivo atto di divisione a rogito del notaio Fiore Melacrinis Napoleone rep. n. 67780 del 30/04/1979, registrato a Lamezia Terme in data 14/05/1979 al n. 1431 vol. 224 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 23/05/1979 ai nn. 8857 e 8858 del registro generale e 7957 e 7958 del registro particolare.

Si evidenzia che l'accettazione tacita dell'eredità in morte di █████ █████ è stata trascritta in data 10/12/2021 ai nn. 17090/14215.

Si precisa che nel ventennio esiste, quindi, la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 del c.c.

6. Quesito n. 6

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

L'unità immobiliare periziata è di proprietà esclusiva degli esecutati per 1/2 ciascuno e non sussistono i presupposti per una divisione in natura del bene.

7. Quesito n. 7

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

Il bene pignorato è occupato dagli esecutati.

Dalle ricerche eseguite dal sottoscritto presso l’Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme è emerso che a nome degli esecutati non ci sono contratti di locazione registrati in essere come certificato dalla stessa Agenzia (Cfr. all. n.12).

8. Quesito n. 8

“Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l’estratto dell’atto di matrimonio ed evidenziando la

sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione”

Dal registro degli atti di matrimonio è emerso che gli esegutati [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] sono coniugati, essi hanno contratto matrimonio in Lamezia Terme in data [REDACTED] ed hanno optato per il regime patrimoniale di comunione legale dei beni (*Cfr. all n. 14*).

9. Quesito n. 9

“Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli, o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli 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 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)”

Il fabbricato, ubicato in via Scillia n. 2 del comune di Lamezia Terme (CZ), non è sottoposto alla verifica d'interesse culturale e storico di cui al D. Lg n. 42/2004 e s.m.i. (c.d. Codice dei beni culturali e del paesaggio) da parte della Soprintendenza e non ricade in una zona sottoposta a vincolo di natura paesaggistica (ai sensi del D. Lgs n. 42/2004 e s.m.i.).

L'immobile è ubicato però in una zona soggetta a vincolo sismico e, pertanto, ogni intervento strutturale dovrà essere denunciato e autorizzato dall'ufficio dell'ex Genio Civile. Il fabbricato (*Cfr. fig.n. 5*) non ricade nella perimetrazione delle aree a rischio frane.

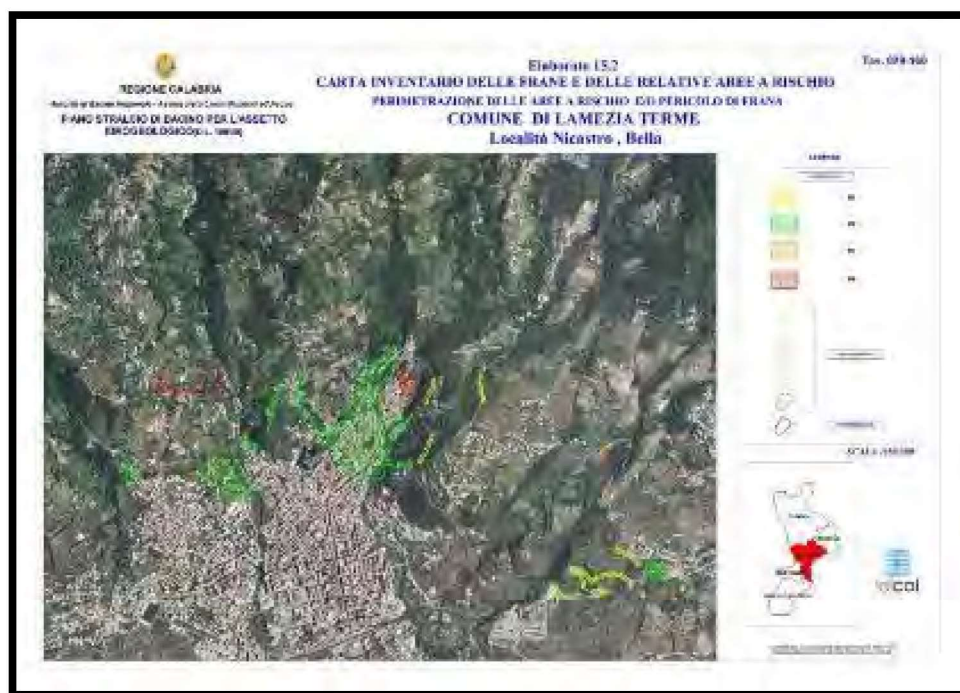


Fig. n. 5 –PAI – Area a rischio Frane

Si sottolinea che il bene è assoggettato alle prescrizioni e alle limitazioni contenute nelle norme tecniche di attuazione allegate al P.R.G. individuate

per la zona CR, zona in cui sono ubicati i beni pignorati, nonché alle limitazioni previste dalla legge urbanistica regionale (L. 19/2002 e s.m.i.).

Il fabbricato di ubicazione del bene pignorato è costituito da un numero di unità immobiliari inferiori ad 8 e, pertanto, non è stata ravvisata la necessità della costituzione di un condominio.

Da tutto quanto sopra esposto discende che **sui potenziali acquirenti dei beni pignorati ricadono:**

- Gli oneri derivanti dalla sanatoria delle opere realizzate in assenza o in difformità del permesso a costruire (esplicitati nel paragrafo 13.1);
- Gli oneri derivanti dalle prescrizioni scaturenti dalle NTA allegate al PRG vigente;
- Gli oneri concernenti l'aggiornamento delle planimetrie catastali;
- Gli oneri derivanti dal risanamento dell'umidità;
- Gli eventuali oneri, determinati da una ditta specializzata, per la rimozione della copertura in eternit da suddividere con i restanti condomini del fabbricato;
- Gli eventuali oneri, determinati da una ditta specializzata, per il controllo degli impianti;
- Gli oneri derivanti per il mantenimento delle parti comuni;
- Gli oneri per l'ottenimento del certificato di agibilità;
- Le spese per il trasferimento dell'immobile;
- I costi per la registrazione del decreto di trasferimento;
- I costi di cancellazione delle formalità.

Dalle ricerche eseguite presso il Tribunale di Lamezia Terme, sezione civile, è emerso che a carico degli esecutati non risultano, attualmente, pendenti cause civili (Cfr. all. n.13).

10. Quesito n. 10

“Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente (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 relativi per le cancellazioni”

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l’Agenzia del Territorio di Catanzaro (Cfr. all.ti n. 3, 4 e 5) con riferimento alle proprietà nel ventennio di:

- [REDACTED], CF: [REDACTED]
- [REDACTED], CF: [REDACTED]
- [REDACTED], CF: [REDACTED]

è emerso che i beni pignorati, oggetto della presente relazione, sono gravati dalle formalità, che saranno cancellate o che comunque non saranno opponibili all’acquirente, di seguito indicate:

- **Iscrizione contro** del 07 marzo 2008 reg. part. n. 518 reg. gen. 3646, scaturente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario (Capitale € 118.400,00 –Totale € 236.800,00), per atto redatto dal notaio Anania

Gennaio del 20/02/2008 rep. n. 67931/19803 a favore di MACQUARIE BANK LIMITED, SUCCURSALE ITALIANA con sede in Milano e contro i coniugi [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]. L'ipoteca ha per oggetto l'appartamento censito al C.U. del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, sul foglio 31 particella 554 sub 5.

- **Trascrizione contro** del 02 agosto 2021 reg. part. n. 8864 reg. gen. 10731, verbale pignoramento immobili del 28/06/2021 rep n. 555 a favore di CATTLEYA MORTGAGE FINANCE SRL con sede in Milano e contro i coniugi [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]. Il pignoramento ha per oggetto l'appartamento censito al C.U. del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, sul foglio 31 particella 554 sub 5.
- **Trascrizione contro** del 07 giugno 2022 reg. part. n. 6573 reg. gen. 8006, verbale pignoramento immobili del 26/04/2022 rep n. 292 a favore di CATTLEYA MORTGAGE FINANCE SRL con sede in Milano e contro i coniugi [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]. Il pignoramento ha per oggetto l'appartamento censito al C.U. del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, sul foglio 31 particella 554 sub 5.

Si precisa, infine, che negli allegati nn°3, 4 e 5 sono riportate le formalità dei beni oggetto di relazione, effettuate a carico dell'esecutato e dei proprietari, del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, comprensive delle annotazioni di cancellazione, e che dall'esame dei fascicoli in atti, al momento del conferimento dell'incarico, **il creditore**

procedente è CATTLEYA MORTGAGE FINANCE SRL, il cui procuratore è l'**avv. Irene Brolo del foro di Milano**.

In merito ai costi da sostenersi per le cancellazioni e/o restrizioni delle formalità pregiudizievoli gravanti sul complesso immobiliare pignorato, considerato che:

- La cancellazione di **ogni singola trascrizione pregiudizievole (pignoramenti, sequestri, domande giudiziarie, sentenza dichiarativa di fallimento)** comporta un costo per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo di € 294,00 (di cui € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo e € 35,00 per tassa ipotecaria);
- La cancellazione e/o restrizione **di ogni ipoteca volontaria**, eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, comporta un costo di € 35,00 per tasse ipotecarie;
- La cancellazione e/o restrizione **dell'ipoteca giudiziale** comporta un costo per tasse ipotecarie e bollo di € 94,00 (di cui € 59,00 per imposta di bollo e € 35,00 per tassa ipotecaria) oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo di € 294,00;

Avremo che il costo totale per le cancellazioni e le dovute trascrizioni, se effettuate nell'arco di un mese dall'emissione del decreto di trasferimento, è pari a **€ 950,00**.

Si sottolinea, poi, 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 potrebbero subire delle variazioni.

11. 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”

Le visure catastali e ipotecarie, acquisite in forma aggiornata, relative agli immobili oggetto di perizia sono riportate rispettivamente negli allegati recanti i nn. 2, 3, 4 e 5 della presente relazione.

Con riferimento ai beni descritti in relazione si mette in evidenza che l’accettazione tacita dell’eredità in morte di ██████████ ██████████ è stata trascritta in data 10/12/2021 ai nn. 17090/14215.

12. 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 del T.U. e di cui all’art. 40 della L. 28.02.85 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 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 eseguite dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lamezia Terme (CZ), settore Condonò edilizio, è emerso che il fabbricato ospitante l'unità immobiliare pignorata, censita al C.U. del medesimo comune, sezione Nicastro, sul foglio di mappa 31 con la particella 554 sub 5, è stato costruito abusivamente e successivamente oggetto di condono.

In riferimento all'unità immobiliare oggetto di perizia si è evinto che l'iter amministrativo finalizzato alla sanatoria del bene si è concluso con il rilascio, alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], **della concessione edilizia in sanatoria n. 7890 del 29/03/2002.**

Dalla analisi della documentazione allegata alla predetta concessione edilizia in sanatoria è emerso che il titolo abilitativo è stato rilasciato in violazione dell'art. 35 della L. 47/85 e che sussistono delle difformità, meglio descritte nel successivo paragrafo 13, e, pertanto, il comune di Lamezia Terme potrebbe agire in autotutela, ai sensi dell'art. 21-nonies L. n. 241/1990, con l'annullamento d'ufficio del titolo abilitativo in precedenza rilasciato.

Si ricorda, infatti, che il potere di annullamento d'ufficio, sussistendone le ragioni di pubblico interesse, può essere esercitato dalla pubblica

amministrazione quando il provvedimento amministrativo sia illegittimo, perché adottato in violazione di legge, viziato da eccesso di potere o incompetenza, o anche quando sia inopportuno.

Si evidenzia però che il potere di autotutela deve essere esercitato entro un termine ragionevole, considerato l'affidamento ingenerato dal provvedimento da ritirare, e comunque non superiore a 12 mesi dal momento dell'adozione del provvedimento di autorizzazione ma tale termine non si applica nel caso in cui il provvedimento amministrativo sia stato conseguito sulla base di false rappresentazioni dei fatti o dichiarazioni sostitutive di certificazioni o dell'atto di notorietà false o mendaci per effetto di condotte costituenti reato in tali casi, infatti, i provvedimenti amministrativi possono essere annullati anche dopo la scadenza del suddetto termine.

Dalle predette ricerche è, inoltre, emerso che il fabbricato pignorato è privo del certificato di agibilità.

Si rammenta che il **certificato di agibilità** è un documento fondamentale per i proprietari di abitazioni atteso che attesta la vivibilità dell'immobile e contiene indicazioni su:

- Condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico dell'edificio ospitante l'immobile;
- Condizioni di sicurezza di tutti gli impianti installati nell'immobile;
- Conformità dell'immobile al progetto di costruzione.

Si evidenzia, infine, che dal novembre 2016 i Comuni non rilasciano più il certificato di agibilità e che i soggetti titolari del permesso di costruire sono

tenuti a presentare, per mezzo di un tecnico abilitato, una segnalazione certificata di agibilità al Comune di riferimento corredata dalla seguente documentazione:

- Attestazione di asseverazione delle condizioni di sicurezza, redatta da un professionista abilitato;
- Certificato di collaudo statico, oppure certificato di idoneità statica, o una relazione tecnica sul comportamento strutturale dell'edificio;
- Documentazione attestante il rispetto delle norme sulle barriere architettoniche;
- Documentazione catastale;
- Documentazione sulla sicurezza degli impianti;
- Attestazione di prestazione energetica (APE).

Si precisa che i costi per ottenere il certificato di agibilità, escludendo i costi per sanare le difformità descritte nel paragrafo 13 e le eventuali prove sui materiali da costruzione che potrebbero rendersi necessarie, sono pari a circa **€ 3.500,00**.

Si precisa, infine, che i potenziali aggiudicatari del fabbricato pignorato non potranno avvalersi delle disposizioni di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85 atteso che il credito generante la presente procedura esecutiva (**Iscrizione contro del 07/03/2008 reg. part. n. 518 reg. gen. 3646**) è successivo al 02/10/2003, data di entrata in vigore della ultima legge in materia di condono (D.L. n. 269/2003 convertito con la L. n. 326/2003).

13. Quesito n. 13

“In caso di opere abusive controlli la 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 del 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 dell’art. 46, comma quinto del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.”

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla predetta concessione edilizia in sanatoria e il rilievo eseguito dal sottoscritto (*Cfr. confronto tra succ.ve fig.re n. 6,7 e 8*) sono emerse le seguenti discrasie:

- Mancato adeguamento sismico della struttura attraverso la realizzazione delle opere indicate nel progetto di adeguamento sismico depositato presso l’ufficio dell’ex genio civile della provincia di Catanzaro in data 05/06/1989 prot. n. 5702 (*Cfr. fig. n.7*);

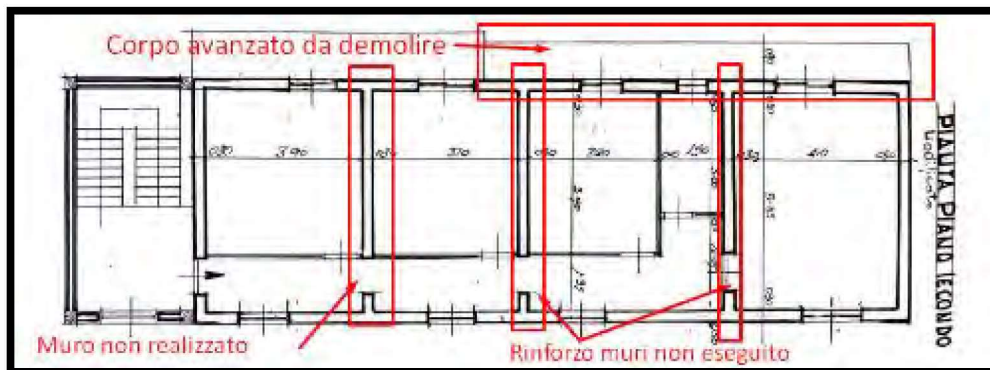


Fig. 6 – Progetto adeguamento sismico prot. n. 5702 del 05/06/1989

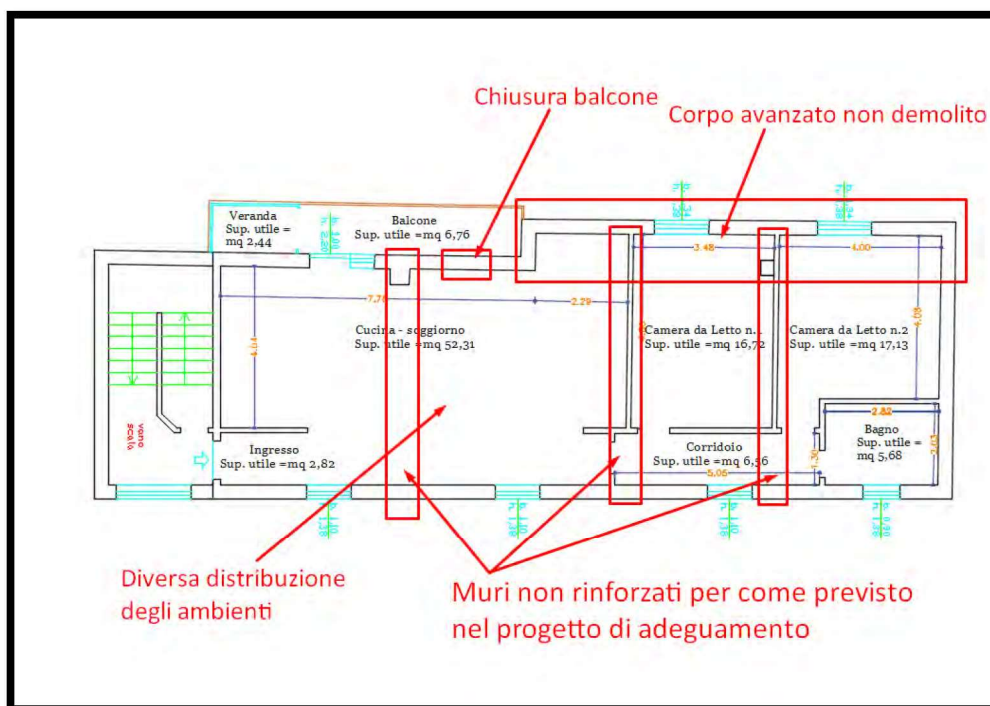


Fig. 7 – Rilievo eseguito dal sottoscritto

- Diversa distribuzione degli ambienti;
- Realizzazione di una veranda, adibita a deposito e lavanderia, sul terrazzo;

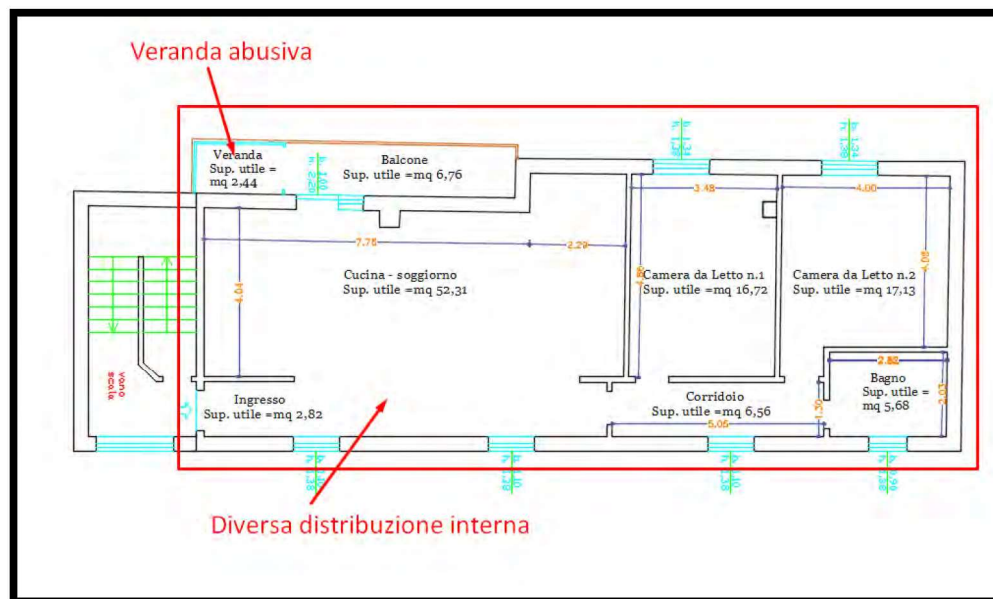


Fig. n. 8- Pianta piano secondo – Rilievo eseguito in occasione del sopralluogo

Premesso che l'articolo 35 della L. 45/85 nel descrivere la procedura di sanatoria prescrive che nei casi in cui i fabbricati oggetto di domanda di condono non siano idonei staticamente, come nel caso di specie (*Cfr. Certificato di idoneità statica depositato presso l'ufficio dell'ex genio civile di Catanzaro in data 05/6/1989 prot. n. 5702*), occorre realizzare un progetto di adeguamento sismico, da presentarsi prima dell'inizio dei lavori presso l'ente comunale, ed è necessario il suo completamento entro tre anni dalla data di presentazione della domanda di concessione in sanatoria. Il tecnico incaricato, ultimati i lavori di adeguamento sismico, entro 30 giorni deve presentare presso l'ente comunale la certificazione attestante l'idoneità sismica della costruzione.

Tanto premesso si evidenzia che nel caso di specie il progetto di adeguamento sismico è stato presentato ma i lavori non sono stati ancora eseguiti e in tale

situazione è evidente che le difformità prescritte nel progetto di adeguamento sismico non possono essere sanate e devono essere realizzate per come indicato nel progetto depositato non solo per il bene pignorato ma per l'intero fabbricato.

Si evidenzia, infine, che nel caso in cui il potenziale acquirente volesse presentare un diverso progetto di adeguamento sismico del bene dovrebbe coinvolgere anche i proprietari dei piani terra e primo e che questo dovrà essere conforme alle attuali **Norme Tecniche per le Costruzioni** (NTC) definite nel decreto ministeriale 17 gennaio 2018 e s.m.i..

Dal confronto, poi, tra il rilievo del bene, eseguito dal sottoscritto, la relativa planimetria catastale, redatta dal geometra Vescio Pietro in data 09/10/2003 prot n. 188181, sono emerse le seguenti discrasie (*Cfr. fig. nn.9 e 10*):

- chiusura del balcone ubicato nella cucina soggiorno
- realizzazione della veranda
- diversa lunghezza del tramezzo di separazione tra ingresso e soggiorno-cucina;
- Non corrispondenza delle altezze. L'altezza misurata dal sottoscritto è, infatti, pari a 2,85 m mentre quella indicata sulla planimetria catastale è pari a 2,90 m.

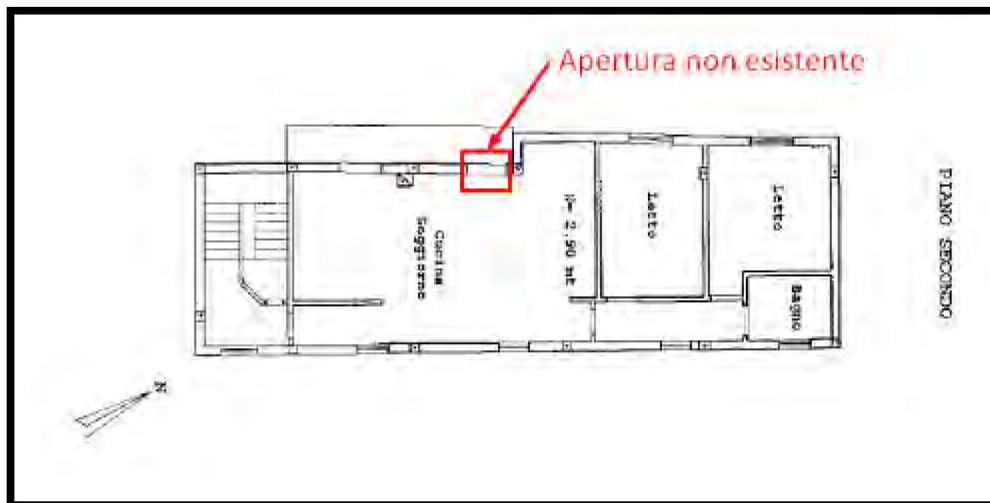


Fig. n. 9- Planimetria catastale piano secondo

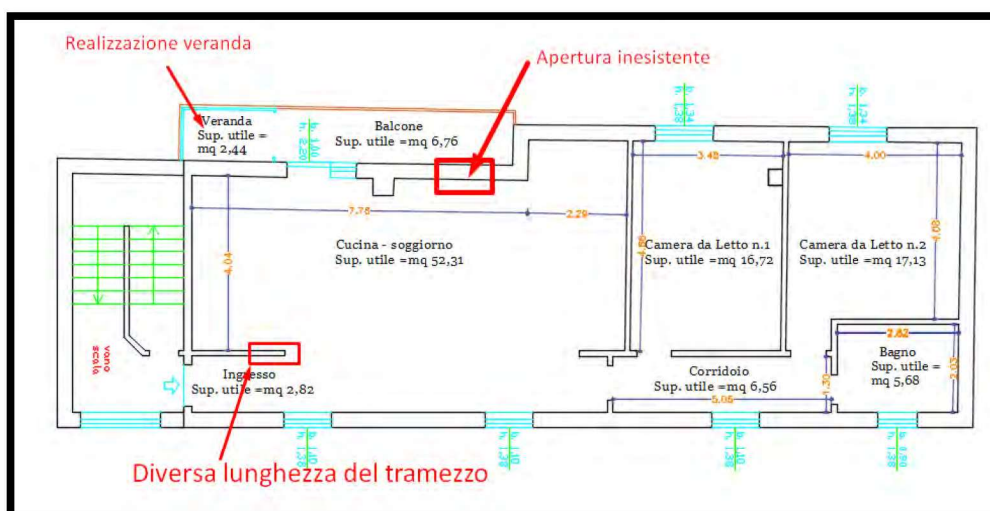


Fig. n. 10- Pianta piano secondo- Rilievo eseguito in occasione del sopralluogo

Si evidenzia che tale ultima difformità è con molta probabilità imputabile ad un errore materiale nell'accatastamento o alla realizzazione di un nuovo massetto sulla pavimentazione esistente.

Si precisa, poi, che i costi per l'aggiornamento della planimetria catastale sono pari a circa € 800,00.

Per tutto quanto sopra specificato si ritiene che lo stato dei luoghi del bene è difforme sia rispetto a quello indicato negli elaborati allegati alla C.E. in sanatoria che a quello rappresentato nelle planimetrie catastali.

Si evidenzia, infine, che i potenziali aggiudicatari del bene pignorato non potranno avvalersi delle disposizioni di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85 atteso che il credito generante la presente procedura esecutiva **(Iscrizione contro del 07/03/2008 reg. part. n. 518 reg. gen. 3646)** è successivo al 02/10/2003, data di entrata in vigore della ultima legge in materia di condono (D.L. n. 269/2003 convertito con la L. n. 326/2003).

14. Quesito n. 14

“Verifichi se i beni pignorati sono 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 “.

Premesso che in materia di usi civici la normativa statale fa una netta distinzione fra gli usi civici insistenti sulle terre private e usi civici insistenti sulle terre civiche o demani civici si specifica che il fondo privato gravato dagli usi civici è normalmente commerciabile e l'omessa menzione degli stessi non ha conseguenza sul trasferimento immobiliare, sebbene il potenziale acquirente potrebbe essere onerato del pagamento di una somma per la futura liquidazione del vincolo, la trascrizione del decreto di trasferimento poi non comporta per il potenziale acquirente alcuna

conseguenza sull'imprescrittibilità degli usi civici non indicati atteso che essi seguono il fondo.

Le terre civiche (demani civici), invece, sono inalienabili, inespropriabili per pubblica utilità, inusucapibili e comportano un divieto d'esecuzione forzata. Tanto premesso si evidenzia che attualmente in Calabria non esistono archivi documentali in grado di offrire una prova assoluta dell'esistenza di usi civici gravanti sui terreni e l'unico ente deputato a certificare l'esistenza di usi civici (art. 29 del R.D. n. 332/1928 e dell'art. 29 della legge 1766/27) è la Regione Calabria - Ufficio Usi Civici -. Si sottolinea poi, che il Commissario usi civici della Regione Calabria con la nota prot. n. 620 del 25/09/2013 era già intervenuto sulla questione per un caso analogo precisando che la sussistenza del vincolo dell'uso civico non può essere attestata né da perizie di parte né dal certificato di destinazione urbanistica se prima non sia stato avviato e portato a compimento, con l'emissione della relativa certificazione, il procedimento amministrativo relativo alla ricognizione e/o mappatura demaniale del vincolo dell'uso civico.

Ad ogni modo nel caso di specie l'accertamento dell'uso civico non è necessario atteso che il cespite oggetto di pignoramento è un appartamento ubicato in un fabbricato di maggiore consistenza oggetto di rilascio di titolo abilitativo da parte del comune di Lamezia Terme.

15. 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 forfetario 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”.

15.1 Definizione di valore di mercato

Il valore di mercato è esplicitato dall’art. 4, par.1 lett.76, Regolamento UE n.° 575/2013 che lo definisce testualmente come “l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti

non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

15.2 Calcolo della superficie commerciale dei beni pignorati

Per il calcolo della superficie commerciale si sono utilizzati gli indici mercantili e i criteri esplicitati nell'allegato C del D.P.R. 138/98.

Nello specifico si osserva che nella determinazione della superficie commerciale dell'unità immobiliare pignorata i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%.

La superficie commerciale è data, allora, dalla somma della superficie lorda dei seguenti elementi:

- Vani principali e vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- Vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili computata nella misura: del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a) e del 25% qualora non comunicanti;
- Balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30%, fino a metri quadrati 25 e del 10% per la quota eccedente;

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

Per quanto sopra esposto la superficie commerciale del cespite pignorato è sintetizzato nella successiva tabella:

Descrizione Ambiente	Superficie lorda (mq) A	Coefficiente moltiplicatore (%) B	Superficie commerciale (mq) C
Piano secondo	120,79	100	120,79
Balconi e verande	9,20	30	2,76
Superficie commerciale (mq)			123,55

Tabella n.1 – Superficie commerciale del bene pignorato

15.3 Calcolo dell'abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e per la presenza di un contratto di locazione (β)

Premesso che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non può essere revocata per alcun motivo avremo che l'esistenza di eventuali vizi, anche occulti, la mancanza di qualità o la difformità della cosa venduta, la mancata e/o errata indicazione in perizia degli oneri (ivi compresi, ad esempio, quelli di sanatoria, maggiorazione della spesa per lo smaltimento di rifiuti tossici eventualmente rinvenuti e/o necessità di sostituire le parti con presenza di eternit, quelli urbanistici o quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, etc.) non potranno dar luogo ad alcun risarcimento danni, indennità o riduzione del prezzo.

Dal sopralluogo eseguito è emerso che il manto di copertura, che è costituito da pannelli in eternit, potrebbe essere seriamente compromesso e come tale pericoloso non solo per l'ambiente e per gli abitanti della zona ma soprattutto per gli abitanti delle unità sottostanti e pertanto è auspicabile un sopralluogo congiunto dell'A.R.P.A.C.A.L. e dell'ASP di Catanzaro (Servizio prevenzione, igiene e sicurezza ambienti di lavoro), enti deputati alle necessarie verifiche sulla pericolosità dei pannelli in eternit, al fine di poter valutare l'opportunità e/o necessità di eseguire un eventuale bonifica o la rimozione e lo smaltimento dei detti pannelli.

Si sottolinea che nel caso in cui i predetti Enti dovessero accertare la pericolosità dei pannelli e conseguentemente dovessero ordinarne la rimozione avremo che i relativi costi andranno suddivisi fra tutti i proprietari delle unità immobiliari presenti nello stabile.

Tale circostanza, congiuntamente a quella relativa al mancato adeguamento statico dell'edificio è stata tenuta in debito conto nella stima dei beni in modo forfettario attraverso l'introduzione di un idoneo coefficiente di deprezzamento percentuale che, per il bene descritto nella presente relazione, è pari al **15%**.

15.4 Scelta del metodo di stima del bene pignorato

Premesso che la scelta del metodo da applicare per la stima di un immobile non è mai lasciata al libero arbitrio dello stimatore ma dipende dal segmento di mercato immobiliare riscontrabile nella zona di ubicazione dell'immobile

come evincibile dal diagramma che di seguito viene rappresentato (Cfr. succ. fig. n.11),

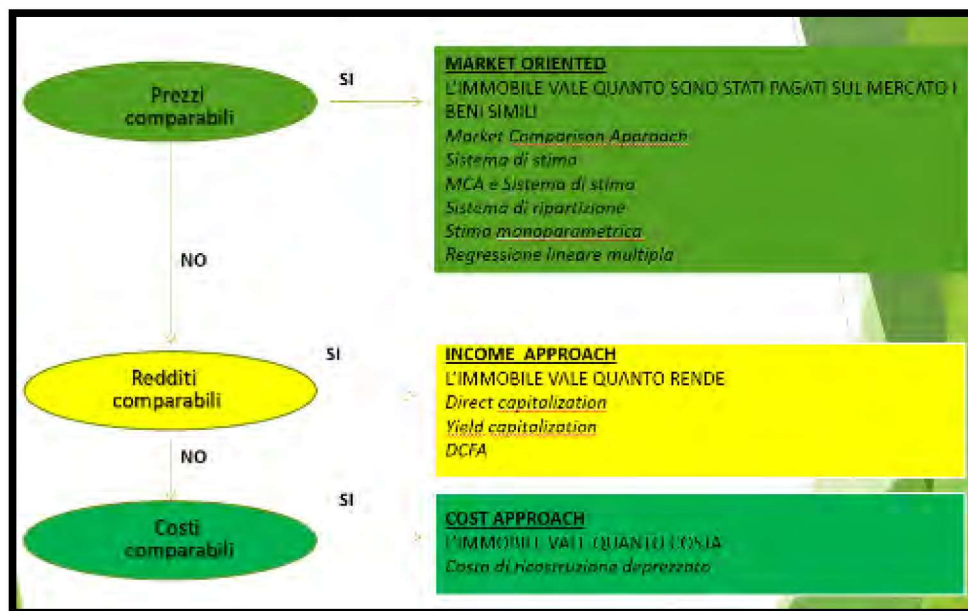


Fig. n. 11 – Diagramma di scelta

si evidenzia che i metodi del *Market Oriented*, fondati sul principio che un immobile vale quanto sono stati pagati sul mercato beni simili a quello oggetto di stima, si applicano quando nel segmento di mercato considerato siano rinvenute recenti compravendite di prezzo noto mentre i metodi dell'*Income Approach*, fondati sul principio che un bene vale quanto rende, si applicano nei casi di assenza di compravendite nel segmento di mercato considerato e conoscenza dei redditi (canoni di locazione), e il metodo del *Cost Approach*, basato sul principio che un immobile vale quanto costa, trova invece applicazione qualora nel segmento di mercato di ubicazione dell'immobile da stimare non siano riscontrabili redditi comparabili.

Ora considerato che dalle ricerche eseguite nella zona di ubicazione dei beni pignorati sono state riscontrate delle compravendite di beni simili (indicati nell'all. n. 10) si evidenzia che nel caso di specie si è utilizzato per la stima del bene immobile pignorato il metodo del **MARKET COMPARISON APPROCH**.

15.5 Stima del bene pignorato.

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato si è utilizzato il metodo denominato **Market Comparison Approach (MCA)**, metodologia consigliata per la valutazione dei beni immobili a garanzia di credito garantito da ipoteca (*Art. 120-duodecies del Decreto legislativo 72/2016 e successive Linee Guida ABI edizione pubblicata in data 5/04/2022*).

Il Market Comparison Approach (MCA) è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili svolta in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, impianti tecnologici, ecc.) e si basa sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili).

Esso si applica quando nella stima del valore di mercato di un immobile sono presenti caratteristiche quantitative e qualitative per le quali la stima del prezzo marginale è possibile, perché si sono riscontrate indicazioni delle stesse nel mercato.

Il MCA, quindi, è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (**subject**) e un insieme d'immobili di confronto (**comparabili**) che sono beni aventi caratteristiche simili, prezzi noti e sono stati contrattati di recente nel segmento di mercato a cui appartiene il subject.

Il principio elementare su cui si fonda tale procedimento consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo d'immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare per un immobile, sostituibile con altri simili, un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per altro immobile con le stesse caratteristiche.

L'applicazione del MCA prevede, poi, degli aggiustamenti dei prezzi rilevati (degli immobili usati come comparabili) per le differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto rispetto a quello oggetto di stima.

Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati con i tradizionali criteri di stima espressi sia in termini di percentuale che in termini di valore.

Si precisa che il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della stessa caratteristica e può avere sia valori positivi (nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda un aumento del prezzo totale) che valori negativi (nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda

una diminuzione del prezzo totale) o addirittura valori nulli (nel caso in cui la variazione della caratteristica non produca variazioni del prezzo).

Come si è visto, quindi, il prezzo marginale è una grandezza strumentale che ha importanti implicazioni nei procedimenti di stima orientati al mercato degli immobili.

Nel MCA gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi e questa procedura si articola in più fasi che possono essere così riassunte:

- ***Analisi del mercato*** (per la rilevazione delle compravendite recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato);
- ***Scelta delle caratteristiche immobiliari;***
- ***Compilazione della tabella dei dati;***
- ***Analisi dei prezzi marginali;***
- ***Redazione della tabella di valutazione.***

Tanto premesso si precisa che nel caso di specie la rilevazione dei dati immobiliari è stata svolta con l'ausilio della piattaforma Sister (*Cfr. all. n. 10*) mentre la scelta delle caratteristiche immobiliari, descritte nel successivo paragrafo, è stata operata sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e su quelle degli immobili utilizzati come comparabili.

I dati immobiliari rilevati, poi, sono stati riassunti nella tabella dei dati, che riporta i prezzi di mercato rilevati, le caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto (comparabili A, B e C) nonché le caratteristiche del cespite oggetto di stima (Subject).

Si specifica, infine, che la tabella di valutazione dei prezzi marginali riporta i prezzi marginali per ciascuna caratteristica immobiliare di confronto considerata e che nella stessa sono stati rappresentati i prezzi di mercato rilevati dei comparabili e aggiustati con quelli marginali di ciascuna caratteristica.

La somma, poi, tra i prezzi di mercato dei comparabili e gli aggiustamenti degli stessi con i prezzi marginali ci ha permesso di calcolare il valore di mercato del subject (come media dei prezzi corretti dei comparabili).

Comparabili

La ricerca dei comparabili, nel mercato immobiliare in cui sono inseriti gli immobili da stimare, è stata eseguita avvalendosi della piattaforma Sister ed ha riguardato uno spazio temporale di 36 mesi. Si puntualizza che nel mercato di riferimento tra le compravendite individuate ne sono state considerate tre (*Cfr. all. n. 10*), in quanto aventi ad oggetto beni immobili simili a quelli pignorati, i cui dati principali sono sintetizzati nella seguente tabella mentre i beni sono raffigurati nella sottostante immagine

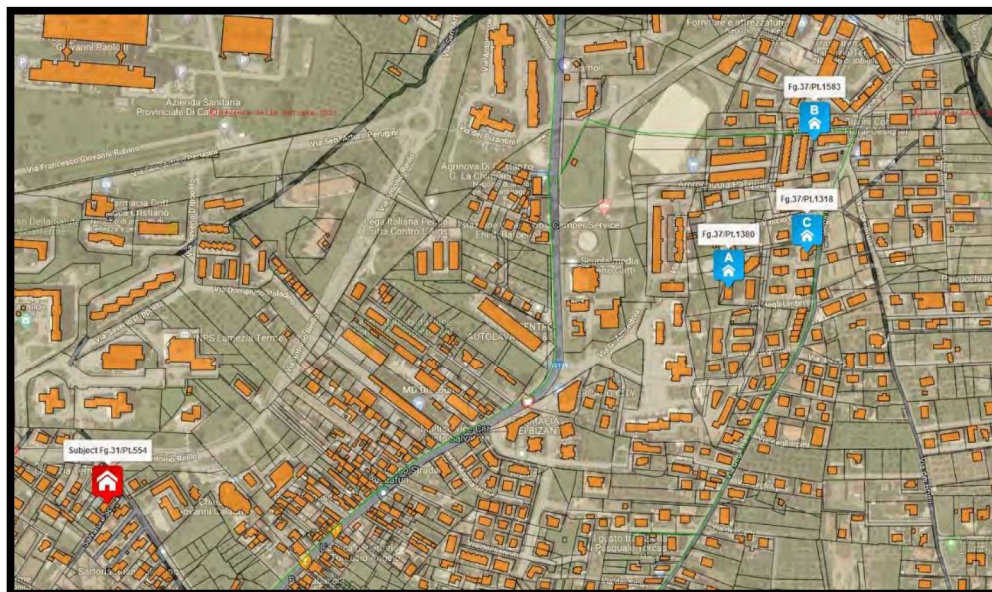


Fig. n. 12 – Rappresentazione ubicazione comparabili

Comparabile	Estremi atto di compravendita	Ubicazione immobile	Superficie commerciale (mq)	Destinazione
A	Notaio Panzarella rep. n. 22776 del 18/12/2019	Via Degli Itali, Lamezia Terme	121,10	Residenziale
B	Notaio Gualtieri rep. n. 165879 del 17/02/2020	Via Degli Itali, Lamezia Terme	140,21	Residenziale
C	Notaio Francesco Sapone rep. n. 819 del 22/10/2020	Via Degli Itali, Lamezia Terme	156,03	Residenziale

Tab. 2 - Comparabili utilizzati per la stima del bene pignorato

Descrizione delle caratteristiche immobiliari

Le caratteristiche prese in considerazione nella stima degli immobili sono di seguito esplicitate

Data (mesi)
Superficie principale (mq)
Balconi (mq)
Locale di sgombero (mq)
Servizi (bagni) (n.)
Manutenzione (n.)
Livello di piano

Data

La data dell'atto, rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce, ha il compito di aggiornare alla data di stima i prezzi di acquisto degli immobili di confronto (Comparabili A, B e C).

La scala di misura della data è cardinale discreta, mentre l'unità di misura è il mese. Per convenzione la data è calcolata retrospettivamente dal momento di stima: così ad esempio se la data di stima è il mese di aprile e la data della compravendita è il mese di gennaio allora l'ammontare della caratteristica sarà pari a 3 mesi. Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi delle quotazioni del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il segno atteso del prezzo marginale della data è:

- a) Negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo), perché la caratteristica è retrograda;
- b) Positivo se il saggio di variazione è negativo (decremento di prezzo).

La formula con cui si calcola il prezzo marginale della data è di seguito specificata:

$$PM_{data} = \frac{[\text{Max}(\text{Quotazioni 2021 ; Quotazioni 2022}) - \text{Min}(\text{Quotazioni 2021; Quotazioni 2022})]}{\text{Min}(\text{Quotazioni 2021; Quotazioni 2022})} \times P$$

12

Dove

PM_{data} = Prezzo marginale data

P = Prezzo di vendita comparabile

Nel caso di specie tra il mese di ottobre 2021 e il mese di ottobre del 2022 le

quotazioni medie nella zona di ubicazione del bene sono rimaste invariate.

Superficie commerciale lorda

Nel calcolo si è fatto riferimento alla superficie commerciale lorda dei beni sia per il bene pignorato che per i comparabili. Si precisa, poi, che il prezzo marginale delle caratteristiche superficiali è stato calcolato come il minimo tra prezzi medi dei comparabili. Il prezzo medio di ciascun comparabile è stato ottenuto dividendo il prezzo di mercato totale per la superficie commerciale lorda totale⁴ dell'immobile per il relativo indice mercantile è per come sintetizzato, per ciascun lotto, nelle successive tabelle:

Comparabile	Prezzo (€)	Sup. comm. (mq)	Prezzo medio (€/mq)
A	€ 118.000,00	121,10	974,40
B	€ 144.000,00	140,21	1027,06
C	€ 155.000,00	156,03	993,40
Prezzo marginale superficie principale= €/mq 974,40			

Il costo marginale riferito alla superficie dei balconi e della cantina/deposito è stato calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale

- 0,30 per i balconi;
- 0,25 per locali sgombero

Pertanto si ha che il prezzo marginale della superficie dei **balconi** è pari a **292,32 €/mq (=974,40 €/mq x 0,30)**

➤ ⁴La superficie commerciale lorda è stata calcolata con la seguente formula:
➤ $S_l = S_r + 0,30 \times S_b + 0,25 \times S_c$
➤ Dove
➤ S_l = Superficie lorda
➤ S_b = Superficie balconi
➤ S_c = Superficie locali sgombero

Il prezzo marginale della superficie dei locali di sgombero moltiplicato per il relativo indice mercantile è:

- **243,60 €/mq (=974,40 €/mq x 0,25)**

Servizi

I servizi sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'immobile. Il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi (in genere oltre il primo) nella formazione del prezzo dell'immobile. La scala di misura dei servizi è cardinale e le unità di misura sono il numero o i metri quadrati.

Il prezzo marginale dei servizi è stimato con il costo d'impianto deprezzato (solitamente in modo lineare), considerando la durata e la vetustà.

Essendo C il costo d'impianto a nuovo, t l'età effettiva, n la vita economica, il prezzo marginale dei servizi è pari a:

$$P_{\text{serv}} = C (1-t/n)$$

Nel caso di specie si è assunto $C = € 10.000,00$; Vita utile = 20 anni e vetustà media pari a 6 anni per i bagni dei singoli comparabili e, pertanto, il prezzo marginale per ciascun lotto è pari a € 7.000,00

Stato di manutenzione

Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che tende a rappresentare il grado di conservazione fisico di un immobile. La scala di misura può essere ordinale o cardinale discreta.

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione esprime la variazione del

prezzo dell'immobile al variare del livello di deperimento dello stesso ed è stato stimato considerando i differenziali di spesa tra i livelli di manutenzione rappresentati nelle diverse classi e considerando i costi di intervento necessari per passare da una classe a quella superiore.

Nel caso di specie le classi considerate sono state: scarso, sufficiente e buono e a ciascuna classe, poi, è stato attribuito il punteggio specificato nella sottostante tabella:

Classe	Punteggio
Scarso	1
Sufficiente	2
Buono	3

Si precisa che i costi di intervento si riferiscono sia al costo di manutenzione che a quello di adeguamento e che nel caso di specie il costo di intervento per passare da una classe all'altra è stato assunto pari a € 19.000,00.

Livello di piano

Il prezzo marginale del livello di piano è stato espresso in termini percentuali in base al relativo rapporto mercantile e in base alla posizione dell'immobile da stimare rispetto all'immobile di confronto. Se il livello di piano del bene da stimare è inferiore rispetto a quello di confronto si utilizza la seguente formula:

$$P = V \times (I/I+1)$$

Dove:

P= prezzo marginale livello di piano

V= Valore immobile di confronto

l=saggio di variazione

Se il livello di piano del bene da stimare, invece, è uguale o superiore rispetto a quello di confronto si utilizza la seguente formula:

$$P = V \times l$$

Dove:

P= prezzo marginale livello di piano

V= Valore immobile di confronto

l=saggio di variazione

Nel caso di specie il saggio di variazione l è stato assunto pari a 1%, pertanto i prezzi marginali relativi al livello di piano sono specificati nella sottostante tabella:

Prezzo marginale livello di piano comparabile A	Prezzo marginale livello di piano comparabile B	Prezzo marginale livello di piano comparabile C
1.168,32 €	1.440,00 €	1.550,00 €

Stima del valore di mercato del bene pignorato descritto nel lotto n.1

I dati immobiliari rilevati con riferimento ai comparabili (A, B e C) e al subject (bene pignorato) sono riportati nella sottostante tabella dei dati (Cfr. tabella n. 3)

Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	Subject
Prezzo (€)	€ 118.000,00	€ 144.000,00	€ 155.000,00	
Data (mesi)	34	32	24	0
Superficie agricola totale (mq)	113,00	130,00	137,00	120,79
Balconi	27	7,35	27,63	9,20
Locali sgombero (mq)	0	32,00	42,96	0,00
Servizi (bagni) (n.)	2	2	2	1

Manutenzione	2	2	3	1
Livello di piano	3	2	1	2

Tabella n. 3

L'analisi dei marginali di ciascuna caratteristica immobiliare è sintetizzata nella seguente tabella (Cfr. tabella n. 4).

Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
Data (mesi)	€ -	€ -	€ -
Superficie principale (mq)	€ 974,40	€ 974,40	€ 974,40
Balconi (mq)	€ 292,32	€ 292,32	€ 292,32
Locali sgombero (mq)	€ 243,60	€ 243,60	€ 243,60
Servizi (bagni) (n.)	€ 7.000,00	€ 7.000,00	€ 5.000,00
Manutenzione (n.)	€ 19.000,00	€ 19.000,00	€ 19.000,00
Livello di piano	€ 1.168,32	€ 1.440,00	€ 1.550,00

Tabella n. 4

Le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati (Comparabili A, B e C) e l'immobile da valutare (Subject) è sintetizzato nella sottostante tabella di valutazione (Cfr. tabella n. 5)

Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
Prezzo	€ 118.000,00	€ 144.000,00	€ 155.000,00
Data (mesi)	€ -	€ -	€ -
Superficie principale (mq)	€ 7.590,59	-€ 8.974,24	-€ 15.795,05
Balconi (mq)	-€ 5.203,30	€ 540,79	-€ 5.387,46
Locali sgombero (mq)	€ -	-€ 7.795,21	-€ 10.465,07
Servizi (bagni) (n.)	-€ 7.000,00	-€ 7.000,00	€ 4.000,00
Manutenzione (n.)	-€ 19.000,00	-€ 19.000,00	-€ 38.000,00
Livello di piano	-€ 1.168,32	€ -	€ 1.550,00
Prezzo corretto	93.218,97	101.771,35	90.902,42

Tabella n. 5

Si evidenzia che il prezzo corretto del comparabile B non si è allineato con gli altri comparabili e pertanto è stato escluso.

Il test di verifica dei prezzi corretti, facendo riferimento ai comparabili A e

C, si basa sulla divergenza percentuale assoluta $d\%$ che si calcola con la seguente relazione:

$$d\% = \frac{(V_{\max} - V_{\min})}{V_{\min}}$$

e il test si considera superato se $d\% \leq 3 \div 5\%$ a seconda della variabilità originaria presentata dagli immobili di confronto.

Nel caso di specie la divergenza percentuale, facendo riferimento ai prezzi corretti dei comparabili A e B, è pari a 2,55% e il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima (*subject*) è pari a € 92.060,69 ((€ 93.218,97+90.902,42) /2)). Il valore di mercato su determinato, per quanto espresso nei paragrafi 12, 13 e 15.3, dovrà poi essere ridotto:

- Dei costi relativi all'ottenimento del certificato di agibilità (*Cfr. paragrafo 12*) che sono pari a: € 3.500,00;
- Dei costi di aggiornamento catastale esplicitati nel paragrafo 13 che sono pari a circa € 800,00
- Del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi occulti (*Cfr. paragrafo 15.3*) nonché delle problematiche urbanistiche esplicitate nel paragrafo 13;

e, pertanto, il valore finale del bene sarà quello indicato nella sottostante tabella:

Valore (€)	Oneri per ottenimento certificato di agibilità	Oneri per aggiornamento planimetria catastale	β (%)	Valore a base d'asta (€)
€ 92.060,69	€ 3.500,00	€ 800,00	15%	€ 73.951,59

15.6 Individuazione lotti

Lotto unico

Piena proprietà di un appartamento residenziale posto al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato in Via Salvatore Scillia n. 2 del comune di Lamezia Terme (CZ) e censito al C.U. del medesimo comune, sezione Nicastro, al foglio n. 31 part. 554 sub 5.

L'immobile è stato costruito in assenza di concessione edilizia e successivamente condonato a seguito del rilascio della C.E. in sanatoria n. 7890 del 29/03/2002.

L'unità immobiliare, di altezza pari a 2,85 m e superficie utile totale di circa 101,22 mq, è composta da un ingresso, una cucina-soggiorno, un bagno, un corridoio e due camere da letto ed ha suo servizio un balcone della superficie di circa 9,20 mq.

Lo stato dei luoghi del predetto bene non corrisponde né con quello indicato negli elaborati allegati alla C.E. in sanatoria né con quello rappresentato nelle planimetrie catastali.

Nel lotto sono comprese le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio.

Valore lotto **€ 73.951,59**

16. Quesito n. 16

“Corredi la relazione da presentare anche in formato e su supporti 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 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, alla partita, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed 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 vedano gli allegati n. 8 e n. 9 della presente relazione.

Lotto unico

DESCRIZIONE: Piena proprietà di un appartamento residenziale posto al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato in Via Salvatore Scillia n. 2 del comune di Lamezia Terme (CZ) e censito al C.U. del medesimo comune, sezione Nicastro, al foglio n. 31 part. 554 sub 5.

L’immobile è stato costruito in assenza di concessione edilizia e successivamente condonato a seguito del rilascio della C.E. in sanatoria n. 7890 del 29/03/2002.

L'unità immobiliare, di altezza pari a 2,85 m e superficie utile totale di circa 101,22 mq, è composta da un ingresso, una cucina-soggiorno, un bagno, un corridoio e due camere da letto ed ha a suo servizio un balcone della superficie di circa 9,20 mq. Lo stato dei luoghi del predetto bene non corrisponde né con quello indicato negli elaborati allegati alla C.E. in sanatoria né con quello rappresentato nelle planimetrie catastali.

Nel lotto sono comprese le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio.

COMUNE DI UBICAZIONE: Lamezia Terme (CZ).

VIA: Via S. Scillia, 2

CONFINI: a **sud-est** via S. Scillia, a **nord-est** è libero e prospiciente sul fabbricato identificato con la particella 1743, a **nord-ovest** è libero e prospiciente sulla particella 556, a **sud-ovest** vano scala

ESTENSIONE: Superficie utile 101,22 mq – Superficie lorda 120,79 mq - Superficie commerciale lorda lotto= 123,55 mq.

DATI CATASTALI: I dati catastali attuali sono riassunti nella seguente tabella:

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Vani	Rendita (€)
Lamezia Terme	Nicastro	31	554	5	A/3	5,5	298,25

ATTUALE PROPRIETARIO: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: dell'atto di compravendita a rogito del notaio Gennaro Anania rep. n. 67930 del 20/02/2008, registrato a Lamezia Terme in data 06/03/2008 al n. 793 S. 1T e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 07/03/2008 ai nn. 3645 del registro generale e 2326 del registro particolare

STATO DI COMPROPRIETÀ: Si. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] entrambi esecutati.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI: Iscrizione contro del 07 marzo 2008 reg. part. n. 518 reg. gen. 3646, scaturente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario (Capitale € 118.400,00 –Totale € 236.800,00), per atto redatto dal notaio Anania Gennaro del 20/02/2008 rep. n. 67931/19803 a favore di MACQUARIE BANK LIMITED, SUCCURSALE ITALIANA con sede in Milano

Trascrizione contro del 02 agosto 2021 reg. part. n. 8864 reg. gen. 10731, verbale pignoramento immobili del 28/06/2021 rep n. 555 a favore di CATTLEYA MORTGAGE FINANCE SRL con sede in Milano.

Trascrizione contro del 07 giugno 2022 reg. part. n. 6573 reg. gen. 8006, verbale pignoramento immobili del 26/04/2022 rep n. 292 a favore di CATTLEYA MORTGAGE FINANCE SRL con sede in Milano

STATO DI OCCUPAZIONE: Il bene pignorato è occupato dagli esecutati [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED].

REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE: Per il bene pignorato è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 7890 del 29/03/2002. Al

momento del sopralluogo lo stato dei luoghi del predetto bene è difforme sia rispetto a quello indicato negli elaborati allegati alla C.E. in sanatoria che a quello rappresentato nelle planimetrie catastali.

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ: Non presente.

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 73.951,59

17. Quesito 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”

Il repertorio fotografico dello stato interno ed esterno dell'immobile oggetto della presente perizia costituisce l'allegato n. 1 della presente relazione.

18. Conclusioni

In conclusione il più probabile valore di mercato da attribuire al cespite immobiliare pignorato è di € 73.951,59.

Si precisa che gli allegati sono parte integrante della presente relazione, i valori sopra espressi sono da intendersi esclusi d'iva e i costi indicati nei paragrafi 12 e 13, che restano a carico dei potenziali acquirenti, non possono essere considerati esaustivi atteso che hanno una dipendenza temporale e sono soggetti all'approvazione dell'ente comunale e di quelli sovracomunali.

Si rende, infine, noto al potenziale acquirente che per utilizzazioni diverse del bene rispetto a quelle indicate dal sottoscritto in perizia è necessario richiedere ai preordinati uffici comunale e sovracomunali un parere di fattibilità.

Si specifica, altresì, che i costi per la cancellazione delle formalità trascritte e quelli per la registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, indicati nel paragrafo 11, che sono a carico dei potenziali acquirenti, non sono esaustivi poiché la loro dipendenza è temporale e sono comunque soggetti all'approvazione da parte della conservatoria dei registri immobiliari.

Si osserva, infine, che la vendita del bene sarà a corpo e non a misura e che le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcuna domanda di risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Nella vendita sono compresi tutti i diritti, azioni, regioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, nonché le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio.

Con l'auspicio che la presente relazione sia stata di ausilio all'esimio Giudice delle esecuzioni, al fine di desumere i dati e gli elementi preordinati alla definizione della procedura, lo scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per eventuali richieste di chiarimenti e/o integrazioni peritali.

Lamezia Terme 16.11.2022

L'Esperto

ing. Giovambattista Chirillo