

# C.T.E.

## Consulenza Tecnica Estimativa Procedura 21/2023

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME  
G.E. Dr.ssa Alessia lavazzo

Procedura esecutiva iscritta al n. **21/2023 R.E.**  
promossa da

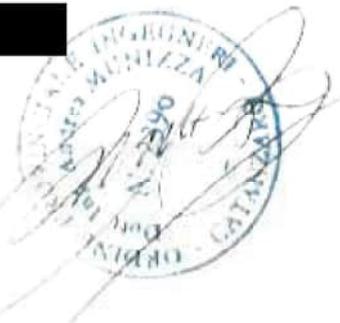
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

contro:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



Studio di Ingegneria  
Dott. Ing. Andrea Munizza  
Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)  
email. amunizza@yahoo.it - Cell. 347-9024154



Promossa da:

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Il sottoscritto Dott. Ing. Andrea Munizza, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catanzaro al numero 2396, essendo stato nominato esperto estimatore nel procedimento 21/2023/RE in data 23 Ottobre 2023 dal Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Alessia Iavazzo; avendo prestato il giuramento di *bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli*, telematicamente in data 25 Ottobre 2023 (cfr. Allegato C n.3); ha proceduto alla redazione della presente relazione di stima immobiliare - al fine di determinare il più probabile valore di mercato<sup>1</sup> dell'immobile pignorato – solo dopo aver concluso una serie di indagini tecniche mirate e consistenti nella verifica della conformità "urbanistico-edilizia-impianistica-catastale" del bene rispetto alle norme attualmente in vigore:

Due Diligence Catastale;

Due Diligence Urbanistica;

Due Diligence Ambientale.

<sup>1</sup> Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2013 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue: "Il valore di mercato è 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."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito: "L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."



Studio di Ingegneria

Dott. Ing. Andrea Munizza

Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)

email. amunizza@yahoo.it - Cell. 347-9024154



Promossa da:

## 1. PREMESSA

In data 23 Ottobre 2023, il giudice dell'esecuzione del Tribunale di Lamezia Terme, Dr.ssa Alessia lavazzo, affidava il seguente incarico caratterizzato da una serie di quesiti posti all'esperto testualmente riportati:

*"1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ.<sup>2</sup> 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*

---

<sup>2</sup> Si riporta il testo vigente del comma 2 dell'art. 567 c.p.c.: "Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari."



Promossa da:

da 4 a 17; per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

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

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

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

7. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento 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



Promossa da:

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 sulla 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 identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano



Promossa da:

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 sussistenti tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato;

12. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del TU 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, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85;

13. in caso di opere abusive controlli 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



Promossa da:

presentazione di domanda 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 siano gravanti 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 con il 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



Promossa da:

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, tendendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

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

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

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



Promossa da: [REDACTED]

## 2. SVOLGIMENTO DELLE INDAGINI PERITALI

L'esperto, ai fini dell'espletamento dell'incarico affidatogli dal G.E. Dr.ssa Alessia lavazzo, con verbale del giorno 23 Ottobre 2023, provvedeva - come primo adempimento - ad estrarre copia integrale del fascicolo dell'esecuzione verificando la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, comma 2, c.p.c.; ciò avveniva, come disposto dal G.E., in stretta collaborazione con il custode nominato Dott. Aldo La Rizza (cfr. Allegato B n.1).

Contestualmente a tale attività preliminare veniva eseguito l'invio, a tutte le parti coinvolte nella procedura - della comunicazione d'inizio delle indagini peritali (cfr. Allegato B n.2-5) - giusta trasmissione effettuata:

- via racc. a/r prot. n. 01-03-11-23 del 03-11-23 N. 2885641012235 indirizzata al Sig. [REDACTED]

[REDACTED]  
(Via Enrico Berlinguer n.71/B 88025 - Maida (CZ);

- via p.e.c. prot. n. 01-03-11-23 del 03-11-23 id. messaggio: [opec21010.20231103170505.245739.835.2.57@pec.aruba.it](mailto:opec21010.20231103170505.245739.835.2.57@pec.aruba.it) indirizzata alla [REDACTED]

[REDACTED];

- via p.e.c. prot. n. 01-03-11-23 del 03-11-23 id. messaggio: [opec21010.20231103170505.245739.835.2.57@pec.aruba.it](mailto:opec21010.20231103170505.245739.835.2.57@pec.aruba.it) all'Avv. Andrea Paternoster (In rappresentanza del Creditore Procedente)  
(andrea.paternoster@ordineavvocatibopec.it);



Promossa da:

- via p.e.c. prot. n. 01-03-11-23 del 03-11-23 id. messaggio:  
[opec21010.20231103170505.245739.835.2.57@pec.aruba.it](mailto:opec21010.20231103170505.245739.835.2.57@pec.aruba.it)  
al Custode nominato Dott. Aldo Larizza  
([aldo.larizza@pec.commercialisti.it](mailto:aldo.larizza@pec.commercialisti.it));

consistenti nell'analisi approfondita del fascicolo della procedura esecutiva, nello studio della storia ipo-catastale del cespite e nel reperimento presso gli svariati Enti della documentazione necessaria alla redazione del presente elaborato tecnico finale informando, altresì, dell'imminente sopralluogo da espletarsi presso i luoghi di cui è controversia. Ciò al solo fine di realizzare idoneo reperto fotografico e rilevare minuziosamente il bene *staggito* per poterne determinare il più probabile valore di mercato in funzione delle proprie caratteristiche sia estrinseche<sup>3</sup> che intrinseche<sup>4</sup>.

\*\*\* \*\*

In virtù della succitata necessità di fissare una data per il sopralluogo, si invitavano le parti ed il Custode nominato Dott. Aldo La Rizza, giusta comunicazione trasmessa il 10 Novembre 2023 (cfr. Allegato B n.6-9):

- via racc. a/r prot. n. 02-10-11-23 del 10-11-23 N. 288564011656 indirizzata al Sig. S. [REDACTED]

(Via Enrico Berlinguer n.71/B 88025 - Maida (CZ);

<sup>3</sup> Le caratteristiche estrinseche sono quelle relative al centro abitato, alla fascia urbana, al quartiere e alla zona particolare in cui è ubicato un fabbricato.

<sup>4</sup> Le caratteristiche intrinseche, invece, sono quelle proprie del fabbricato e riguardano la sua tipologia, le sue dotazioni, la sua età, il suo stato di conservazione e di efficienza.



Promossa da:

- via p.e.c. prot. n. 02-10-11-23 del 10-11-23 id. messaggio:  
[opec21010.20231110114939.07723.86.2.52@pec.aruba.it](mailto:opec21010.20231110114939.07723.86.2.52@pec.aruba.it)  
indirizzata alla G.P. T [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- via p.e.c. prot. n. 02-10-11-23 del 10-11-23 id. messaggio:  
[opec21010.20231110114939.07723.86.2.52@pec.aruba.it](mailto:opec21010.20231110114939.07723.86.2.52@pec.aruba.it)  
all'Avv. Andrea Paternoster (In rappresentanza del  
Creditore Procedente)  
([andrea.paternoster@ordineavvocatibopec.it](mailto:andrea.paternoster@ordineavvocatibopec.it));
- via p.e.c. prot. n. 02-10-11-23 del 10-11-23 id. messaggio:  
[opec21010.20231110114939.07723.86.2.52@pec.aruba.it](mailto:opec21010.20231110114939.07723.86.2.52@pec.aruba.it) al  
Custode nominato Dott. Aldo Larizza  
([aldo.larizza@pec.commercialisti.it](mailto:aldo.larizza@pec.commercialisti.it));

a considerare il 15 Novembre 2023 come giorno in cui l'esperto  
estimatore avrebbe potuto visionare e rilevare l'immobile.  
Nello specifico, l'esperto, in data 10/11/2023 trasmetteva al  
creditore procedente ed al debitore escusso la  
"Comunicazione di sopralluogo" datata 10 Novembre 2023 in  
cui si comunicava che "in data 15 Novembre 2023 (Mercoledì),  
l'esperto si sarebbe recato sui luoghi oggetto di accertamento  
peritale (unità immobiliari ubicate al piano terra, al piano  
primo ed al piano secondo del fabbricato sito in Via Enrico  
Berlinguer n.71/B nel comune di Maida (Cz) e censito in  
catasto fabbricati del predetto comune, al foglio di mappa 53,  
particella 895, subalterno 13 e subalterno 14) al fine di dare  
inizio alle operazioni peritali "in situ".



Promossa da:

Tale data è stata, sin da subito, confermata da tutte le parti in causa e perfezionata telefonicamente, in accordo con lo scrivente, per le ore 13:30 nei luoghi per cui è controversia (cfr. Allegato B n.6-9).

In data 15 Novembre 2023, alle ore 13:30 c.a. lo scrivente, nella sua qualità di ausiliario del magistrato<sup>5</sup>, si recava insieme al suo collaboratore presso il cespite oggetto d'esecuzione - ubicato precisamente in Via Enrico Berlinguer n.71/B in Maida (Cz) - al fine di effettuare gli opportuni rilievi metrici, le prove degli impianti tecnologici ed il relativo reperto fotografico (cfr. Allegato A (reperto Fotografico) ed I (riproduzione C.A.D.)). Erano presenti al Sopralluogo:

- Sig. [REDACTED]
- Dott. Aldo Larizza (Custode);
- Ing. Natale Rondinelli (Collaboratore Ausiliario G.E.);
- Ing. Andrea Munizza (Ausiliario G.E.).

Durante il sopralluogo, come anticipato, era presente anche il Custode nominato - Dott. Aldo Larizza - il quale durante l'esecuzione dei rilievi metrici e fotografici eseguiti dai tecnici rendeva edotto l'esecutato del *modus operandi* della procedura esecutiva, comunicando le ragioni e le finalità del primo sopralluogo nonché i doveri che ricadono sulla parte esecutata rivolgendo lui, infine, una serie di quesiti utili alla redazione del verbale dedicato al Custode Giudiziario (cfr. Allegato C n.2 - Verbale Dott. Aldo Larizza). Lo scrivente terminava il sopralluogo, nella sua totalità, lo stesso giorno

<sup>5</sup> Esperto annoverabile tra gli ausiliari del magistrato previsti nell'art. 68 c.p.c.



Promossa da:

intorno alle ore 15:30 c.a. come da verbale sottoscritto dai presenti e consultabile nella sezione allegati a fine trattazione (cfr. Allegato C n.1 - Verbale Ausiliario Ing. Andrea Munizza).  
Il verbale *de quo* è stato trasmesso il giorno seguente via posta elettronica certificata ed esattamente (cfr. Allegato B n.10-12):

- via p.e.c. del 16-11-2023 alle ore 10:32 id. messaggio: [jpec10889.20231116103239.17888.58.1.1@pec.aruba.it](mailto:jpec10889.20231116103239.17888.58.1.1@pec.aruba.it) indirizzata al Sig. [REDACTED]
- via p.e.c. del 16-11-2023 alle ore 10:32 id. messaggio: [jpec10889.20231116103239.17888.58.1.1@pec.aruba.it](mailto:jpec10889.20231116103239.17888.58.1.1@pec.aruba.it) all'Avv. Andrea Paternoster  
(In rappresentanza del Creditore Procedente)  
([andrea.paternoster@ordineavvocatibopec.it](mailto:andrea.paternoster@ordineavvocatibopec.it));
- via p.e.c. del 16-11-2023 alle ore 10:32 id. messaggio: [jpec10889.20231116103239.17888.58.1.1@pec.aruba.it](mailto:jpec10889.20231116103239.17888.58.1.1@pec.aruba.it) al Custode nominato Dott. Aldo La Rizza  
([aldo.larizza@pec.commercialisti.it](mailto:aldo.larizza@pec.commercialisti.it));

In conclusione si vuole ricordare che l'Esperto, incaricato alla stima del bene staggito, a causa dei ritardi cagionati dall'esecutato nel permettere agli ausiliari del G.E. di poter accedere nei luoghi interessati dalla procedura in epigrafe, ha presentato in data 13-11- istanza di proroga di 60 gg che veniva accolta il giorno seguente dal Magistrato che differiva l'udienza al 21 Febbraio 2024 (cfr. Allegato C n.4).

\*\*\* \*\*

Quanto di seguito tecnicamente analizzato e rielaborato è stato sviluppato attraverso metodologie utili all'applicazione



Promossa da: F

degli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie unitamente agli artt. 568 comma 1 e 569 comma 1 ed alle disposizioni d'attuazione 173/bis c.p.c..

### 3. RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI DAL G.E.

Quesito n.1: "sei beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. <sup>6</sup> 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".

#### Risposta al quesito n.1

In ordine ai beni oggetto dell'esecuzione immobiliare:

- a) Comproprietà in ragione di ½ (un mezzo) di porzione del fabbricato sito nel Comune di Maida, in Via Enrico Berlinguer n.71, piano T-1-2, distinta al N.C.E.U. del Comune di Maida al foglio 53, particella 895, sub 14, categoria A/3, consistenza 7 vani;
- b) Comproprietà in ragione di ½ (un mezzo) di porzione del

<sup>6</sup> Si riporta il testo vigente del comma 2 dell'art. 567 c.p.c.: "Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari."



fabbricato sito nel Comune di Maida, in Via Enrico Berlinguer n. 71, piano T, distinta al N.C.E.U. del Comune di Maida al foglio 53, particella 895, sub 13, categoria C/2, consistenza 44 mq;

è presente in atti una "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ventennale ai sensi della legge n. ex articolo 567 Codice di Procedura Civile" redatta dal notaio Dott. Giacomo Zerbini in data 21 giugno 2023.

Si mette in evidenza che detta certificazione, ai sensi del secondo periodo del co. 2 dell'articolo 567 c.p.c.<sup>7</sup>, può sostituire "l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento" (cfr. primo periodo del comma 2 dell'articolo 567 c.p.c.).

Ancor più nello specifico sono presenti inoltre, nel fascicolo d'Ufficio, la nota di Trascrizione del 16 Giugno 2023 - Registro Generale n.9277 Registro Particolare n.6869 - riguardante il pignoramento del bene staggito prodotto da Roperti Daniele p.c. dell'Avv. Andrea Paternoster; l'Atto di pignoramento immobiliare del 02 Maggio 2023 (notificato il 18 Maggio 2023 *brevi manu* dall'Ufficiale Giudiziario al Sig. 

 a qualificarsi come capace e convivente); L'Atto di precetto datato 15 Aprile 2023 (notificato il 15 Aprile 2023 tramite p.e.c. al S. 

<sup>7</sup> Si riporta il testo del secondo periodo del comma 2 dell'art. 567 c.p.c.: "[...] tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. [...]".



Promossa da: f

l'Istanza di vendita datata 05 Giugno 2023; la certificazione ipo-catastale notarile del 21 Giugno 2023 per Notar Dott. Giacomo Zerbini, Notaio in Bologna, attestante appunto, dalle risultanze dei registri del catasto e della conservatoria dei RR. II di Catanzaro estese fino all'ultimo trasferimento anteriore al ventennio, la sussistenza delle seguenti provenienze e formalità:

**1) dalle visure effettuate presso l'Ufficio del Territorio competente si evince che anteriormente al ventennio:**

- gli immobili su descritti sono così catastalmente identificati in forza di variazione del 29 Dicembre 2003 pratica n. CZ0231926 n. 3276.1/2003 per costituzione sull'ente urbano particella 895;
- la particella 895 deriva dalla variazione con tipo mappale dell'8 settembre 2003 pratica n. 69166 n. 2645.1/2003 dalla particella 864, così catastalmente identificata in data anteriore al ventennio in forza di frazionamento del 9 ottobre 2002 pratica n. 280999 n. 2824.1/2002;

**2) dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente si evince quanto segue:**

Anteriormente al ventennio il terreno su cui è stato edificato il fabbricato, di cui la porzione in oggetto è parte, era di proprietà, per giusti e legittimi titoli ultraventennali, del Comune di Maida, che lo assegnava con atto di permuta a rogito Notaio Rosaria Carmela Agapito in data 03 luglio 2003 rep. n. 70155, trascritto il 17 luglio 2003 al registro



Promossa da: f [REDACTED]

particolare n. 8609, all' "[REDACTED]  
[REDACTED]" con sede in Maida (CZ), che provvedeva  
all'edificazione dello stesso.

Con atto a rogito Notaio Mario Bilangione in data 17 agosto  
2004 rep. n. 81995, trascritto il 25 agosto 2004 al registro  
particolare 11351, la [REDACTED]  
[REDACTED]" vendeva gli immobili in oggetto ad [REDACTED]  
[REDACTED], ed a [REDACTED]  
[REDACTED]

Ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c., così come modificato  
dall'art. 1, comma 1, della legge n. 302/1998, in base a detti  
documenti e registri la comproprietà in ragione di ½ dei beni  
sopra descritti risulta essere, alla data del 20 Giugno 2023 del  
suddetto [REDACTED]

[REDACTED] e che alla stessa data  
essa risulta libera da trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche o  
privilegi, ad eccezione di quanto segue:

- **Atto d'obbligo a rogito Notaio Fabiano Brunella in data 26 Marzo 2014 rep. n. 2076, trascritto il 28 marzo 2023 al registro particolare 3056**, a favore della REGIONE CALABRIA, ed a carico di [REDACTED] relativo al contributo per l'acquisto od il recupero della prima casa (di cui all'art. 6, co. 10 della legge regionale 22 Maggio 2002 n. 23, così come modificata ed integrata con legge regionale 29 luglio 2003 n. 14) in base al quale, in forza della delibera della giunta regionale n. 699 del 22 Settembre 2003, decaduti i limiti quinquennali, in tutti i casi di vendita



Promossa da:

dell'immobile entro quindici anni dalla data di erogazione del beneficio, la possidenza dei requisiti in capo all'acquirente dovrà essere accertata dalla regione.

- **Verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lamezia Terme del 02 Maggio 2023 rep. n. 390, notificato il 18 Maggio 2023 e trascritto il 16 giugno 2023 al Registro Generale n.9277 ed al Registro Particolare n.6869 a favore della " [REDACTED] con sede in Ozzano dell'Emilia (BO), gravante la sola comproprietà in ragione di ½ degli immobili oggetto della presente relazione spettante a [REDACTED]**

ed infine la conformità dei dati catastali (riportata nell'Allegato D n.1 della presente relazione di stima).

Pertanto, lo scrivente, avendo appurato l'idoneità (si rimanda al quesito n. 2 successivo per dettagli) della documentazione in atti, prevista dall'art. 567 c.p.c. comma 2, ha potuto procedere col rispondere ai quesiti successivi, posti dal G.E. in occasione del conferimento d'incarico, come precisato nella formulazione del seguente quesito n. 2.

**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 17".

### **Risposta al quesito n.2**

Come sopra indicato, essendo la documentazione di cui all'articolo 567 c.p.c. idonea considerata la produzione in atti



Promossa da:

di un certificato ipo-catastale notarile completo ed attestante le risultanze dei registri del catasto e della conservatoria dei RR.II. di Catanzaro nonché la rispondenza dei dati catastali dei beni staggiti (cfr. nell'Allegato D n.1), lo scrivente ritiene di dover procedere a rispondere ai quesiti da 4 a 17.

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

### Risposta al quesito n.3

In risposta a tale quesito, si può affermare che i beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea sono tutti quelli contenuti nel pignoramento immobiliare e nella fattispecie secondo il quadro sinottico di seguito riportato:

- a) Comproprietà in ragione di ½ (un mezzo) di porzione del fabbricato sito nel Comune di Maida, in Via Enrico Berlinguer n.71, piano T-1-2, distinta al N.C.E.U. del Comune di Maida al **foglio 53, particella 895, sub. 14**, categoria A/3, consistenza 7 vani - Totale: 149 m<sup>2</sup> - Totale escluse aree scoperte<sup>\*\*</sup>: 141 m<sup>2</sup> - Rendita Euro 336,21;



Promossa da: [REDACTED]

b) Comproprietà in ragione di ½ (un mezzo) di porzione del fabbricato sito nel Comune di Maida, in Via Enrico Berlinguer n. 71, piano T, distinta al N.C.E.U. del Comune di Maida al foglio 53, particella 895, sub. 13, categoria C/2, consistenza 44 mq - Totale: 62 m<sup>2</sup> - Rendita Euro 47,72;

per cui si può tranquillamente ritenere che i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prodotta in atti è sufficiente, ex art. 567 c.p.c., ed idonea oltre che completa. Lo scrivente, dunque, ritiene di dover procedere col rispondere ai quesiti da 4 a 17 per l'immobile richiamato nell'atto di pignoramento.

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

#### **Risposta al quesito n.4**

Per come sopra esposto ed a seguito di ulteriori indagini presso la cancelleria delle esecuzioni del Tribunale di Lamezia Terme, gli immobili in argomento sono stati correttamente sottoposti a pignoramento in data 02 Maggio 2023 n. 390 con atto trascritto il 16 Giugno 2023 al numero 9277 del Registro Generale ed al numero 6869 del Registro Particolare, contro il Sig. S [REDACTED]



Promossa da:

e sono censiti catastalmente nel Comune di Maida (CZ) presentando complessivamente le seguenti peculiarità:

Trattasi di immobile censito nel N.C.E.U. del Comune di Maida (CZ) costituito da un appartamento ai piani primo e secondo con annesso ingresso esclusivo al piano terra e magazzino con corte esclusiva sempre al piano terra (cfr. Allegato F n.6-7), il tutto distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 53 con le particelle:

- 1) 895, sub 14, **Cat. A/3, consistenza 7 vani - Totale: 149 m<sup>2</sup> - Totale escluse aree scoperte\*\*:** 141 m<sup>2</sup> - **Rendita Euro 336,21;**
- 2) 895, sub 13, **Cat. C/2 consistenza 44 m<sup>2</sup> - Totale: 62 m<sup>2</sup> - Rendita Euro 47,72;**

*Quadro Sinottico Identificazione Catastale Aggiornata*

Ubicazione	Foglio	P.IIa	Sub	Ditta catastale
Via Enrico Berlinguer, 71/B piano: T-1°-2°	53	895	14	[REDACTED]
Via Enrico Berlinguer, 71/B piano: T	53	895	13	[REDACTED] in regime di separazione dei beni

Da una veloce consultazione delle visure si può agevolmente evincere che, a livello prettamente catastale, il Sub. 13 appartiene alla categoria C/2<sup>8</sup> diversamente dal Sub. 14 che è riportato, correttamente, in categoria A/3<sup>9</sup> (cfr. Allegato F n.4-5). Tale affermazione, infatti, deriva dall'aver constatato che, a seguito del sopralluogo eseguito dallo scrivente in data 15 Novembre 2023, **lo stato di fatto dei luoghi non rispetta** - in

<sup>8</sup> Categoria catastale C/2: magazzini e depositi.

Gli immobili in categoria catastale C/2 sono dedicati alle attività di stoccaggio ed eventualmente vendita all'ingrosso, quindi fienili, magazzini e anche cantine e soffitte disgiunte che non siano pertinenza di un'abitazione.

<sup>9</sup> Categoria catastale A/3 - Abitazioni di tipo economico.

Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili.



Promossa da: [REDACTED]

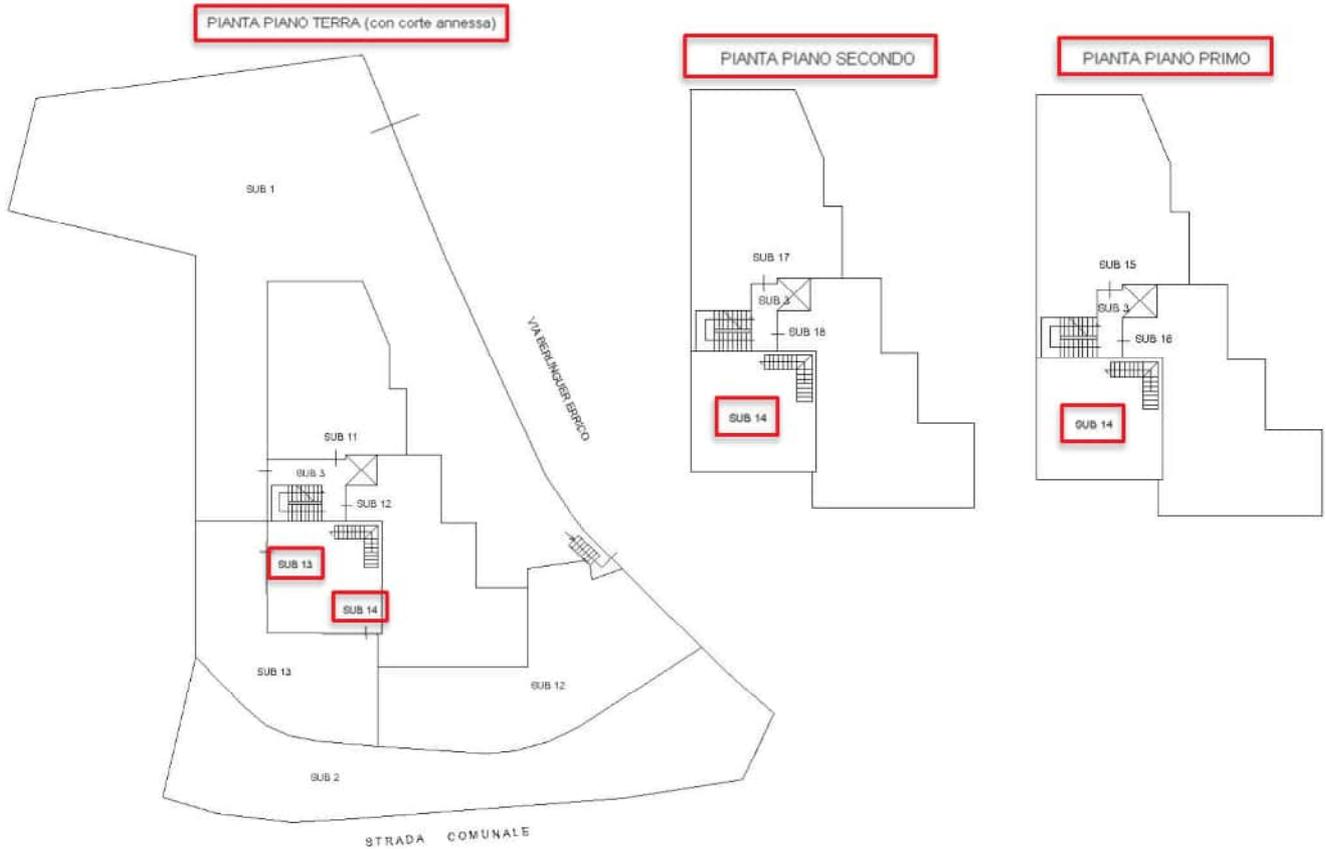
realtà - la destinazione d'uso dichiarata catastalmente uniformando, così, il Sub. 13 (in categoria C/2) alla destinazione d'uso del Sub. 14 (in categoria A/3).

Ciò ha consentito, in sostanza, al Sub. 13 di ampliare la superficie abitabile del Sub. 14 divenendo - a tutti gli effetti - parte integrante dell'abitazione principale. Tecnicamente ciò è stato ottenuto attraverso la diversa distribuzione delle tramezzature di divisione, alcune delle quali in cartongesso, secondo quanto riportato nella planimetria ritraente lo stato attuale dei luoghi (cfr. riproduzione C.A.D. - Allegato I n.1-4).

#### Identificazione Confini:



Promossa da: [REDACTED]



Elaborato Planimetrico: Rappresentazione stato attuale dei Subalterni



Prospetto SUD - OVEST



Promossa da:



Prospetto SUD - EST

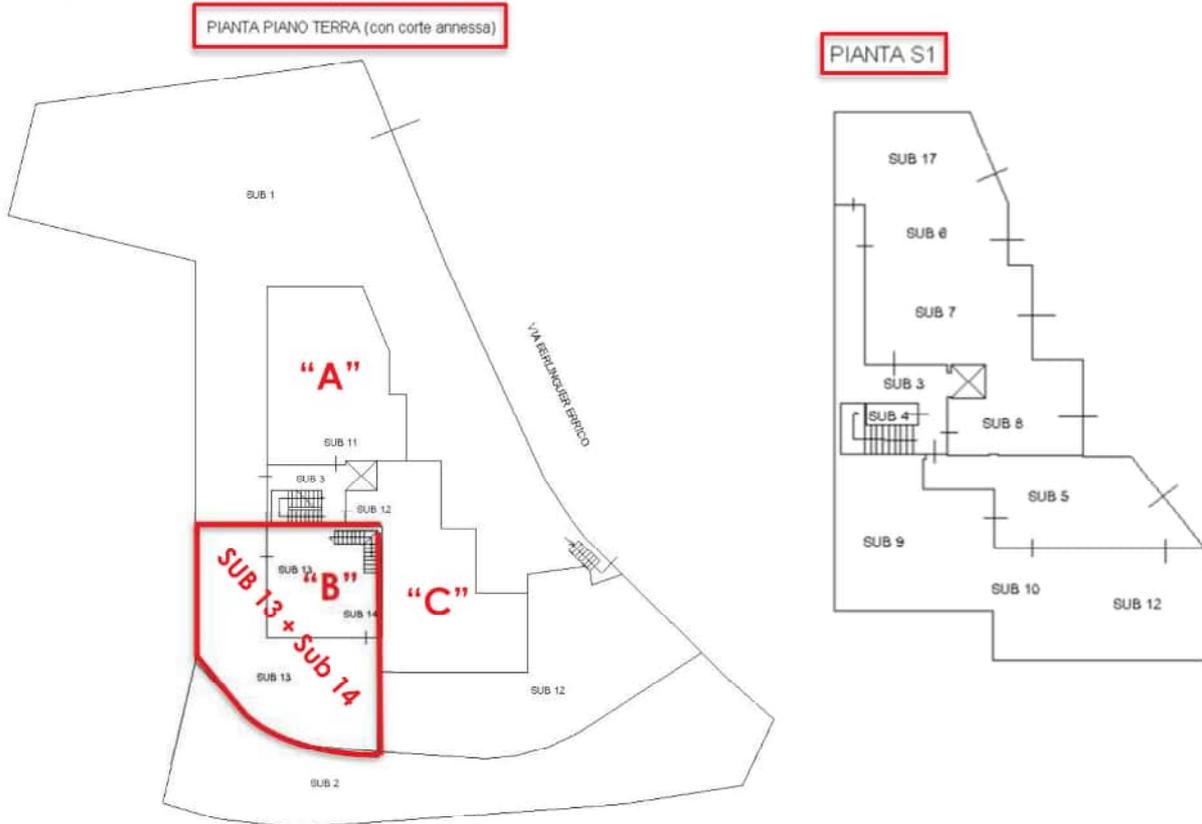


Coordinate GPS:  
38.860472 N,  
16.360549 E



Promossa da:

Il bene staggito "B", come da elaborato planimetrico riportato a pag. 22 (cfr. Allegato F n.8), appartiene ad un **fabbricato di maggiore consistenza** (suddiviso in tre unità abitative distinte alle lettere "A", "B" e "C") che ospita magazzini e garages al piano terra ed al piano seminterrato S1:



Quest'ultimo, nel suo complesso, è raggiungibile sia dalla S.P. 162/2 denominata via Enrico Berlinguer che da una diramazione della parallela via Ottorino de Flore. Completamente circondato, lungo il suo perimetro, da un'ampia corte - delimitata da un cordolo in cemento - permette l'ingresso pedonale e carrabile esclusivamente da via Enrico Berlinguer (cfr. foto n.1-6 Allegato A).

I subalterni identificativi degli immobili risultano, confinanti a NORD con i Sub. 3 ed 11; a SUD con il Sub. 2 e con la strada Comunale (diramazione della via Ottorino de Flore); ad OVEST



Promossa da:

con una porzione di corte comune (che abbraccia l'intero fabbricato) indicata al Sub. 1 ed infine ad EST con i Sub. 1 e 12.

\*\*\* \*\*

Si evidenzia inoltre, a seguito di ulteriori indagini esperite dallo scrivente e dall'analisi dettagliata della documentazione reperita, la mancata sussistenza di altre procedure esecutive o fallimentari gravanti sui beni de quibus.

### **Descrizione Dettagliata Beni Staggiti:**

Si anticipa al lettore che, dopo attente valutazioni inerenti alla posizione reciproca ed alla morfologia dei beni oggetto d'esecuzione tenendo, per di più, in considerazione le eventuali irregolarità urbanistiche che ne deriverebbero in caso di suddivisione, l'esperto ha deciso di costituire un unico LOTTO e più precisamente composto da:

Ubicazione	Foglio	P.IIa	Sub	Categ.	Vani/Mq	Rend.
Via Enrico Berlinguer, 71/B piano: T-1°-2°	53	895	14	A3	7	336,21 €
Via Enrico Berlinguer, 71/B piano: T	53	895	13	C2	44	47,72 €

### **Descrizione stato dell'arte Appartamento sito in Maida distinto a Catasto al Foglio di Mappa 53, P.IIa 895, Sub. 13 e 14:**

Il bene de quo, costituente il già definito LOTTO unico - appartamento situato al piano Terra, Primo e Secondo è composto da cucina, bagno, ampio ripostiglio e piccolo vano uso ufficio (**Piano Terra**); ampio salotto, camera matrimoniale, vano stieria con contiguo bagno di servizio (**Piano I**), n.3



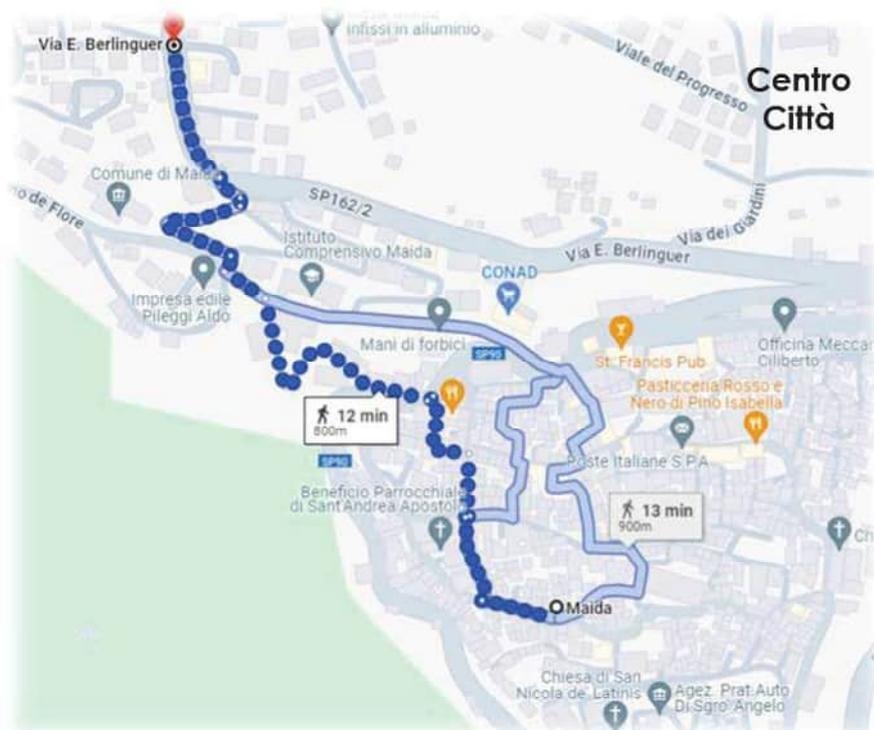
Promossa da:

camere da letto, un vano guardaroba ed un bagno (**Piano II**) nonché quattro balconi collocati nel prospetto NORD-EST e NORD-OVEST rispettivamente ed una corte ad uso esclusivo (appartenente al magazzino al Sub. 13 che di fatto completa la superficie abitabile della cucina/soggiorno) - è situato nella prima periferia di Maida (CZ):

- Popolazione 4.428 abitanti (31/12/2021 - dati Istat);
- Superficie 58,34 km<sup>2</sup>;
- Densità 75,9 abitanti/km<sup>2</sup>;

I luoghi distano c.a. 0,8 km dal Centro (3 min d'auto) e c.a. 17,4 Km dal Presidio Ospedaliero Giovanni Paolo II di Lamezia Terme raggiungibile abbastanza agevolmente in max 20 min d'auto.

L'aeroporto dista invece c.a. 14,3 Km percorrendo strada statale SS 280 dei Due Mari/E848 e SS109 (c.a. 15 minuti di auto - percorso più veloce):



Promossa da:

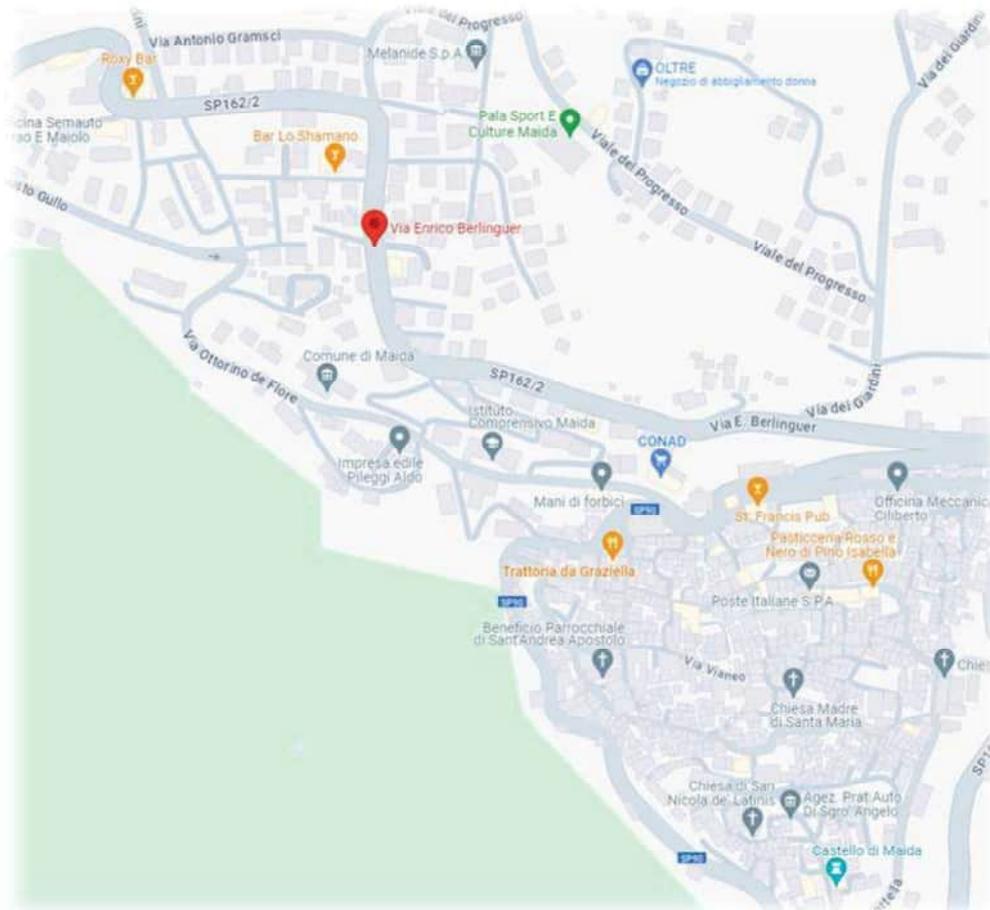


La zona d'insediamento dello stabile ospitante il bene staggito è caratterizzata prevalentemente da costruzioni di tipo



Promossa da:

residenziale, dotata della necessaria urbanizzazione primaria e nelle cui immediate vicinanze sono ubicati farmacie, bar, ristoranti, supermercati, svariati esercizi commerciali e stazioni di servizio:

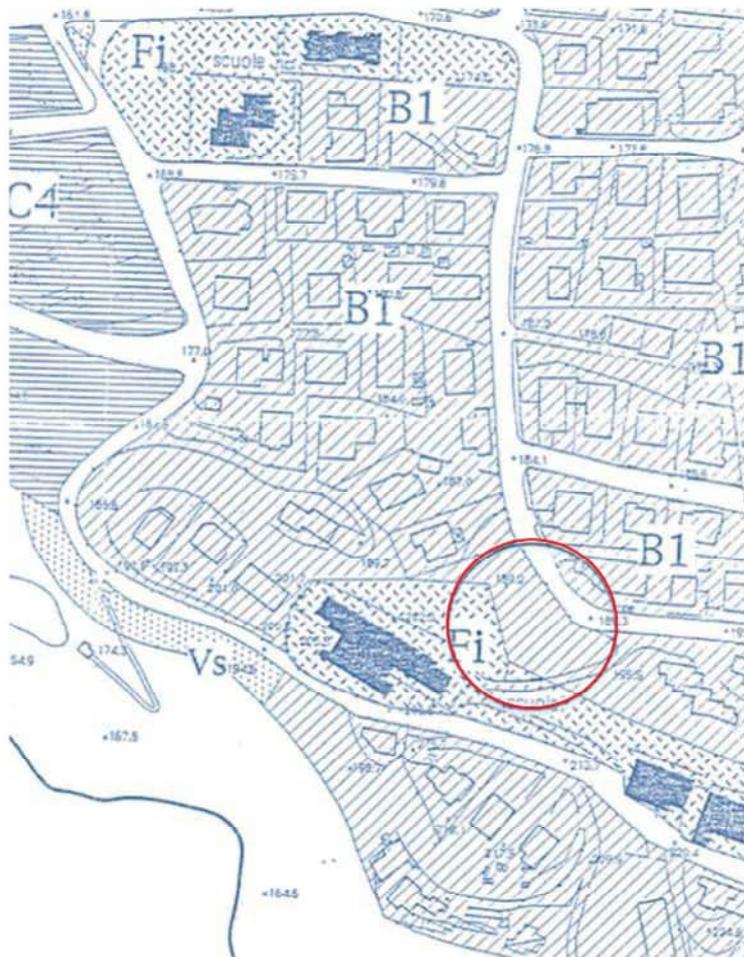


Seppur la zona d'interesse sia stata identificata nella documentazione e negli atti reperiti come periferia, lo scrivente fa rilevare che in considerazione dell'estrema vicinanza al centro città (ovviamente anche a causa della sua modesta estensione), può considerarsi di fatto molto più *centro* che *periferia*. Le aree periferiche sono generalmente svantaggiate rispetto al centro cittadino, sia dal punto di vista urbanistico e funzionale, che dal punto di vista socio-economico e questo non è di certo il caso.



Promossa da:

In base alle Norme tecniche di attuazione del Comune di Maida - secondo cui qualunque opera urbanistica ed edilizia che si intende eseguire nell'ambito del territorio comunale, ai sensi della Legge Urbanistica 17.08.1942 n. 1150, modificata con Leggi 06.08.1967 n.765 e 19.11.1968 n. 1187 dovrà essere prevista e realizzata in ottemperanza al Regolamento Edilizio Comunale - l'area ricade prevalentemente in Ambito B1 (Zone residenziali di completamento edilizio) per 1465 (Mq) (su 1500 Mq complessivi) ed è normata dall'articolo 30.2 Zone B1 delle vigenti NTA del Comune di Maida (cfr. Allegato H n.9). I restanti 35 Mq sono invece in Zona Fi (Zone destinate all'edilizia scolastica e per attrezzature di interesse Pubblico):



Promossa da:

### Zone residenziali di completamento edilizio

(Zone omogenee di classe "B") (cfr. Allegato H n.10)

#### DESTINAZIONE D'USO

Insedimenti residenziali, abitativi e ricettivi, esercizi commerciali, uffici, istituzioni culturali, religiose, sanitarie, sportive, alberghi, pensioni, studi professionali, commerciali, del credito e similari, autorimesse, locali di spettacolo ed impianti sportivi. Sono ammessi magazzini, laboratori artigianali se innocui per la salute pubblica e non molesti per la comunità, per rumori, esalazioni, concentrazioni di traffico o altro.

In tale sede si riporterà l'articolo ritenuto di maggiore rilevanza ed inerente le tipologie d'intervento edilizio ammissibile nel predetto Comune.

#### **Art. 10.**

##### *Tipi di Intervento Edilizio*

##### 1) Nuova Costruzione:

Comprende ogni intervento edificatorio che comporta la realizzazione di un nuovo edificio o l'ampliamento, la sopraelevazione, la demolizione e/o ricostruzione di edificio esistente. Negli ampliamenti e/o sopraelevazioni l'intervento si riferisce alla sola parte ampliata e/o sopraelevata.

Nelle demolizioni e ricostruzioni l'intervento è riferito, salvo diversa specifica prescrizione, alla sola parte ricostruita.

##### 2) Manutenzione Ordinaria:

Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.



**Studio di Ingegneria**

Dott. Ing. Andrea Munizza

Via G. Lazzati, 2 - 88046 Lamezia Terme (Cz)

email. amunizza@yahoo.it - Cell. 347-9024154



Promossa da:

3) Manutenzione Straordinaria:

Gli interventi di manutenzione straordinaria comprendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

4) Restauro e Risanamento Conservativo:

Interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tecnologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

5) Ristrutturazione Edilizia:

Interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.



Promossa da:

L'edificio (alla lettera "B"), di cui i beni staggiti sono parte integrante, è composto complessivamente da n.3 piani fuori terra (cfr. elaborato planimetrico alle pagg. 22 e 24 nonché in Allegato F n.8) ed un piano seminterrato "S1" (cfr. foto n.1-5 Allegato A) - tipico esempio di edilizia residenziale recente - è nel suo complesso in buono stato di conservazione eccetto alcuni lievi ripristini dell'intonaco ammalorato e distaccato lungo alcuni balconi e cornicioni, unitamente alla necessità di una tinteggiatura generale nel rispetto del format cromatico dei palazzi ad esso limitrofi.

Il fabbricato è realizzato sul terreno sito nel Comune di Maida in località "Rione Campo" e l'area interessata dall'intervento edilizio ha una forma irregolare inclusa tra le zone edificabili di completamento previste dal vigente strumento urbanistico come classe B1 a destinazione residenziale.

Essa Limita a nord con la proprietà Lucia, ad est con la strada provinciale Maida-Curinga, a sud con strada comunale e ad ovest con proprietà Comunale.

I lavori sono autorizzati a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n. 56/2002 del 19 dicembre 2002 e successiva variante in corso d'opera n.08 del 16 Marzo 2004 (cfr. Allegato H n.1-8).

L'edificio è stato posizionato all'interno dell'area disponibile in modo da rispettare le distanze minime previste e l'indice di visuale libera; si sviluppa, si ribadisce, su quattro livelli di cui uno seminterrato, destinato a garage e cantine mentre gli altri piani sono a destinazione residenziale.

I quattro piani sono collegati tra di loro verticalmente sia da una scala interna che dall'ascensore (per alcune unità abitative).



Tutti gli accessi dei locali presenti al piano S1 - seminterrato - avvengono sul lato est dello stabile. Le altezze dei locali sono di mt. 2,65 (rilevati mt. 2,70).

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, con solai in latero cemento a nervature parallele. La muratura di tamponamento è a sua volta in laterizi a cassa vuota e le tramezzature interne in laterizi in foglio posti a coltello. Le superfici interne ed esterne sono ad intonaco civile mentre la copertura del sottotetto è realizzata con struttura portante in ferro, efficacemente ancorata alla struttura principale e manto di copertura in tegole di cotto tradizionali tipo "portoghesi":



L'impianto idrico e quello elettrico sono stati realizzati sottotraccia ed in conformità alla normativa vigente.

L'adduzione dell'acqua potabile è avvenuta con collegamento alla rete idrica comunale mentre per quanto concerne lo smaltimento delle acque reflue, queste sono state convogliate nella rete fognante cittadina secondo le



Promossa da:

normative comunali. La superficie, il volume e l'altezza massima di progetto sono entro i limiti stabiliti dal piano urbanistico vigente e quanto sopra esposto è meglio evidenziato negli elaborati grafici allegati (cfr. Allegato H n.5-7).

Le difformità rilevate e la loro eventuale sanabilità verrà meglio specificata nel corso della trattazione in risposta al quesito n.12.



I vari piani di cui è composta l'unità immobiliare *de qua* (appartamento composto da P.T., I e II piano), sono collegati per mezzo di un vano scala comune ed interno all'abitazione che si sviluppa prevalentemente sulle pareti più esterne del bene staggito ed esattamente quelle situate a Nord e ad Est.

Lo stato attuale del bene, conforme alla descrizione sommaria ed ai dati catastali presenti nell'atto di pignoramento, fa rilevare la fruibilità, come già anticipato, di un appartamento per civile abitazione di n.9,5 vani catastali<sup>10</sup> complessivamente

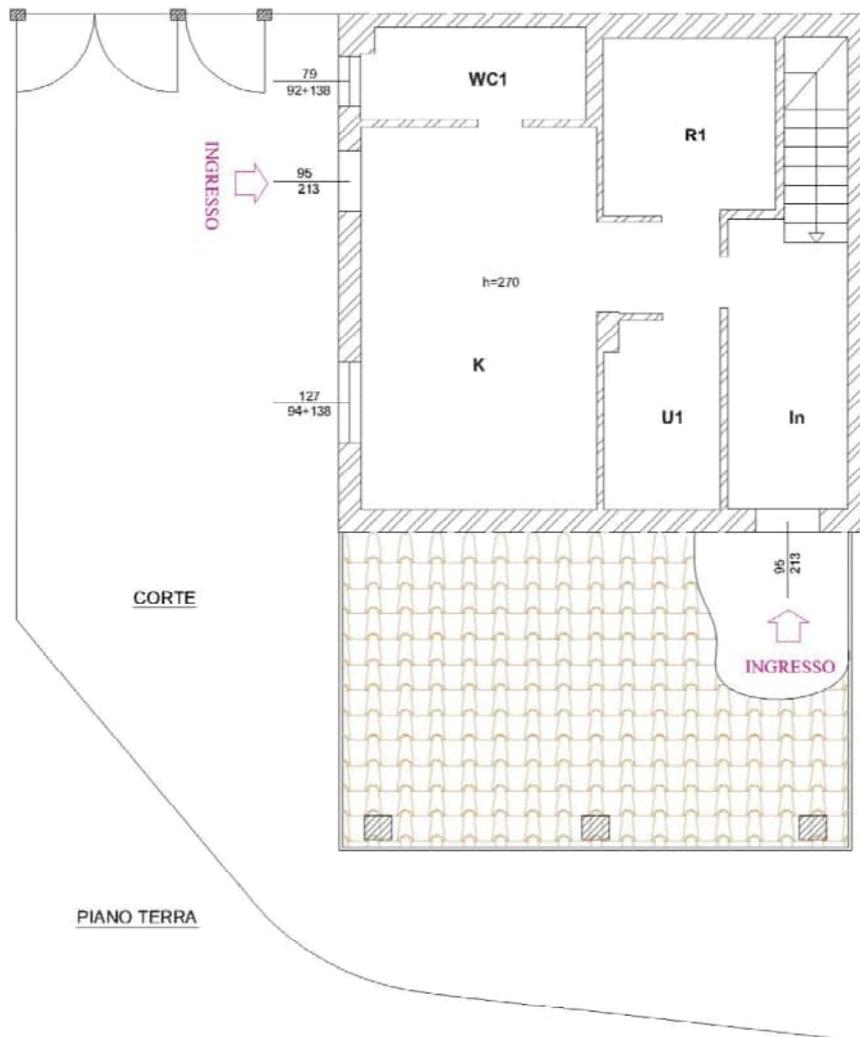
<sup>10</sup> I vani catastali principali vengono contati un vano; la cucina viene contata un vano indipendentemente dalla superficie; gli accessori diretti (bagni, ripostigli,



Promossa da:

disposti su tre livelli con una corte chiusa ad uso esclusivo dotata di un cancello carrabile ed uno pedonale contiguo.

Il piano terra (P.T.) attualmente è composto da ampia cucina/soggiorno (K), locale ad uso postazione ufficio (U1), ripostiglio (R1), bagno (WC1) e corridoio ingresso (In):



Si fa presente che l'attuale stato dei luoghi è stato ottenuto per mezzo della "fusione" dei due subalterni pignorati che ha comportato, ovviamente, **un cambio della destinazione d'uso del Sub. 13 diversamente da come attualmente autorizzato:**

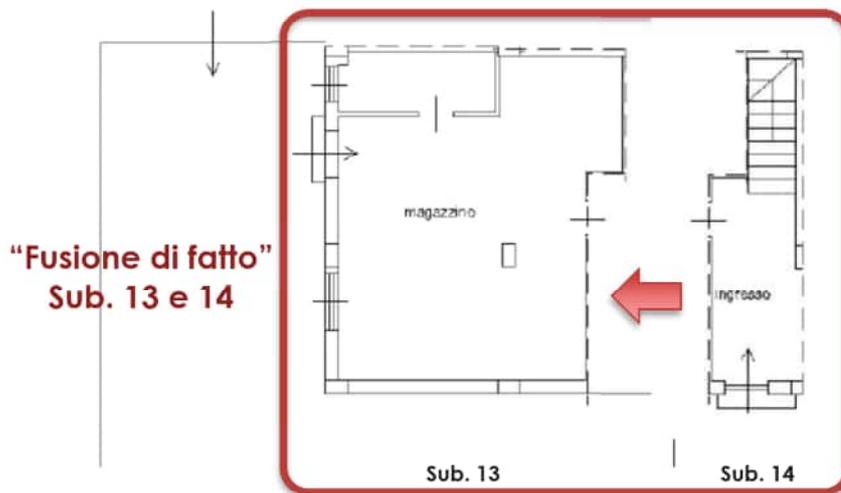
ingressi, corridoi, ecc.) vengono contati un terzo di vano catastale; gli accessori complementari (soffitte, cantine, ecc.) vengono contati un quarto di vano catastale.



Promossa da:

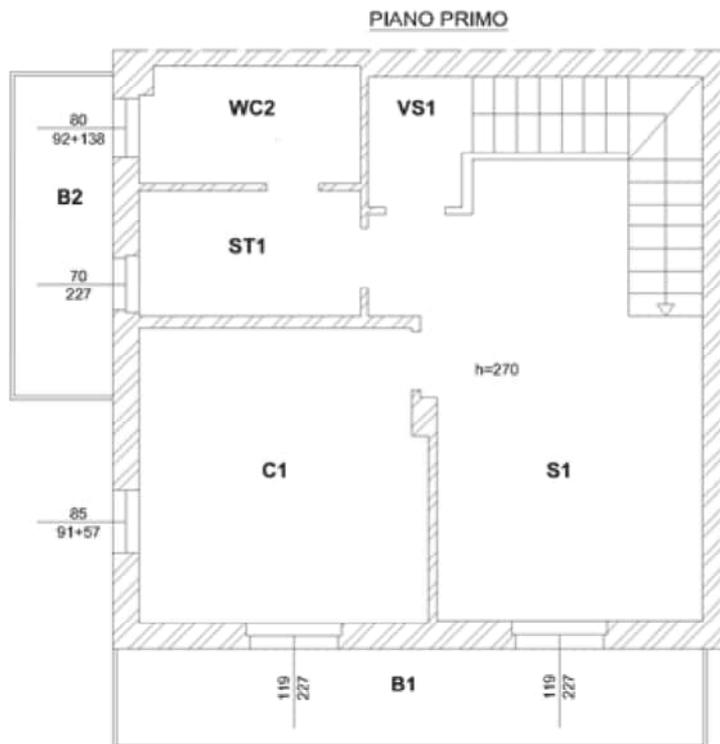


PIANTA PIANO TERRA (h=2,70 m)



Tale "assorbimento" ha permesso di implementare, al Piano Terra, ulteriori vani ed accessori oltre al solo corridoio d'ingresso (**In**) migliorandone sensibilmente la vivibilità nell'ottica di una sensibile ottimizzazione degli spazi (cfr. Allegato I n.1-6).

Il primo piano (secondo fuori terra), raggiungibile come già anticipato per mezzo di un vano scala interno (**VS1**):

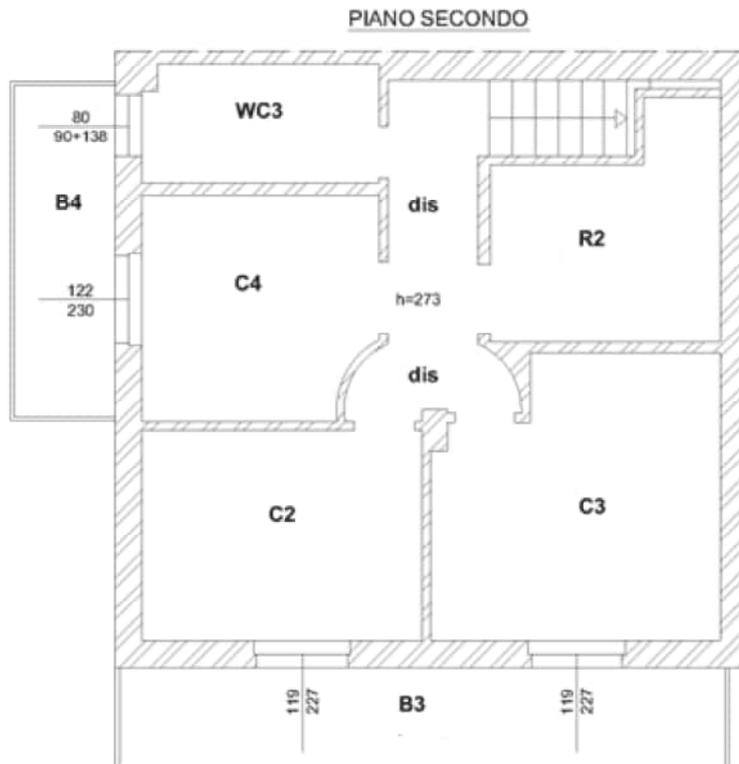


Promossa da:

(C.F.: VSCSTN67M08F888G)

è invece composto da camera matrimoniale (**C1**), salotto (**S1**), locale ad uso stiro (**ST1**), bagno (**WC2**) e n.2 balconi (**B1 e B2**).

Infine il secondo piano (terzo fuori terra), raggiungibile anche questo per mezzo del già identificato vano scala interno:



è composto da n.3 camere da letto (**C2, C3 e C4**), bagno (**WC3**), ripostiglio/guardaroba (**R2**), disimpegno/corridoio (**dis**) e n.2 balconi (**B3 e B4**).

Ai nostri rilievi metrici l'appartamento staggito è risultato di superficie utile complessiva pari a:

PT (Sub.13)	PT (Sub.14)	PIANO PRIMO	PIANO SECONDO
42.37 mq + 123,38 mq (corte)	8.13 mq	53.87 mq <sup>11</sup> + 16.83 mq (balconi)	50.67 mq + 16.99 mq (balconi)

<sup>11</sup> Tiene conto del vano scala conteggiato, come da normativa, una sola volta.



Promossa da:



Superficie complessiva **utile coperta**: 155.04 metri quadrati;

+

Superficie complessiva **utile scoperta**: 157.20 metri quadrati;

per una superficie lorda complessiva pari esattamente a **215.92**  
metri quadrati (193,44 + 33.82 balconi al 30% + 123,38 corte al  
10%) (cfr. Pianta Calcolo Superfici - Allegato I n.3-4)).

L'accesso al bene staggito avviene attraverso due possibili ingressi dotati entrambi di identici portoncini blindati, in ottimo stato di conservazione, rifiniti con un pannello in legno di color wengé e dotati di maniglia di colore ottone (cfr. foto n.11 e 24 Allegato A): il primo ingresso è posto sul prospetto SO (maggiormente utilizzato) mentre l'altro sul prospetto SE dell'edificio. L'ampia cucina (**K**) ha una superficie utile di 24.73 metri quadrati c.a. per un'altezza interna di 2.70 metri alla quale si accede direttamente dal portone d'ingresso lato SO:



Il vano in esame, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione sia per quanto riguarda lo stato della muratura



Promossa da:

interna delle pareti che per la pavimentazione realizzata, così come tutto il resto dell'appartamento de quo, con piastrelle in gres di colore bianco con venature grigie dall'effetto marmoreo. L'intero perimetro è tinteggiato con idropittura di colore bianco, così come il soffitto, protetto da battiscopa di pari finitura, materiale e colore del pavimento. Non è stato rilevato, a tal proposito, alcun punto deteriorato da muffe, infiltrazioni d'acqua o parziali distaccamenti della pittura/muratura (cfr. foto n.7-12 Allegato A).

\*\*\* \*\*

Il bagno (**WC1**) ha una superficie utile di 4.97 metri quadrati c.a. per un'altezza interna di 2.70 metri (cfr. foto n.19-23 Allegato A) e risulta tinteggiato in maniera coerente a quanto rilevato nella cucina ad esso contigua.



Esso presenta un rivestimento in gres traslucido di colore verde tenue posato fino un'altezza di c.a. 2.00 metri ed è costituito da sanitari in ceramica di colore bianco, di seguito elencati, ed accessori color acciaio cromato:



Promossa da:

- n.1 lavatoio in materiale plastico di colore bianco;
- n.1 vaso igienico;
- n.1 doccia con ante in materiale plastico di colore bianco e trasparente.

Il pavimento è identico al rivestimento perimetrale ma posato con orientamento delle piastrelle differente.

Il vano in esame versa in peggiore stato di conservazione e manutenzione rispetto ai vani esaminati a causa, probabilmente, di un maggiore utilizzo quotidiano.

\*\*\* \*\*

Il ripostiglio (R1) ha una superficie utile di 7.40 metri quadrati c.a. per un'altezza interna di 2.70 metri e risulta adiacente il bagno (WC) prima rappresentato.

Il vano in esame, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione sia per quanto riguarda lo stato della muratura interna delle pareti che per la pavimentazione realizzata, anche in tal caso gres di colore bianco con venature di color grigio dall'effetto marmoreo:



P-T  
(siete qui)



Promossa da: f

L'intero perimetro è tinteggiato con idropittura di colore bianco, così come il soffitto, protetto da battiscopa in gres di uguale finitura, materiale e colore del pavimento. Non è stato rilevato, a tal proposito, alcun punto deteriorato da muffe, infiltrazioni d'acqua o parziali distaccamenti della pittura/muratura (cfr. foto n.13-15 Allegato A).

\*\*\* \_ \*\*\*

Il vano adibito ad uso piccolo ufficio (**U1**) ha una superficie utile di 5.27 metri quadrati c.a. per un'altezza interna di 2.70 metri e risulta adiacente alla cucina (**K**) ed all'ingresso lato SE (**In**) prima rappresentato. Il vano in esame, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione sia per quanto riguarda lo stato della muratura interna delle pareti che per la pavimentazione realizzata, anche in tal caso gres di colore bianco con venature di color grigio dall'effetto marmoreo:



L'intero perimetro è tinteggiato con idropittura di colore bianco, così come il soffitto, protetto da battiscopa in gres di



Promossa da:

uguale finitura, materiale e colore del pavimento. Non è stato rilevato, a tal proposito, alcun punto deteriorato da muffe, infiltrazioni d'acqua o parziali distaccamenti della pittura/muratura (cfr. foto n.16-18 Allegato A).

\*\*\* \*\*

Tramite il corridoio d'ingresso (**In**) sono raggiungibili il vano scala (**VS1**) posto di fronte al portone e la zona giorno presente subito a sinistra:



Esso ha una superficie utile di 8.13 metri quadrati c.a. per un'altezza interna di 2.70 metri e risulta dotato di armadi guardaroba ad ante scorrevoli ricavati nella muratura.

Come i precedenti si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione sia per quanto riguarda lo stato della muratura interna delle pareti che per la pavimentazione realizzata come nel resto del pian terreno. L'intero perimetro è tinteggiato con idropittura di colore bianco, così come il soffitto, protetto da battiscopa di uguale finitura, materiale e



Promossa da:

colore del pavimento. Non è stato rilevato, a tal proposito, alcun punto deteriorato da muffe, infiltrazioni d'acqua o parziali distaccamenti della pittura/muratura (cfr. foto n.24 Allegato A).

\*\*\* \*\*  
—

Il primo piano, dove sono situati tra l'altro il salotto (S1) e la camera matrimoniale (C1), è raggiungibile, come già specificato, attraverso un vano scala interno (VS1) di superficie utile pari a 7.72 metri quadrati c.a. e che risulta situato in posizione antistante al portoncino d'ingresso lato SE portoncino d'ingresso (cfr. foto n.25-26 Allegato A):



Il vano accessorio in esame, si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione sia per quanto riguarda lo stato della muratura interna delle pareti che per la pavimentazione realizzata, in pregiato marmo bianco dalle fitte venature grigio scuro. L'intero perimetro è tinteggiato con idropittura di colore bianco, così come il soffitto, protetto da battiscopa in marmo



Promossa da:

dalla bordatura arrotondata e di pari tipologia, colore e finitura dei gradini costituenti la scala.

Non è stato rilevato, nel corso del sopralluogo, alcun punto deteriorato da muffe, infiltrazioni d'acqua o parziali distaccamenti della pittura/muratura prevalendo, invece, l'eleganza delle finiture marmoree.

Il summenzionato vano scala (**VS**) termina in corrispondenza di un piccolo disimpegno, posto al piano primo, avente prevalentemente funzione estetica di separazione dal salotto antistante:



I materiali edilizi utilizzati per le finiture di questo ambiente accessorio sono della stessa tipologia, materiale e colorazione di quelli descritti precedentemente.

\*\*\* \*\*

L'ampio salotto (**S1**) ha una superficie utile di 21.25 metri quadrati c.a. per un'altezza interna di 2.70 metri al quale si accede tramite la scala di collegamento con il piano terra (cfr. foto n.25 e 26 Allegato A).



Promossa da:

(C.F.: VSCSTN67M08F888G)

Il vano in esame, si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione sia per quanto riguarda lo stato della muratura interna delle pareti che per la pavimentazione realizzata, anche in tal caso con piastrelle in gres di colore bianco con venature grigie dall'effetto simil marmo. L'intero perimetro è tinteggiato con idropittura di colore bianco, così come il soffitto, protetto da battiscopa di pari finitura, materiale e colore del pavimento. Non è stato rilevato, a tal proposito, alcun punto deteriorato da muffe, infiltrazioni d'acqua o parziali distaccamenti della pittura/muratura (cfr. foto n.27-30 Allegato A).



\*\*\* \*\*

La camera da letto matrimoniale (**C1**), di superficie maggiore rispetto a tutte le altre rilevate in occasione del sopralluogo, ha una superficie utile di 15.20 metri quadrati c.a. per un'altezza interna di 2.70 metri. Essa risulta, così come l'adiacente salotto (**S1**), servita dall'ampio balcone (**B1**) descritto più avanti (cfr. foto n.36-39 Allegato A).





Il vano in esame, si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione sia per quanto riguarda lo stato della muratura interna delle pareti che per la pavimentazione identica a quella rilevata nel salotto (S1). L'intero perimetro è tinteggiato con idropittura di colore bianco, così come il soffitto, protetto da battiscopa di pari finitura, materiale e colore del pavimento. Non è stato rilevato, a tal proposito, alcun punto deteriorato da muffe, infiltrazioni d'acqua o parziali distaccamenti della pittura/muratura (cfr. foto da n.31 a 35 Allegato A).



\*\*\* \*\*

Contigua alla camera da letto (C1) sono presenti un vano adibito attualmente a locale stiro (ST1) dotato di bagno esclusivo (WC2). Essa ha una superficie utile di 5.04 metri quadrati c.a. per un'altezza interna di 2.70 metri.

Come i precedenti si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione sia per quanto riguarda lo stato della



Promossa da:

muratura interna delle pareti che per la pavimentazione identica a quella rilevata nel salotto (S1). L'intero perimetro è tinteggiato con idropittura di colore bianco, così come il soffitto, protetto da battiscopa di pari finitura, materiale e colore del pavimento. Non è stato rilevato, a tal proposito, alcun punto deteriorato da muffe, infiltrazioni d'acqua o parziali distaccamenti della pittura/muratura (cfr. foto n.40-43 Allegato A).



Si può notare agevolmente, dalla foto su riportata, che tale vano risulta servito dal balcone (B2), di estensione minore del precedente, anch'esso descritto in seguito.

Il bagno (WC2) ha una superficie utile di 4.66 metri quadrati c.a. per un'altezza interna di 2.70 metri (cfr. foto n.47-51 Allegato A). Esso risulta, come gli altri servizi igienici presenti nell'appartamento, tinteggiato con idropittura di colore bianco e presenta un rivestimento in gres traslucido di colore verde tenue posato fino un'altezza di c.a. 2.00 metri ed è



Promossa da:

costituito da sanitari in ceramica di colore bianco, di seguito elencati, ed accessori color acciaio cromato:

- n.1 lavatoio in materiale plastico di colore bianco;
- n.1 vaso igienico;
- n.1 doccia con ante in cristallo satinato e telaio in alluminio effetto cromo.

Il pavimento è identico al rivestimento perimetrale e ne rappresenta la sua esatta estensione.



P-I  
(siete qui)



Il vano in esame versa in un migliore stato di conservazione e manutenzione rispetto al servizio igienico precedentemente rappresentato a causa probabilmente di un minore utilizzo quotidiano.

\*\*\* \*\*

Il secondo piano, dove è situata la zona notte (propriamente detta), è raggiungibile attraverso il vano scala già descritto nelle pagine precedenti. Se pur dalla geometria leggermente differente, le finiture della scala rimangono invariate e gli elementi in marmo risultano identici ai precedenti:



Promossa da:



Questo come il precedente si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione sia per quanto riguarda lo stato della muratura interna delle pareti che per la pavimentazione. L'intero perimetro è tinteggiato con idropittura di colore bianco, così come il soffitto, protetto da battiscopa in marmo di uguale finitura, materiale e colore dei gradini. Non è stato rilevato, a tal proposito, alcun punto deteriorato da muffe, infiltrazioni d'acqua o parziali distaccamenti della pittura/muratura (cfr. foto n.52-56 Allegato A).

\*\*\* \*\*

Ciò che si presenta al raggiungimento del secondo piano è un disimpegno (**dis**), di fatto un corridoio, che permette l'agevole accesso a tutte le stanze della zona notte ed al bagno situato esattamente di fronte al vano scala. Esso ha una superficie utile di 6.08 metri quadrati c.a. per un'altezza interna di 2.70 metri e si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione sia per quanto riguarda lo stato della muratura interna delle pareti che per la pavimentazione. I materiali edilizi utilizzati per le



Promossa da:

finiture di questo ambiente accessorio sono della stessa tipologia, materiale e colorazione di quelli descritti precedentemente.



L'intero perimetro, anche in questo caso, è tinteggiato con idropittura di colore bianco, così come il soffitto e non è stato rilevato, a tal proposito, alcun punto deteriorato da muffe, infiltrazioni d'acqua o parziali distaccamenti della pittura/muratura (cfr. foto n.57-60 Allegato A).

\*\*\* \*\*

La camera da letto (**C2**) ha una superficie utile di 10,10 metri quadrati per un'altezza interna di 2,70 metri e si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione sia per quanto riguarda la tinteggiatura delle pareti che l'intonaco (cfr. foto dalla n.80-85 Allegato A).

Essa risulta, così come l'adiacente camera (**C3**), servita dall'ampio balcone (**B3**) descritto più avanti (cfr. foto n.91-92 Allegato A).



Promossa da:



Anche in questo caso sono state rilevate, nel corso del sopralluogo "in situ", pari caratteristiche estetiche/costruttive riconducibili alla zona giorno.

\*\*\* \*\*

La camera da letto (C3), leggermente più grande della precedente, ha una superficie utile di 13,02 metri quadrati per un'altezza interna di 2.70 metri:



Promossa da: f

e si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione sia per quanto riguarda la tinteggiatura delle pareti che l'intonaco (cfr. foto dalla n.86-89 Allegato A).

Essa risulta, come anticipato, servita dall'ampio balcone (B3) descritto più avanti ed anche in tal caso sono state rilevate, nel corso del sopralluogo, pari caratteristiche costruttive riconducibili alla zona giorno. Dal punto di vista estetico, al contrario, la tinteggiatura delle pareti è di colore rosso con bordature nere lungo gli spigoli della stanza e sul soffitto.

\*\*\* \_ \*\*\*

La camera (C4), più piccola delle precedenti, ha una superficie utile di 8,82 metri quadrati per un'altezza interna di 2.70 metri e si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione sia per quanto riguarda la tinteggiatura delle pareti che l'intonaco (cfr. foto dalla n.70-74 Allegato A).



Contigua al bagno del secondo piano (WC3), essa risulta servita dal più piccolo balcone (B4) anch'esso descritto in seguito (cfr. foto n.75-78 Allegato A).



Promossa da: f

Anche in questo caso sono state rilevate, nel corso del sopralluogo, pari caratteristiche estetiche/costruttive riconducibili alla zona giorno.

\*\*\* \*\*

Il bagno del secondo piano (**WC3**) ha una superficie utile di 4.78 metri quadrati c.a. per un'altezza interna di 2.70 metri (cfr. foto n.65-69 Allegato A). Esso risulta, come gli altri servizi igienici presenti nell'appartamento, tinteggiato con idropittura di colore bianco e presenta un rivestimento in gres con due differenti finiture:



un primo tratto, a partire dal basso, di colore verde scuro venato chiaro ed un secondo tratto, più ampio, di colore verde chiaro. Posato fino un'altezza di c.a. 2.10 metri, esso termina con un decoro di tipo prevalentemente geometrico e, come di consueto, sono presenti sanitari in ceramica di colore bianco, di seguito elencati, ed accessori color acciaio cromato:

- n.1 lavabo in ceramica di colore bianco;



Promossa da:

- n.1 vaso igienico;
- n.1 bidet;
- n.1 doccia con ante in materiale plastico di colore bianco e trasparente.

Il pavimento è identico al rivestimento perimetrale presente più in alto ed è posato coerentemente all'orientamento del rivestimento lo precede.

Il vano in esame versa in discreto stato di conservazione e manutenzione rispetto ai servizi igienici precedentemente rappresentati a causa probabilmente di un maggiore grado di utilizzo quotidiano.

\*\*\* \*\*

Il secondo ripostiglio (**R2**) ha una superficie utile di 7,87 metri quadrati c.a. per un'altezza interna di 2.70 metri ed è compresa in planimetria tra il vano scala (**VS**) e la camera (**C3**) (cfr. riproduzione C.A.D. stato attuale dei luoghi - Allegato I):



Il vano in esame, di fatto adibito forse più a "guardaroba", si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione sia



Promossa da:

per quanto riguarda la tinteggiatura delle pareti che l'intonaco. L'intero perimetro è tinteggiato con idropittura di colore bianco, così come il soffitto, protetto da battiscopa in gres di uguale finitura, materiale e colore del pavimento rilevato in tutto l'appartamento (ad eccezione dei servizi igienici). Non è stato rilevato, a tal proposito, alcun punto deteriorato da muffe, infiltrazioni d'acqua o parziali distaccamenti della pittura/muratura (cfr. foto n.61-64 Allegato A)

\*\*\* \*\*

I balconi del primo livello (**B1 e B2**), così come quelli del secondo piano (**B3 e B4**), sono stati realizzati sui prospetti SUD-OVEST e SUD-EST dell'edificio ospitante il bene staggito. Essi possono tutti essere illuminati, a sera, a mezzo di lampade a sfera moderne ma economiche presenti sulle loro pareti verticali (cfr. foto n.38, 77 e 92 Allegato A).

Raggiungibili rispettivamente:

- Il Balcone B1, di superficie utile pari ad 10,76 metri quadrati c.a., dalla camera matrimoniale (C1) e dal Salotto (S1);
- Il Balcone B2, di superficie utile pari ad 6,07 metri quadrati c.a., dal locale stireria (ST1);
- Il Balcone B3, di superficie utile pari ad 10,89 metri quadrati c.a., dalla camera (C2) e dalla camera (C3);
- Il Balcone B4, di superficie utile pari ad 6,10 metri quadrati c.a., dalla camera (C3);

sono risultati, a coppie, identici e rivestiti con piastrelle in gres - da esterno antisdrucciolo R11 - di colore rosa tenue venato



Promossa da:



chiaro incorniciati con listelli di marmo beige tipo botticino e protetti perimetralmente da battiscopa di uguale tipologia e colore (cfr. foto n.90-92 Allegato A).

I parapetti, realizzati in ferro saldato e verniciato di colore nero, si presentano in discrete condizioni di manutenzione privi di corrosione ma parzialmente sverniciati in alcuni punti.



Le soglie tecniche degli infissi dei balconi e delle finestre di tutto l'appartamento sono invece in granito di colore "Rosa Beta":



Promossa da: f

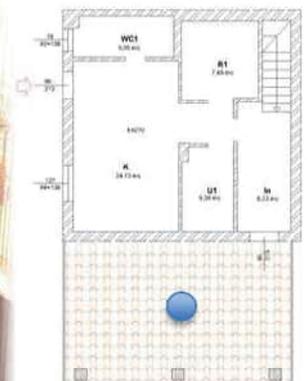
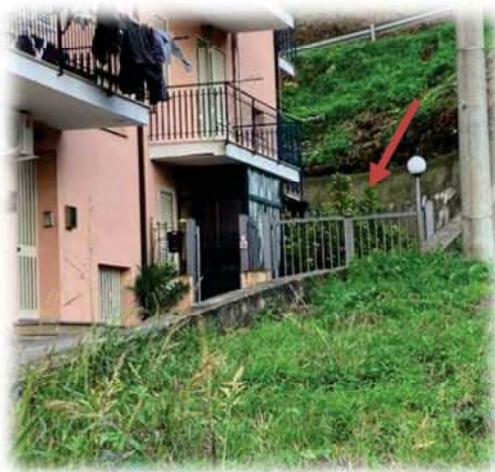
Complessivamente tutti i balconi del bene staggito presentano un buono stato conservativo e manutentivo complessivo e necessitando perlopiù di un intervento rigenerativo finalizzato al rinnovo della vernice della ringhiera metallica e della sua protezione con smalti anti-corrosione (cfr. foto n.37, 45 e n.78 Allegato A).

\*\*\* \*\*

Sempre relativamente alle aree scoperte afferenti al bene staggito, rimane da descrivere quanto rinvenuto e realizzato sulla corte appartenente al Sub. 13 e posta in aderenza ai lati Sud-Ovest dell'edificio de quo.

Chiusa da due cancelli in ferro battuto, carrabile e pedonale per consentirne l'utilizzo esclusivo, essa di fatto rappresenta una zona accessoria provvista di tettoia di 30 metri quadrati in legno lamellare color noce scuro (cfr. foto n. 101-103 Allegato A). Coperta con pannelli in lamiera coibentata sandwich effetto tegola, dotata di canali di gronda metallici color testa di moro, risulta fissata per un lato alla muratura verticale dell'edificio e dall'altro al terreno per mezzo di tre colonne portanti in legno massello imbullonate con opportune flange.

P-T  
(siete qui)



Promossa da:

In ultima analisi, per quel che riguarda gli accessori e le finiture, si può affermare che: le porte interne del bene staggito, tutte in legno tamburato di buona fattura e di colore bianco con telaio nero, si presentano in ottimo stato di conservazione se pur non prive di piccoli segni dovuti alla normale usura (cfr. foto n.57-60 e n.87 Allegato A) corredate di maniglie in plastica rigida di color nero dal disegno arrotondato in stile anni 80'.

Nel corso del sopralluogo si sono rilevate sia porte di tipo a battente che scorrevoli (a scomparsa). Quest'ultima tipologia è presente all'ingresso del ripostiglio/guardaroba (**R2**) e della camera (**C4**) situate nella zona notte posta al secondo piano.

Gli infissi interni sono tutti di ugual tipologia e realizzati tramite telai in alluminio di colore simil legno bianco acero con vetro camera, sistema di chiusura tradizionale a maniglia, apertura sia a vasistas che a battente dotati di veneziane in alluminio avorio con alette apribili manualmente per poter regolare la luminosità (cfr. foto n.36- 39 e 79 Allegato A).

L'impianto elettrico - di recente costruzione e totalmente sezionato (230 Volt) - risulta in ottimo stato di manutenzione e dotato di sistemi di protezione da contatti accidentali e la cui componentistica, risulta a norma così come il sistema d'illuminazione artificiale dei vani rilevati quasi prevalentemente a risparmio energetico (cfr. foto n.25-28 e 53 Allegato A).

L'impianto di riscaldamento è costituito da impianto con caldaia a gas metano tradizionale di marca Fondital Mod. Thaiti CTFS 28 kW con scambiatori (termosifoni) a parete in alluminio laccato bianco. L'impianto di raffrescamento è di tipo a "SPLIT" con unità esterna, posta in prossimità dei balconi



Promossa da:

per permettere la regolare manutenzione, di marca FERROLI.  
(cfr. foto n.39, 52 e 97-98 Allegato A).

\*\*\* \*\*

Infine, si rende noto che è stata rilevata attiva sia la fornitura per l'approvvigionamento dell'energia elettrica sia quella di fornitura idrica; ciò ha quindi permesso di poter effettuare alcune semplici prove di verifica funzionale degli impianti tecnologici.

**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".

### Risposta al quesito n.5

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva ed indicata nell'atto di pignoramento del 02 Maggio 2023 n. 390 (notificato il 18 Maggio 2023), trascritto a Catanzaro il 16 Giugno 2023 al numero 9277 del Registro Generale ed al numero 6869 del Registro Particolare, (cfr. Allegato E n.14 a fine trattazione), sulla scorta degli accertamenti ipotecari espletati dallo scrivente, è pervenuta al debitore escusso ed alla moglie Sig.ra [REDACTED] in regime di separazione legale dei beni, per la quota di proprietà pari ad ½ ciascuno, mediante:



Promossa da: f [REDACTED]

- Atto a rogito Notaio Mario Bilangione in data 17 agosto 2004 rep. n. 81995, trascritto il 25 agosto 2004 al registro particolare 11351, la "[REDACTED] vendeva gli immobili in oggetto ad [REDACTED] [REDACTED], ed a [REDACTED] [REDACTED] cfr. Allegato E n.2);

Dalla disamina dell'atto citato, in particolare dell'**Art.4** si evince che: "[...] Ai fini della provenienza ed in ottemperanza all'art. 40 della legge n. 47/85 la parte venditrice dichiara, ai sensi e per gli effetti degli artt. 3 e 76 del D.P.R. n.445/2000 che l'immobile in oggetto è stato **edificato su porzione di suolo di circa mq. 1500 individuato in Catasto con la particella 852 del foglio 53** pervenuto alla stessa con atto di compravendita per Notar Rosaria Carmela Agapito di Lamezia Terme in data 24 giugno 2002 n. 68139 del repertorio, registrato a Lamezia Terme l'8 luglio 2003 al n. 1502 e trascritto a Catanzaro in data 28 giugno 2002 ai nn. 11813/9112 in virtù e conformità di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Maida in data 19 dicembre 2002 n. 56 e che sino ad oggi non sono stati adottati nè risultano pendenti provvedimenti sanzionatori e di acquisizione al patrimonio Comunale [...]".

Tecnicamente - la particella n.852 del foglio di mappa 53 nel Comune di Maida (estensione della particella 1500 mq) "lecitamente" coinvolta nell'Atto di compravendita per Notar Dott. Mario Bilangione - è pervenuta alla Ditta "[REDACTED] [REDACTED]" grazie all'atto di compravendita del 24 giugno 2002 per Notar Rosaria Carmela



Promossa da:

Agapito. Tale particella (come da visura storica per immobile - cfr. Allegato F n.1) verrà, infatti, successivamente soppressa e frazionata il 9 ottobre 2002 (quindi dopo l'acquisto) originando la particella designata al n.865 (di estensione pari a 1.409 mq) ed al n.866 (di estensione pari a 91 mq - cfr. Allegato F n.2-3).

Quest'ultima, di piccolissima estensione e di proprietà oramai della "██████████" verrà, a sua volta, permutata con la particella n.864 di proprietà del comune di Maida che la assegnava - con atto di permuta a rogito Notaio Rosaria Carmela Agapito in data 03 luglio 2003 rep. n. 70155, trascritto il 17 luglio 2003 al registro particolare n. 8609 - alla "██████████"

Il passaggio determinante e conclusivo decreta **la fusione della particella n.864 e della limitrofa particella n.852**, avvenuto successivamente con mappale siglato giorno 08 settembre 2003, **per formare l'attuale particella n.895** su cui la ditta "██████████" - con sede in Maida (CZ) - provvedeva all'edificazione dello edificio ospitante i beni staggiti (cfr. Allegato F n.4-5).

Sulla scorta di quanto accertato, nel ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento immobiliare, si conferma che il Sig. ██████████, per la quota di proprietà pari a 1/2 ciascuno, risultano lecitamente essere gli unici proprietari dei beni *de quibus* (cfr. Allegato E utile per la verifica incrociata della storia Ipo-catastale).

In ultima analisi, dalle indagini esperite dallo scrivente, non è emerso alcun riscontro riguardo acquisti mortis causa non



Promossa da:

trascritti. Tutte le ispezioni ipotecarie prodotte (annotazioni comprese) e le copie conformi degli atti di provenienza, utilizzati e necessari per questo elaborato di stima immobiliare, sono riportate in Allegato D n.2 ed E a fine trattazione.

**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”.

### Risposta al quesito n.6

Nel complesso l'immobile periziato (di fatto unico: il Sub 13 amplia "abusivamente" il Sub. 14 per c.a. 44 mq includendo nella "dotazione" complessiva una corte esterna perimetralmente chiusa e ad uso esclusivo), ai nostri studi appartenente al Sig. [REDACTED] [REDACTED] per la quota di proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  ciascuno, **non può** essere tecnicamente suddiviso per soddisfare ragioni di convenienza procedurale legate all'esistenza di comproprietà. Infatti, anche un intervento edilizio capace di far ritornare ad uno stato ex ante gli immobili staggiti - ottenendo così un magazzino di categoria catastale C/2 (Sub. 13) ed un appartamento di categoria catastale A/3 (Sub. 14) - non sarebbe utile a soddisfare la ragione di proprietà del 50% in testa alla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] e ciò per due ragioni sostanziali.



Promossa da:

La prima è legata all'impossibilità tecnica/realizzativa di equa suddivisione del bene staggito a causa della morfologia dell'edificio - ospitante l'unità abitativa in argomento - che non permette l'ingresso, dall'esterno, ai piani superiori.

La seconda, non meno importante, è che i due ingressi all'abitazione, allo stato dell'arte, appartengono al Sub. 13 per cui una probabile (ma di fatto impossibile) equa suddivisione comporterebbe divisioni "irrazionali" di entrambe i beni staggiti. In base a quanto spiegato, sinora, tecnicamente e tenendo in considerazione gli esigui costi per uniformare, da punto di vista tecnico/burocratico, la destinazione d'uso del Sub. 13 (da magazzino ad uso abitativo) **l'esperto ritiene conveniente formare un lotto unico - senza predisporre alcun intervento di divisione - suggerendo di optare per un eventuale conguaglio in denaro a favore del comproprietario.**

Il mantenere inalterato lo stato di fatto dei luoghi - risultati al sopralluogo oggettivamente ben organizzati ed ottimizzati - migliorerebbe, certamente, le opportunità di vendita del bene staggito evitando, oltretutto, pregiudizi inutili e non finalizzati allo "snellimento" di tutte le fasi successive della procedura.

#### LOTTO UNICO

Ubicazione	Foglio	P.IIa	Sub	Categ.	Vani/Mq	Rend.
Via Enrico Berlinguer, 71/B piano: PT	53	895	13	Variare da C/2 in A/3	44	47,72
Via Enrico Berlinguer, 71/B piano: PT-1°-2°	53	895	14	A/3	7	336,21

Come già precedentemente indicato, nel caso in esame, vi è la presenza di una **comproprietà** del bene staggito in costanza



Promossa da:

di regime patrimoniale, tra i coniugi, della separazione dei beni nella ragione di  $\frac{1}{2}$  (un mezzo) ciascuno sintetizzato nel prospetto successivo:

Ubicazione	Fgl.	P.IIa	Sub	Ditta catastale
Via Enrico Berlinguer, 71/B piano: T-1°-2°	53	895	13 e 14	[redacted] in regime di separazione dei beni
Via Enrico Berlinguer, 71/B piano: T	53	895	13 e 14	[redacted] in regime di separazione dei beni

Il quadro delle generalità dei comproprietari sarà dunque:

Comproprietario	Luogo/data di Nascita	Cod. Fiscale
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]

Dalle rielaborazioni tecniche su esposte, si comprende facilmente che, per il caso di specie, l'eventuale conguaglio in denaro, da riservare al singolo comproprietario, sarà erogato nella ragione del **50% del ricavo dalla vendita sub asta** dei beni pignorati.

**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



Promossa da: [REDACTED]

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".

### Risposta al quesito n.7

L'unità immobiliare staggito risulta allo stato attuale occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare sin dal suo acquisto:

la moglie [REDACTED]

[REDACTED]<sup>2</sup>. In base a quanto rilevato dallo scrivente, anche mediante ulteriori indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate - distretto locale di Lamezia Terme -, si dichiara che non sono stati individuati ne contratti di affitto o comodato registrati in data antecedente alla data di trascrizione del pignoramento<sup>13</sup> - trascritto il 16 giugno 2023 al Registro Generale n.9277 ed al Registro Particolare n.6869 a favore della [REDACTED] con sede in Ozzano dell'Emilia (BO), gravante la sola comproprietà in ragione di ½ degli immobili oggetto della presente relazione spettante a [REDACTED] o - per i subalterni in esame (cfr. Allegato C n.5). Ciò è stato verificato, in data 02 Gennaio 2024, dalla Dott.ssa Caterina Giudice dell'AdE dalla cui comunicazione si evince chiaramente che ad oggi - a seguito di ricerca effettuata

<sup>12</sup> Si confronti a tal proposito il verbale del Custode Giudiziario Dott. Aldo Larizza presente in tale elaborato di stima nell'Allegato C n.2.

<sup>13</sup> Notizia confermata anche dalle dichiarazioni dell'esecutato nel verbale del Custode Giudiziario Dott. Aldo Larizza al termine della prima pagina.



Promossa da:

attraverso il codice fiscale del Sig. [REDACTED] di sua moglie Sig.ra [REDACTED] - non risultano contratti registrati (locazione e/o comodato d'uso gratuito) per gli immobili staggiti a meno, ovviamente, di documentazione che non si è potuto e/o riuscito a reperire (cfr. Allegato C n.6 a fine trattazione):

*Quadro Sinottico*

Ubicazione	Foglio	P.IIa	Sub	Stato
Via Enrico Berlinguer, 71/B piano: PT	53	895	13	<b><u>OCCUPATO DALL'ESECUTATO E DALLA SUA FAMIGLIA</u></b>
Via Enrico Berlinguer, 71/B piano: PT-1°-2°	53	895	14	<b><u>OCCUPATO DALL'ESECUTATO E DALLA SUA FAMIGLIA</u></b>

Nell'analizzare eventuali altri diritti reali, da parte di terzi, che potrebbero delimitare la piena fruibilità del cespite o che potrebbero essere opponibili alla procedura esecutiva si segnala l'Atto d'obbligo - che si analizzerà dettagliatamente a proposito del quesito n.9 successivo - a rogito Notaio Fabiano Brunella in data 26 Marzo 2014 rep. n. 2076, trascritto il 28 marzo 2023 al registro particolare 3056, a favore della REGIONE CALABRIA, ed a carico di [REDACTED] relativo al contributo per l'acquisto od il recupero della prima casa (di cui all'art. 6, co. 10 della legge regionale 22 Maggio 2002 n. 23, così come modificata ed integrata con legge regionale 29 luglio 2003 n. 14) in base al quale, in forza della delibera della giunta regionale n. 699 del 22 Settembre 2003, decaduti i limiti quinquennali, in tutti i casi di vendita dell'immobile entro quindici anni dalla data di erogazione del beneficio, la possidenza dei requisiti in capo all'acquirente dovrà essere accertata dalla regione.



Promossa da:

**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".

### Risposta al quesito n.8

Nel caso di specie, come riportato nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (cfr. Allegato D n.4):

- [REDACTED] dal registro degli atti di matrimonio del Comune di Maida, dell'anno 1991 al Numero 4 Parte II Serie A);

#### ha contratto matrimonio con

- [REDACTED]  
[REDACTED] (dal registro degli atti di matrimonio del Comune di Maida, dell'anno 1991 al Numero 4 Parte II Serie A);

Il giorno 05 Giugno 1991.

Per come richiesto dal presente quesito, è stata rilevata un'annotazione a margine dell'estratto dell'atto di matrimonio, riguardante il regime patrimoniale adottato dai coniugi, di seguito riportata integralmente:

*"Con atto in data 22/02/2001 a rogito del notaio Rosaria Carmela Agapito del distretto Notarile di Catanzaro, Krotone,*



Promossa da:

Lamezia Terme, Vibo Valentia: gli sposi

hanno scelto il regime della separazione dei beni dalla residenza municipale il 15/03/2001".

**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 sulla 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".

### Risposta al quesito n.9

In risposta al presente quesito l'esperto, in base all'acquisizione ed allo studio delle ispezioni ipotecarie eseguite per immobile e per soggetto, ha potuto accertare che sull'immobile staggito -



Promossa da:

individuato in catasto fabbricati del comune di Maida al **foglio di mappa 53, particella n.895, subalterno n.14** - grava una nota di trascrizione, che non potrà essere cancellata dopo la vendita sub-asta), afferente all'**atto unilaterale d'obbligo** per Notar Fabiano Brunella del **26 marzo 2014** (repertorio n. 2076/1675), trascritto in data **28 marzo 2014** al n. **3766** di R.G. ed al n. **3056** di R.P. **a favore** della **Regione Calabria**, con sede in Catanzaro, codice fiscale 02205340793 per la quota di proprietà pari a 1/1 e **contro** i signori [REDACTED]

[REDACTED] in regime di separazione dei beni, ciascuno per la rispettiva quota di proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$ .

L'atto pubblico succitato, consultando la sezione "B - Immobili" della nota di trascrizione riportata in allegato alla presente relazione peritale (cfr. Allegato E n.13), è stato trascritto esclusivamente per uno dei due immobili staggiti individuato (nel catasto fabbricati del Comune di Maida al foglio di mappa 53, particella n.895) al **subalterno n.14** categoria catastale A3, abitazione di tipo economico, consistenza 7 vani, piano T, 1, 2, via Enrico Berlinguer 71 porzione di edificio "B" (si consulti elaborato planimetrico Allegato F n.8).

Pertanto, l'altra unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva de qua è risultata, ovviamente, scevra dai vincoli relativi al predetto atto unilaterale d'obbligo.

Al fine di comprendere meglio la natura di tale vincolo, sancito nell'atto predetto e che rimarrà in capo all'acquirente sub-asta, si ritiene opportuno riportare quanto indicato nella



Promossa da:

sezione "D - Ulteriori Informazioni" della nota di trascrizione in esame: "I signori coniugi [REDACTED] on l'atto che si trascrive premettono: a) che sono proprietari del seguente immobile: appartamento sito nel comune di Maida (CZ), via E. Berlinguer n.71/b, composto da sette vani catastali tra piano primo e piano secondo, oltre ad ingresso al piano terra, confinante con la predetta via, con vano scala, con corte comune dagli altri lati, salvo altri. nel n.c.e.u. del Comune di Maida, foglio 53, particella 895 sub 14, via E. Berlinguer, piani T-1-2, categoria A/3, classe 2, vani 7, rendita catastale euro 336,21; b) che detto immobile è loro pervenuto con atto di compravendita ricevuto dal notaio M. Bilangione da Nocera Terinese in data 17 agosto 2004, rep. n. 81995, registrato a Lamezia Terme il 24 agosto 2004 al n. 1067; c) che con delibera della giunta regionale della Calabria n. 699 del 22 settembre 2003 sono stati approvati gli avvisi pubblici relativi alla disciplina dei concorsi per l'ottenimento della concessione di contributi in conto capitale per l'acquisto o il recupero della prima casa (di cui all'articolo 6, comma 10 della legge regionale 22 maggio 2002 n. 23, così come modificata ed integrata con legge regionale 29 luglio 2003 n. 14); d) che i signori coniugi [REDACTED] hanno fatto istanza per partecipare a detto concorso; e) che con nota protocollo n. 91232 del 14 marzo 2014, ai sensi delle citate leggi regionali n. 22 maggio 2002 n. 23 (articolo 6, comma 10) e 29 luglio 2003 n. 14, è stata confermata ai signori coniugi [REDACTED] la promessa di un contributo in conto capitale di euro 14.000,00 (quattordicimila virgola zero zero) per l'acquisto del suddetto immobile, costituente la loro "prima casa"; f) che, per



Promossa da:

l'erogazione del contributo, il beneficiario deve stipulare apposito atto con il quale formalmente si obblighi a rispettare tutto quanto richiesto e stabilito all'articolo 11 del suddetto avviso pubblico, adottato con la sopra richiamata delibera della giunta regionale n. 699 del 22 settembre 2003; g) che tale atto deve essere trascritto presso la competente agenzia del territorio - servizio di pubblicità immobiliare. Tutto ciò premesso, i signori coniugi [REDACTED] dichiarano di conoscere tutti i vincoli e gli obblighi nascenti dalle norme in materia ed in particolare dall'articolo 11 dell'avviso pubblico approvato con delibera della giunta regionale della Calabria n. 699 del 22 settembre 2003. I suddetti coniugi dichiarano, pertanto, di essere a conoscenza del fatto che: 1) dovranno occupare personalmente l'alloggio oggetto del beneficio per non meno di un quinquennio, decorrente dalla data di erogazione del contributo regionale; 2) l'appartamento per cui si è fruito del contributo potrà essere alienato o locato, nei primi cinque anni decorrenti dalla data dell'atto notarile di acquisto, solo previa autorizzazione della regione Calabria, quando sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi. **Decorso tale termine l'alloggio stesso potrà essere alienato o locato; 3) in caso di alienazioni successive, il contributo già erogato è trasferito in capo all'acquirente, a condizione che questi sia in possesso dei requisiti soggettivi vigenti al momento del subentro, cioè alla data dell'atto notarile di acquisto, restando inteso che: - il contributo già corrisposto dovrà essere restituito parzialmente o totalmente alla Regione nell'ipotesi che il nuovo acquirente, in riferimento alla fascia di reddito di appartenenza, abbia diritto ad un minore contributo o a nessun**



Promossa da:

**contributo; - il contributo già corrisposto non potrà subire aumenti nell'ipotesi che il nuovo acquirente appartenga ad una fascia di reddito più bassa dello stesso assegnatario del contributo.** In tutti i casi di vendita dell'immobile, entro quindici anni dalla data di erogazione del beneficio, la possidenza dei requisiti in capo all'acquirente dovrà essere accertata dalla Regione. **Decorsi quindici anni dalla data di erogazione del beneficio cessa qualsiasi obbligo e vincolo nei confronti della Regione.** I signori coniugi [REDACTED] si obbligano per loro e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo a riprodurre testualmente quanto sopra previsto nei successivi atti di trasferimento dell'immobile, con l'obbligo di trascrizione". Pertanto, posto che - in base a quanto chiaramente indicato dalla nota di trascrizione sopra riportata - il contributo di euro 14.000,00 previsto sia stato erogato nel mese di Marzo 2014, ad oggi sarebbero trascorsi 9 anni e 10 mesi dalla data di stipula dell'atto unilaterale d'obbligo.

**Per tale motivo, si può ragionevolmente ritenere decaduto il vincolo relativo alla vendita e/o alla locazione dell'immobile indicato nel n.c.e.u. del Comune di Maida al foglio di mappa 53, particella n.895, subalterno n.14.**

Tuttavia, non essendo ancora trascorsi i 15 anni dalla data di erogazione del finanziamento di euro 14.000 da parte della Regione Calabria, in accordo con quanto previsto nel succitato atto unilaterale d'obbligo, **il contributo già erogato dovrà essere trasferito in capo al nuovo acquirente, sempre che il medesimo sia in possesso dei requisiti soggettivi previsti dal bando della Regione Calabria nel momento dell'acquisto.** Il contributo già erogato potrà essere restituito in tutto o in



Promossa da:

parte alla Regione Calabria in funzione della classe di reddito di appartenenza del nuovo acquirente.

In base a tutte le indagini di natura ipo-catastale esperite dallo scrivente ed a seguito di ulteriori controlli incrociati su queste ultime si conclude informando che, allo stato dell'arte, non sono rilevabili ulteriori vincoli gravanti sui beni immobili staggiti.

\*\*\* \*\*

In riferimento al condominio, anche per ragioni legate alla morfologia dell'appartamento - assimilabile quasi ad una unità immobiliare totalmente indipendente - di fatto esso non è fiscalmente ed amministrativamente costituito. Per tali ragioni, quindi, formalità, vincoli od oneri di natura condominiale, risulterebbero attualmente assenti così come eventuali spese scadute e non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data di produzione del presente elaborato tecnico.

Ciò, ovviamente, fatto salvo l'esistenza di documentazione omessa o che non si è potuta reperire<sup>14</sup>.

**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.)."

<sup>14</sup> Secondo quanto riferito verbalmente dall'esecutato in sede di sopralluogo, è stato incaricato un soggetto terzo che, in via del tutto gratuita, si occupa periodicamente del pagamento della bolletta dell'energia elettrica per l'illuminazione esterna e fa provvedere al taglio del verde pubblico.



Promossa da:

indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni".

### Risposta al quesito n.10

Al fine di verificare l'esistenza o meno di formalità, vincoli e oneri gravanti sui beni oggetto della presente procedura esecutiva (quali ad esempio iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), che potranno essere cancellate e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente sub-asta, lo scrivente ha provveduto ad espletare opportune indagini ipotecarie sia per soggetto (indagini estese su tutti i soggetti proprietari dei beni nell'ultimo ventennio) che per immobile (estesa a tutte le particelle catastali che hanno identificato i beni oggetto di pignoramento nell'arco del ventennio - cfr. Allegato E).

In particolare, sono state espletate le **ispezioni ipotecarie per soggetto** relative a:

- 1) il debitore escusso Sig. [REDACTED]  
[REDACTED] comproprietario degli immobili staggiti per la quota di proprietà pari a ½ in regime di separazione dei beni;
- 2) la signora [REDACTED]  
[REDACTED] comproprietaria (insieme al debitore escusso) dei beni immobili oggetto di pignoramento per la quota di proprietà pari a ½ in regime di separazione dei beni;



Promossa da: **[REDACTED]**

- 3) la società **[REDACTED]** proprietaria del terreno su cui è stato edificato il fabbricato dal 3 luglio 2003 (data dell'atto di permuta per notar Agapito) al 17 agosto 2004 (data in cui sono state acquistate le unità immobiliari in argomento da parte dell'esecutato in virtù dell'atto per Notar Dott. Mario Bilangione del 17 agosto 2004, recante n. 81995 di repertorio).

Per quanto concerne - invece - le **ispezioni telematiche per immobile**, sono state espletate relativamente a:

- 1) **la particella 895, sub. 13**, catasto fabbricati, del foglio di mappa 53 del comune di Maida (attuale identificativo catastale di uno degli immobili staggiti);
- 2) **la particella 895, sub. 14**, catasto fabbricati, del foglio di mappa 53 del comune di Maida (attuale identificativo catastale di uno degli immobili staggiti);
- 3) **la particella 864**, catasto terreni, del foglio di mappa 53 del comune di Maida (identificativo catastale del terreno su cui insiste il fabbricato, prima della costruzione dell'edificio in cui ricadono gli immobili staggiti<sup>15</sup>).

Dalle succitate ispezioni ipotecarie è emerso che su entrambi gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva (identificati in catasto fabbricati del comune di Maida al foglio di mappa 53, particella n.895, subalterni n.13 e n.14) grava solo la seguente formalità (quanto meno con riferimento al periodo

<sup>15</sup> Si mette in evidenza che la **particella 895** (in cui ricadono gli immobili staggiti) è stata costituita con mappale del 8 settembre 2003, n. 169166, con il quale sono state fuse e soppresse le particelle 864 e 865 del foglio di mappa 53 del comune di Maida.



Promossa da: [REDACTED]

informatizzato del Servizio Pubblicità Immobiliare dell'agenzia delle Entrate - Territorio - di Catanzaro, cioè dall'anno 1980 in poi) che sarà cancellata a seguito di vendita sub-asta (o che comunque non saranno opponibili all'acquirente) e conseguenziale emanazione di decreto di trasferimento immobili:

### **FORMALITA' N. 1**

#### **Pignoramento trascritto il giorno 16 giugno 2023 al numero 9277 del Registro Generale ed al numero 6869 del Registro**

**Particolare**, derivante dall'atto giudiziario del 18 maggio 2023 emesso dal Tribunale di Lamezia Terme (recante numero di repertorio 390), **a favore** della [REDACTED] [REDACTED] (creditore ipotecario), con sede in Ozzano dell'Emilia (BO), codice fiscale [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale n. 1, e **contro** il signor [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà (in regime di separazione dei beni). Si precisa che gli immobili indicati nella "Sezione B – Immobili" sono i seguenti:

Unità negoziale n. 1:

- **immobile n. 1**: individuato in **Catasto fabbricati** del **Comune di Maida**, foglio di mappa 53, particella n.895, sub. n.14, categoria catastale A3 (abitazione di tipo economico);
- **immobile n. 2**: individuato in **Catasto fabbricati** del **Comune di Maida**, foglio di mappa 53, particella n.895, sub. n.13, categoria catastale C2 (magazzini e locali di deposito).



Promossa da:

Il costo per la cancellazione della presente formalità sarà pari ad:

- € 200,00 per imposta ipotecaria (codice 649T);
- € 59,00 per imposta da bollo (codice 456T);
- € 35,00 per tassa ipotecaria (codice 778T);

per un totale di spesa pari a € 294,00 oltre ad € 250,00 c.a. (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione trascrizione pignoramento.

Per mera completezza si precisa che, a seguito di ulteriori ricerche ipo-catastali sono emerse, su entrambi gli immobili staggiti, anche **due iscrizioni di ipoteca cancellate** (comunque) totalmente a seguito di annotazioni successive e di seguito, per ogni buon fine, riportate:

- 1) iscrizione di ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo per Notar Bilangione del 17 agosto 2004, recante numero 81996/22979 di repertorio, iscritta in data 25 agosto 2004 al n. 17220 del Registro Generale ed al n. 3753 del Registro Particolare; **si precisa che tale iscrizione è stata - comunque - oggetto di cancellazione totale avvenuta in data 6 agosto 2018 con comunicazione n. 818 del 27 luglio 2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 4 luglio 2018;**
- 2) iscrizione di ipoteca amministrativa/riscossione derivante da atto pubblico emesso dall'Agenzia delle Entrate - Riscossione in data 6 settembre 2017, recante numero 1661/3017 di repertorio, iscritta in data 12 settembre 2017 al n. 11905 del Registro Generale ed al n. 1346 del Registro



Promossa da:

Particolare; si precisa che tale iscrizione è stata -  
comunque - oggetto di cancellazione totale avvenuta con  
annotazione n. 60 del 21 giugno 2018.

In definitiva, l'esperto tiene a ribadire che dette formalità,  
essendo preordinate al raggiungimento dell'obiettivo della  
vendita forzata del bene in esame, saranno cancellate a  
seguito dell'emanazione del decreto di trasferimento degli  
immobili pignorati; pertanto, non potranno essere opponibili  
agli acquirenti *sub-asta*.

**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 sussistenti tra le risultanze delle  
stesse all'esito di un accurato controllo incrociato".

### Risposta al quesito n.11

Lo scrivente, per rispondere adeguatamente al presente  
quesito, ha provveduto ad:

- acquisire regolari visure catastali storiche per i terreni e per i  
fabbricati coinvolti nelle indagini (cfr. Allegato F n.1-5);
- eseguire per via telematica tutte le ispezioni ipotecarie  
necessarie - per immobile e per soggetto (a favore e contro)  
sia in forma sintetica che integrale riferite al ventennio  
antecedente la data di conferimento dell'incarico (cfr.  
Allegato E nella sua interezza).



Promossa da:

Parallelamente a tale attività, lo scrivente ha provveduto ad estrarre non solo le planimetrie catastali di entrambe le unità immobiliari staggite - distinte in catasto fabbricati del Comune di Maida di mappa 53, particella n.895, subalterni n.13 e n.14 - ma anche l'elaborato planimetrico relativo all'edificio ospitate gli immobili oggetto di controversia (cfr. Allegato F n.6-8).

A tal proposito, si mette in evidenza che, sulla base delle indagini eseguite sulla banca dati degli immobili censiti della provincia di Catanzaro ed espletate mediante il portale telematico Sister dell' Agenzia delle Entrate, si è risaliti non solo all'esistenza di una divisione interna difforme dal dichiarato (che ha comportato un numero maggiore di vani adibiti a civile abitazione) ma anche della "fusione" di fatto del subalterno n.13 con il subalterno n.14.

Si conclude, infine dichiarando che, all'esito di un accurato controllo incrociato della documentazione ipo-catastale acquisita, non sono state rilevate discrasie od incongruenze tra le risultanze ottenute.

**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 TU 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



Promossa da:

avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85; quantificati, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono".

### Risposta al quesito n.12

A seguito della ricerca espletata dallo scrivente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Maida è emerso che le unità immobiliari staggite sono state edificate in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- a) concessione edilizia n. 56/2002** rilasciata dal Comune di **Maida** in data **19 dicembre 2002**, con la quale si autorizzava la ditta [REDACTED] (a seguito dell'istanza registrata al protocollo generale al n. 4463 del 18 ottobre 2002) a realizzare la costruzione di un fabbricato per civile abitazione, con struttura portante in c.a., in località "Rione Campo" del Comune di Maida e distinto in Catasto al foglio di mappa n. 53 particella n. 851-852 (cfr. Allegato H n.1);
- b) permesso di costruire in variante n. 08** rilasciata dal comune di **Maida** in data **16 marzo 2004** alla ditta "[REDACTED] S.n.c.", a seguito dell'istanza protocollata dal legale rappresentante della predetta ditta [REDACTED] in data 12 gennaio 2004 al n. 98/110 di protocollo; con la predetta istanza si richiedeva al Comune di Maida il rilascio di un permesso di costruire in variante rispetto al progetto di costruzione di un fabbricato per civile abitazione, con



Promossa da:

struttura portante in c.a., da realizzare nel "Rione Campo" del comune di Maida e distinto in catasto al foglio di mappa 54 particella n. 851-852 (cfr. Allegato H n.2).

Si mette in evidenza che il primo progetto assentito con concessione edilizia n. 56/2002 risultava dotato di:

- parere favorevole rilasciato dall'Ufficio Sanitario in data 27 novembre 2002, recante numero 3507 di protocollo;
- attestazione di deposito presso l'ufficio dell'ex Genio Civile di Catanzaro rilasciata in data 9 dicembre 2002, recante numero 2200 di protocollo, pratica n. 1932;
- parere preventivo favorevole rilasciato dall'Amm.ne provinciale di Catanzaro, Settore V Viabilità relativamente all'accesso carrabile dalla strada provinciale al lotto oggetto di concessione.

Al fine di individuare l'oggetto della concessione edilizia originale (n. 56/2002), si ritiene opportuno riportare di seguito lo stralcio della relazione tecnica allegata al progetto assentito a firma dell'Ing. Luciano Paone (cfr. Allegato H n.-3):

*"Il fabbricato in progetto sarà realizzato sul terreno sito nel comune di Maida in località Rione Campo. L'area a disposizione per l'intervento edilizio ha una forma irregolare ed è inclusa tra le zone edificabili di completamento previste dal vigente strumento urbanistico come classe B1 a destinazione residenziale. Risulta catastalmente individuato al foglio 53 del comune di Maida dalla particella 852 sub a e sub b e si sviluppa per una superficie complessiva di mq 1500 di cui 146 ricadono in zona B1 e 40 in zona Fi [...]. Si sviluppa su quattro*



Promossa da:

livelli di cui uno seminterrato, destinato a garage e cantine mentre gli altri piani sono a destinazione residenziale. I quattro piani sono collegati tra di loro verticalmente sia da una scala interna che dall'ascensore [...]. Il fabbricato sarà realizzato con struttura portante in cemento armato, con solai in latero cemento a nervature parallele. La muratura di tamponamento sarà in laterizi a cassa vuota e le tramezzature interne in laterizi in foglio posti a coltello. Le superfici interne ed esterne saranno ad intonaco civile, le porte interne in legno tamburato, gli infissi esterni saranno costituiti da persiane e finestre in alluminio anodizzato. La copertura del sottotetto sarà realizzata con struttura portante in ferro, efficacemente ancorata alla struttura principale, e manto di copertura in tegole di cotto tradizionali tipo senesi o portoghesi. L'impianto idrico e quello elettrico saranno sottotraccia ed in conformità alla normativa vigente. L'adduzione dell'acqua potabile avverrà con collegamento alla rete idrica comunale. Per quanto concerne lo smaltimento delle acque reflue, si precisa che esse verranno convogliate nella rete fognante cittadina secondo le normative comunali. La superficie, il volume e l'altezza massima di progetto sono entro i limiti stabiliti dal piano urbanistico vigente. Quanto sopra esposto è meglio evidenziato negli elaborati grafici allegati [...]."

Si precisa che tale progetto (assentito con concessione edilizia n. 56/2002) veniva diversificato a seguito della presentazione della variante in corso d'opera, autorizzata dal predetto Comune con **permesso di costruire n. 08 del 16 marzo 2004**, che ha introdotto le seguenti variazioni:



Promossa da: F

- 1) cambio di destinazione d'uso dell'appartamento ubicato nella porzione Nord del piano terra; con tale cambio si trasformava tale ambiente da abitazione a studio medico;
- 2) realizzazione di una scala interna di collegamento tra il piano primo ed il piano secondo dell'appartamento ubicato nella porzione Sud-Ovest del fabbricato;
- 3) trasformazione della destinazione d'uso del piano terra dell'appartamento ubicato nella porzione Sud-Ovest del fabbricato, che da abitazione è diventato magazzino;
- 4) piccole variazioni inerenti alla distribuzione interna degli ambienti;
- 5) realizzazione di un balcone al secondo piano del fabbricato sul prospetto Ovest;
- 6) aumento dell'altezza dei muri di rivestimento della parete rocciosa sui lati Sud ed Ovest;

che sono elencate nella relazione tecnica del progetto di variante a firma dell'Ing. Luciano Paone (cfr. Allegato H n.-3).

Si mette in evidenza che tra la documentazione fornita dal Comune di Maida non è stata reperita né il collaudo né (conseguentemente) l'agibilità dell'immobile.

**Si ritiene - pertanto - che il fabbricato sia privo di agibilità.**

Da un confronto tra la planimetria dello stato di fatto e gli elaborati grafici di progetto (cfr. tavole progettuali n. 3 e n. 4) riferite alla variante assentita con permesso di costruire n. 08 del 16 marzo 2004, sono emerse le seguenti difformità:

- a) il piano terra di fatto è adibito a civile abitazione e non a magazzino come indicato nella tavola progettuale n. 3 a firma dell'Ing. Paone;



Promossa da:

- b) al piano terra è stata rilevata la presenza di tramezzi non previsti nel progetto originario, assentito con permesso di costruire n. 08/2004 (cfr. sovrapposizione tra planimetria rilevata "in situ" e planimetria di progetto del piano terra - Allegato I n.5); in particolare, tali tramezzi suddividono l'ambiente principale (etichettato nel progetto in variante come "magazzino") in tre differenti ambienti: una cucina (a); un sottoscala/ripostiglio (b); uno studio (c); tali tramezzi sono stati realizzati, come da descrizione iniziale, con pareti divisorie in cartongesso di spessore 10 cm;
- c) al piano primo, il balcone ubicato sul prospetto Ovest presenta delle dimensioni differenti rispetto al balcone previsto originariamente nelle tavole progettuali a firma dell'Ing. Paone; in particolare, le dimensioni del balcone in argomento e misurate nel corso del sopralluogo "on site" risultano pari a 4,45 metri x 1,37 metri, mentre quelle previste negli elaborati progettuali afferenti alla relazione di variante risultano pari a 5,00 metri x 1,25 metri; in sostanza, il balcone in esame presenta una lunghezza inferiore di 55 centimetri rispetto a quello previsto in progetto ed una larghezza di 12 centimetri superiore rispetto alla dimensione progettuale (cfr. sovrapposizione tra planimetria rilevata "in situ" e planimetria di progetto del piano terra - Allegato I n.6);
- d) al piano secondo, è stato rilevato un balcone sul prospetto Ovest del fabbricato avente delle dimensioni leggermente differenti rispetto a quelle previste nelle tavole di progetto; in particolare, anche in tal caso, le dimensioni del balcone *de quo* misurate durante il sopralluogo risultano lunghe 55 centimetri in meno rispetto a quanto previsto in progetto e



Promossa da: f

larghe 12 centimetri in più (cfr. sovrapposizione tra planimetria rilevata "in situ" e planimetria di progetto del piano terra - Allegato I n.6);

- e) la presenza di una tettoia aperta in legno (non prevista in progetto) insistente sulla corte esterna di pertinenza dell'unità immobiliare staggita (distinta in catasto dal subalterno 13); tale tettoia presenta una superficie in pianta pari circa a 4,00 metri x 7,50 metri e risulta ubicata in adiacenza al prospetto Sud dello stesso fabbricato (cfr. foto n.101-103 Allegato A);
- f) realizzazione di un ingressino esterno chiuso da pareti in alluminio, non a taglio termico e singolo vetro (non previsto nelle tavole progettuali), ed insistente sulla corte esterna di pertinenza dell'unità immobiliare staggita, individuata in catasto fabbricati del comune di Maida al foglio di mappa 53, particella 895, subalterno 13 (cfr. foto n.4-5 Allegato A).



Non sono state rilevate ulteriori difformità inerenti ad eventuali aumenti in volumetria o in superficie interna delle unità immobiliari staggite.

Si ritiene opportuno, inoltre, mettere in evidenza che da un confronto tra l'altezza netta rilevata durante il sopralluogo e le altezze riportate nelle sezioni progettuali (cfr. tavola progettuale n. 4 a firma dell'Ing. Paone - Allegato H), non sono state rilevate particolari difformità degne di nota. Infatti, l'altezza risulta effettivamente pari a 2,70 metri per come indicato nelle sezioni progettuali riportate negli elaborati grafici a firma del progettista Ing. Paone.



Promossa da: f

**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 domanda 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, 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".

### Risposta al quesito n.13

In merito alla sanatoria delle difformità sopra elencate, occorre precisare, preliminarmente, che alcune di loro rientrano nel novero di variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire in variante rilasciato dal comune di Maida.

In particolare, la variazione di destinazione d'uso del piano terra (da magazzino a civile abitazione) rientra nella casistica individuata dalla lettera a), comma 1 dell'articolo 32 del DPR 380/2001: *"Fermo restando quanto disposto dal comma 1, dell'articolo 31, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni: a) **mutamento della destinazione***



Promossa da:

***d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968 [...]***".

Al fine di sanare tale difformità, si può fare ricorso a quanto previsto dall'articolo 36, comma 1 del DPR 380/2001: "In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 1, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda".

Pertanto, posto che lo strumento urbanistico vigente nel comune di Maida, sia all'epoca dell'abuso sia attualmente, consente la trasformazione di magazzini in civili abitazioni nella zona omogenea che interessa i beni staggiti ed atteso che l'abuso in esame non ha comportato variazioni di volumetria o di superficie coperta, è possibile ritenere plausibile la sanatoria di tale mutamento mediante la presentazione di un permesso di costruire in sanatoria ed il pagamento di un'ammenda.

Tale sanzione è definita al comma 2 del predetto articolo 36: "Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, **del contributo di costruzione in misura doppia**, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento



Promossa da: F

realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso".

Nel caso in esame, preme mette in evidenza che, a seguito di dialoghi telefonici intercorsi con l'ufficio tecnico del Comune di Maida, quest'ultimo ha indicato - su richiesta dell'esperto - **le seguenti voci di spesa inerenti alla trasformazione** (in via ordinaria) **della destinazione d'uso** di un immobile (di 44 metri quadrati catastali) **da C/2 ad A/3**:

**a) costo di costruzione:**

$$40\% * 44 \text{ mq} * 252,03 \text{ euro/mq} = \mathbf{221,78 \text{ euro}};$$

**b) oneri di urbanizzazione:**

$$2,70 \text{ mt} * 44 \text{ mq} * 40\% * 1,67 \text{ euro/mc} = \mathbf{79,36 \text{ euro}};$$

**c) costi di istruzione pratica: 70,00 euro;**

**d) costi di segreteria: 250,00 euro.**

Nel rammentare che nel caso in esame il mutamento di destinazione d'uso deve, necessariamente, avvenire in sanatoria (sulla scorta di quanto sopra indicato), si ritiene di considerare in misura raddoppiata i costi di costruzione (ex articolo 36, comma 2, DPR 380/2001). **Pertanto tali costi saranno pari ad euro 443,56.**

**Il totale da corrispondere al Comune di Maida per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria risulta dunque pari ad euro 842,92** (salvo diverse determinazioni dell'ufficio comunale competente). Oltre a tale importo, sarà necessario valutare le spese tecniche relative al pagamento dell'onorario di un tecnico abilitato per la presentazione della pratica sia urbanistica che catastale. **Si precisa che tale onorario può**



Promossa da:

essere stimato complessivamente in euro 1.700,00 così ripartite:  
euro 550,00 riguardanti la presentazione della pratica di  
aggiornamento catastale ed euro 1.150,00 relativi alla  
presentazione del permesso di costruire in sanatoria presso il  
Comune di Maida).

Si ritiene opportuno precisare che la pratica catastale dovrà  
prevedere (compresa nel calcolo dei prezzi sopra indicati)  
anche la fusione tra i due subalterni staggiti.

Al fine di procedere con la sanatoria relativa alle difformità interne riscontrate al piano terra delle unità staggite (diversa posizione dei tramezzi), si dichiara che queste possono essere classificate quali "**interventi di manutenzione straordinaria**". Il **comma 1, lettera b, articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380** definisce quali "*interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso*".

Pertanto, così come previsto nel d.P.R. 380/2001, gli interventi di manutenzione straordinaria, che non riguardano parti strutturali



Promossa da:

dell'edificio, sono subordinati ad una **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata**, (cfr. **articolo 6-bis del d.P.R. 380/2001**). Dunque, prima di eseguire i lavori relativi allo spostamento delle tramezzature esistenti, si sarebbe dovuto procedere all'inoltro (anche per via telematica) di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (**CILA**) presso l'ufficio tecnico comunale di Maida espletata da parte di un tecnico abilitato. Il comma 5 del succitato articolo 6-bis, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 sancisce: "5. La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la **sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro**. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione [...]".

Pertanto, la sanzione amministrativa da corrispondere all'Ente Comunale, per sanare le difformità relative alla diversa distribuzione interna degli ambienti e dunque per non aver inoltrato la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata prima dell'esecuzione dei lavori, è pari ad euro 1.000,00 così come sancito dal **comma 5, articolo 6-bis, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380**, per non aver inoltrato la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata prima dell'esecuzione dei lavori.

Per quanto concerne le spese di progettazione inerenti alla sanatoria di tali difformità, si ritiene di inglobarle nelle spese tecniche per la presentazione del permesso di costruire in sanatoria relativo alla trasformazione di destinazione d'uso dell'unità immobiliare sopra indicata.

Per quanto concerne, infine, le differenti dimensioni dei balconi insistenti sul prospetto OVEST, si ritiene che possano essere sanate con il permesso di costruire in sanatoria predetto,



Promossa da:

purché tali variazioni non comportino modifiche sulla volumetria e sulla superficie coperta dell'immobile.

Si ritiene opportuno mettere in evidenza che, nonostante tali modifiche abbiano interessato (seppur in misura esigua) porzioni di elementi strutturali secondari dell'edificio, non risulta necessario presentare alcuna pratica presso il Genio Civile di Catanzaro.

Tali interventi, infatti, ricadono nell'elenco D (Interventi in variante di carattere non sostanziale) dell'allegato 3 alla Legge Regionale n. 16/2020: *"mancata esecuzione di interventi strutturali, limitatamente agli elementi secondari (quali porzioni limitate di tamponature, balconi, parapetti, fori nei solai (vedi punto 29 elenco C) di dimensioni contenute) previsti nel progetto già autorizzato, che non creino, comunque, diminuzione della sicurezza strutturale rispetto al progetto originario"*. Per tali tipologie di interventi non è previsto né il deposito né il rilascio di alcuna autorizzazione da parte del competente Genio Civile.

Infine, per quanto concerne sia la tettoia aperta in legno, realizzata dall'esecutato sull'area di corte, che il "box" di copertura dell'ingresso realizzato in alluminio (non previsti negli elaborati progettuali allegati al fascicolo delle C.E. in variante a firma dell'Ing. Paone), si è previsto il loro smontaggio con contestale recupero dei materiali risultati in ottime condizioni. Pertanto, si ritiene di non dover stimare i costi necessari alla demolizione, trasporto a discarica e smaltimento del materiale, in quanto il costo necessario per lo smontaggio dei predetti manufatti è compensato dal valore del materiale recuperato a seguito del loro conseguente disassemblaggio.



Promossa da: F

**Quesito n.14:** "verifichi se i beni siano gravanti 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".

### Risposta al quesito n.14

Per rispondere a tale quesito, e quindi affrontare l'assai complessa materia degli usi civici, bisogna certamente rifarsi alla normativa che ad essa si riferisce ossia la legge 16 giugno 1927, n.1766 (di conversione in legge del R.D. 22.05.1924 n.751-riguardante il riordinamento degli usi civici nel Regno) e al R.D. 26 febbraio 1928, n.332 di approvazione del regolamento per la esecuzione della citata n 1766/1927.

Con la costituzione delle Regioni, sono state ad essa trasferite parte delle funzioni amministrative relative alla materia degli usi civici mentre altre sono rimaste di competenza dei Commissariati Regionali per le liquidazioni degli usi civici, istituiti con la legge n.1766/1927.

Con la Legge Regionale del 21 agosto 2007, n.8 - norme in materia di usi civici, la Regione Calabria ha inteso assegnare alcune delle funzioni amministrative al proprio Assessorato all'Agricoltura (oggi Dipartimento n° 8 Agricoltura e Risorse Agroalimentari) mentre altre sono state lasciate di competenza ai Comuni. È da segnalare però che, ancora oggi, la Regione non ha emanato il regolamento di attuazione della Legge Regionale, previsto dall'art. 4, in disposizione al quale le competenze e le funzioni anzidette sarebbero ancora



Promossa da:

incerte e suddivise tra, Commissariato agli Usi Civici, Regione Calabria e Comuni.

Lo scrivente, per ottenere quante più notizie possibili in merito all'esistenza o meno del vincolo d'uso civico nell'area interessata, ha, di fatto:

- 1- inoltrato una richiesta via PEC alla **Regione Calabria**, in data 23 Novembre 2023 Prot. n. 527501 del 28 Novembre 2023 ed indirizzata al Dipartimento n.8 Agricoltura e Risorse Agroalimentari - Settore 1 - Affari Generali, Risorse Umane, Servizi Territoriali, Enti Strumentali e Sub-Regionali congiuntamente al Dirigente del Servizio 1 - AA.GG., Contenzioso ed Usi Civici, Rapporti con l'Organismo Pagatore regionale, con gli enti strumentali e di Bonifica, Area Centro -- Identificativo del messaggio: [jpec10889.20231123112145.98034.53.1.1@pec.aruba.it](mailto:jpec10889.20231123112145.98034.53.1.1@pec.aruba.it) (cfr. Allegato G n.1);
- 2- inoltrato una richiesta via PEC al **Comune di Maida**, in data 23 Novembre 2023 Prot. N° 9271 del 23 Novembre 2023 ed indirizzata al Comune di Maida Settore Urbanistica e Governo del Territorio PEC: protocollo.maida@asmepec.it: [jpec10889.20231123112407.98086.53.1.1@pec.aruba.it](mailto:jpec10889.20231123112407.98086.53.1.1@pec.aruba.it) (cfr. Allegato G n.2)

Riguardo alla possibilità che i beni pignorati possano essere gravati da censo, livello o uso civico, è da escludere in quanto non si tratta di terreni bensì di immobili.

Circa l'eventualità che lo fosse il terreno, sul quale l'edificio (ospitante il bene staggito) è stato edificato, è da escludere



Promossa da:

poiché tali evidenze non sono mai emerse ai controlli esperiti dallo scrivente, né a livello di visure catastali storiche del terreno né nei titoli autorizzativi edilizi rilasciati dal Comune ed oltretutto risalenti agli anni 80' (quasi mezzo secolo).

Ad avvalorare tali determinazioni vi sono anche I risultati dell'attività del **Comune di Maida** (cfr. Allegato G n.6) che, a seguito di procedimento di accertamento secondo la relazione preliminare redatta dal PID Ing. Riccardo Ciliberti, ha confermato il mancato riscontro della particella sulla quale è stato realizzato l'edificio che comprende il bene staggito.

In base alla molteplicità delle indagini condotte, e secondo l'attestazione Comunale, il bene staggito non sarebbe gravato da censo, livello o uso civico e quindi libero da tali pesi; in altre parole il diritto di proprietà dei debitori non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà derivanti da regolari atti di compravendita dell'unità immobiliare.

**Quesito n.15:** "determini il valore di mercato, procedendo con il 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



Promossa da:

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, tendendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise".

### Risposta al quesito n.15

Si procederà successivamente con l'esplicitare il metodo adoperato dall'Esperto per determinare il valore venale più probabili degli immobili oggetto di valutazione (ed accertamenti). Il metodo è riconducibile agli Standard Internazionali di stima condivisi; in particolare, nel caso di specie, si è fatto ricorso al Market Comparison Approach ed al sistema di stima (ricorrendo alla determinazione del valore del *Subject* attraverso la metodologia della cosiddetta matrice pseudo-inversa).

Secondo l'*International Valuation Standards* (IVS 1-3) il valore di mercato è così definito: "**il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi 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.**"



Promossa da: F

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa V edizione (2018), ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (abrogata dalla circolare Banca d'Italia 17 dicembre 2013 n. 285 e ss. aggiornamenti e modificazioni), nonché a quella contenuta nelle "**Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie**" - 30 novembre 2018<sup>16</sup>, elaborate dall' ABI insieme ad ASSOVI, Tecnoborsa ed i sette ordini nazionali professionali in materie tecniche.

Si precisa che il termine "immobile" può essere sostituito (in alternativa) con il termine *asset* per un'applicazione generale della definizione. Le singole porzioni della definizione succitata possono essere illustrate/enucleate separatamente per una maggiore comprensione:

"[...] l'ammontare stimato [...]" si riferisce a un prezzo espresso in denaro (normalmente la valuta locale), pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato corrente che viene

<sup>16</sup> La Banca d'Italia, con circolare del 27 dicembre 2006, n. 263, Titolo n, Capitolo I, Sezione IV (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Capital Requirement Directive), aveva introdotto una serie di requisiti attinenti (i) alla corretta valutazione degli immobili e (ii) ai requisiti dei soggetti abilitati alla valutazione, al fine di riconoscere gli immobili come idonei strumenti di mitigazione del rischio nell'ambito della detenzione prudenziale del capitale di vigilanza. Il Regolamento UE n. 575/2013 del 26 giug1102013, relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 ha sostituito le disposizioni della predetta Circolare della Banca d'Italia, che è stata al contempo abrogata. Si precisa che il Regolamento 575/2013/UE riporta in allegato IV la "Tavola di concordanza" con le disposizioni abrogate nelle direttive 48/2006/UE e 49/2006/UE ed è richiamato dalla circolare Banca d'Italia 17 dicembre 2013 n. 285 e ss. aggiornamenti e modificazioni. Inoltre, si precisa che la circolare della Banca d'Italia n. 263 del 27 dicembre 2006 è stata abrogata dalla circolare Banca d'Italia n. 285 del 17 dicembre 2013 e successive mm.ii..



Promossa da:

determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione; **il valore di mercato è misurato come il più probabile prezzo ragionevolmente ottenibile sul mercato al momento della valutazione;** in altre parole, **è il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall' acquirente;**

"[...] alla data della valutazione [...]": richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente; la definizione del "valore di mercato" suppone, altresì, che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, quindi senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile rispetto a quanto indicato nel rogito;

"[...] tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti [...]": fa riferimento ad una transazione che avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro (ad esempio impresa madre e imprese affiliate o proprietario e locatario), che può rendere il livello di prezzo atipico nel mercato; in altre parole, **entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato: l'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato; il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato;**

"[...] dopo un'adeguata attività di marketing [...]": si intende che il bene immobile sia offerto sul mercato nella maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo



Promossa da: F

ragionevolmente ottenibile in accordo con la definizione del "valore di mercato"; la durata della permanenza sul mercato può variare secondo le condizioni di mercato e l'immobile, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti; il periodo di permanenza sul mercato è anteriore al momento della valutazione;

"[...] durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza [...]": presuppone che i contraenti siano adeguatamente informati sulla natura e sulle caratteristiche dell'immobile, sul suo uso corrente e sui potenziali usi alternativi, sullo stato del mercato al momento della valutazione, con specifico riferimento agli elementi che possono influenzare la compravendita;

"[...] e senza alcuna costrizione [...]": sancisce che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento. La definizione del "valore di mercato" assume, inoltre, che:

- a) non siano computate nel "valore di mercato" le spese di transazione (notaio, visure, ispezioni, imposte, etc.), le spese di trascrizione e le spese di eventuale intermediazione;
- b) il valore sia espresso in contanti alla data della stima, ovvero se corrisposto in altri modi sia tradotto in contanti, ovvero se dilazionato sia riportato in contanti in definite condizioni di finanziamento, ovvero se mutuato in parte o in tutto sia attualizzato in contanti in condizioni di



Promossa da:

finanziamento ordinarie per il tipo di immobile, per il soggetto mutuatario e per l'ente erogante;

- c) il valore di mercato esclude specificamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

### **Metodo del confronto del mercato\_ MCA**

Il principio economico estimativo previsto dagli *standard* di valutazione sopra richiamati (ed ai quali si intende fare riferimento nella redazione della presente relazione peritale estimativa) è il seguente: *"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili"*<sup>17</sup>, dove per *"immobili simili"* si intendono beni appartenenti all'unità elementare del mercato immobiliare, non ulteriormente scindibile (cd. **"segmento di mercato"**).

I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre approcci:

- 1) **Market Comparison Approach** (o metodo del confronto di mercato);
- 2) **Income Capitalization Approach** (o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri);
- 3) **Cost Approach** (o metodo dei costi<sup>18</sup>).

<sup>17</sup> 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 un immobile con le stesse caratteristiche.

<sup>18</sup> Trattasi del metodo cosiddetto del Costo di Ricostruzione Deprezzato (CRD).



Promossa da: f

La scelta di uno di questi tre principali metodi estimativi è riconducibile all'elemento che differenzia l'applicazione dei tre approcci (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi), ovvero l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject). Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari (delle compravendite - realizzate recentemente - di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato) necessari per l'applicazione **del metodo del confronto di mercato, ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile**. Il principio estimativo applicato in virtù dell'adozione del metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli importi afferenti alle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo. In sostanza, si ritiene che immobili con gli stessi importi afferenti alle caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con diversi importi afferenti alle caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori diversi.

**La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze degli importi afferenti alle loro caratteristiche.**

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un **prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica**. I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti dei prezzi degli immobili di confronto. L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli importi afferenti alle caratteristiche (dell'immobile in esame -



Promossa da:

*Subject* - e dell'immobile di confronto), con il prezzo marginale della caratteristica considerata<sup>19</sup>. La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

Lo scrivente procederà alla determinazione del valore venale più probabile del bene oggetto di controversia sulla scorta del metodo di stima denominato *Market Comparison Approach* (che, nel caso di specie, come vedremo nel prosieguo, sarà associato al cosiddetto "Sistema di stima"<sup>20</sup>).

Il presupposto del *Market Comparison Approach* è che il valore del *Subject* si determina in relazione a degli aggiustamenti dei prezzi reali di immobili di simili caratteristiche che dipendono dai cosiddetti prezzi marginali delle singole caratteristiche prese in considerazione ai fini dell'applicazione del metodo medesimo; i prezzi marginali, si ribadisce,

<sup>19</sup> Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica e può avere valori positivi (nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda un aumento del prezzo totale), valori negativi (nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda una diminuzione del prezzo totale), o valori nulli (nel caso in cui la variazione della caratteristica non produca variazioni del prezzo).

<sup>20</sup> Il *Market Comparison Approach* (MCA) è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili svolta in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Il sistema di stima è una procedura prettamente matematica, basata sulle funzioni di comparazione, che opera nelle stesse condizioni del MCA. I due procedimenti si possono integrare nel metodo di valutazione detto "**MCA e sistema di stima**". Il MCA e il sistema di stima si applicano quando nella stima del valore o del canone di mercato di un immobile sono presenti caratteristiche quantitative o qualitative per le quali è difficile, complessa o imprecisa la stima del prezzo o del reddito marginale. Per le caratteristiche per le quali la stima del prezzo o del reddito marginale è possibile perché esiste un'indicazione nel mercato, si adotta il *Market Comparison Approach*, laddove per le altre caratteristiche si utilizza il sistema di stima. Il MCA provvede alla stima dei prezzi e dei redditi marginali delle caratteristiche stimabili e il sistema di stima si occupa della stima dei prezzi e dei redditi marginali delle caratteristiche inestimabili e del valore o del canone di mercato ricercato.



Promossa da:

rappresentano la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica in esame.

Il *Market Comparison Approach* si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali siano disponibili recenti e attendibili transazioni in numero sufficiente.

Le principali fasi del MCA sono le seguenti:

- 1) L'analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- 2) la rilevazione dei dati immobiliari (piante, foto, etc.);
- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dei dati;
- 5) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- 6) la redazione della tabella di valutazione;
- 7) la sintesi valutativa.

### **Osservazione del mercato immobiliare**

Per la stima dell'unità immobiliare staggita (censita in catasto fabbricati del comune di Maida, **al foglio di mappa 53, particella 895, sub 13 e sub 14**), è stato individuato il segmento di mercato afferente **ad unità immobiliari adibite a civili abitazioni** ubicate nel comune di Maida.

A seguito di dettagliata ed impegnativa ricerca ipotecaria e catastale, sono stati individuati tre atti di compravendita, utilizzati quali comparabili ai fini dell'applicazione del Market Comparison Approach (cfr. Allegato I n.11-13). Si riportano di seguito i tre atti su menzionati:



Promossa da:

- 1. Comparabile A:** Atto di compravendita per notar Brunella Fabiano del 19 Dicembre 2018, recante numero 6734 di repertorio e n. 5470 di raccolta, trascritto in data 10 gennaio 2019 al numero 331 di R.G. ed al numero 284 di R.P.; mediante l'atto in argomento si alienava l'intera proprietà di un'unità immobiliare ubicata al piano terra e primo piano, destinata a civile abitazione, con annessa corte di pertinenza esterna e cantina ubicata al piano seminterrato; l'unità in argomento risultava (all'epoca della compravendita) censita in catasto fabbricati del comune di Maida al foglio di mappa 53, particella 1168, sub 4 (piano S1, T e 1, categoria catastale A/2, classe 1, vani catastali 7, rendita catastale euro 361,52, superficie catastale totale pari a 178 mq, superficie catastale escluse le aree scoperte 158 mq); come emerge dall'articolo 4 del succitato atto di compravendita il prezzo della vendita è stato convenuto in complessivi euro 150.000,00 (cfr. Allegato I n.11);
- 2. Comparabile B:** Atto di compravendita per notar Brunella Fabiano del 19 Dicembre 2018, recante numero 6736 di repertorio e n. 5472 di raccolta, trascritto in data 15 gennaio 2019 al numero 530 di R.G. ed al numero 453 di R.P.; mediante l'atto in argomento si alienava l'intera proprietà di un'unità immobiliare adibita a civile abitazione ubicata al piano primo di un fabbricato sito in via Togliatti del comune di Maida, con annesso garage di pertinenza ubicato al piano seminterrato; l'unità abitativa alienata è censita in catasto fabbricati del comune di Maida al foglio di mappa 53, particella 844, sub 17 (piano 1 e S1, di categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 139



Promossa da:

metri quadrati, superficie catastale escluse le aree scoperte pari a 133 metri quadrati, rendita catastale euro 336,21). Come emerge dall'articolo 4 del succitato atto di compravendita il prezzo della vendita è stato convenuto in complessivi euro 75.000,00 (cfr. Allegato I n.12);

- 3. Comparabile C:** Atto di compravendita per notar Sabrina Marino del 11 Giugno 2021, recante numero 5881 di repertorio e n. 4933 di raccolta, trascritto in data 12 luglio 2021 al numero 9589 di R.G. ed al numero 7925 di R.P.; mediante l'atto in argomento si alienava l'intera proprietà di un'unità immobiliare ubicata al primo piano di un fabbricato per civile abitazione ubicato in via Giacomo Matteotti del comune di Maida, con annesso garage ubicato al piano seminterrato; l'unità adibita a civile abitazione risultava (all'epoca della compravendita) censita in catasto fabbricati del comune di Maida al foglio di mappa 53, particella 1173, sub 11 (piano 1, categoria catastale A/2, classe 1, vani catastali 6,5, rendita catastale Euro 335,70, superficie catastale totale pari a 131 mq, superficie catastale escluse le aree scoperte pari a 123 metri quadrati), mentre l'unità immobiliare adibita a garage era censita in catasto fabbricati del comune di Maida al foglio 53, p.lla 1173, sub 4 (piano seminterrato, categoria C/6, classe 2, consistenza 35 metri quadrati, superficie catastale totale 40 metri quadrati, rendita catastale euro 59,65); come emerge dall'articolo 3 del succitato atto di compravendita il prezzo della vendita è stato convenuto in complessivi euro 125.000,00 (cfr. Allegato I n.13).



Promossa da:

La stima dell'unità immobiliare *de qua* avverrà, a questo punto, per mezzo della redazione di una tabella di dati ottenuti dall'individuazione di sei caratteristiche che differenziano il *Subject* con i tre comparabili scelti:

- 1) **data:** in merito a tale caratteristica si precisa che i **Comparabili A e B** sono stati stipulati in data 19 Dicembre 2018, mentre il **Comparabile C** è dell'11 Giugno 2021;
- 2) **superficie principale:** si mette in evidenza che la superficie principale dedotta dalle visure catastali e dalle planimetrie catastali allegare agli atti di compravendita per i comparabili risulta pari a **148,00 metri quadrati** per il **Comparabile A**, **124,50 metri quadrati** per il **Comparabile B** e **123,00 metri quadrati** relativamente al **Comparabile C**; per quanto concerne il *Subject*, dalla restituzione grafica del rilievo metrico dei luoghi per cui è causa è emerso che la superficie principale lorda dell'immobile staggito è pari a **193,44 metri quadrati**;
- 3) **superficie ballatoio, balconi, corte pavimentata:** tale superficie è stata dedotta per i comparabili dalle planimetrie catastali allegare agli atti di compravendita e dalle visure catastali, mentre per il *Subject* è stata valutata sulla scorta del rilievo metrico espletato; tale caratteristica risulta pari a **7,00 metri quadrati** relativamente al **Comparabile A**, a **20,00 metri quadrati** per il **Comparabile B**, a **26,67 metri quadrati** per il **Comparabile C** e pari a **43,26 metri quadrati** per il **Subject**;
- 4) **superficie corte esterna:** tale caratteristica è stata riscontrata esclusivamente per il **Comparabile A** e per il



Promossa da:

**Subject;** da quanto si evince dalla planimetria catastale la superficie della **corte esterna del Comparabile A** è pari a **179,00 metri quadrati**, mentre quella del **Subject** è pari a **123,38 metri quadrati**;

- 5) **superficie accessoria:** tale caratteristica è stata riscontrata esclusivamente per i tre comparabili, atteso che il magazzino/deposito, parte integrante del *Subject* (come dettagliatamente indicato nella risposta al quesito relativo alla conformità urbanistica) e censito dal subalterno 13, si decida di stimarlo come civile abitazione (appurato che, di fatto, esso è attualmente adibito a cucina e, pertanto, risulta più conveniente economicamente trasformarlo da magazzino ad unità abitativa "fusa" con l'unità abitativa principale censita dal subalterno 14); da quanto si evince dalle planimetrie catastali allegare agli atti di compravendita la superficie dei vani accessori annessi risulta pari a **40,00 metri quadrati** per il **Comparabile A**, pari a **34 metri quadrati** per il **Comparabile B** e pari a **40 metri quadrati** per il **Comparabile C**;
- 6) **ubicazione e manutenzione:** tale caratteristica è del tipo qualitativo e tiene conto dell'ubicazione e dello stato di manutenzione di ogni singolo immobile; sono stati assegnati dei nomenclatori (variabili tra 1 e 3) a seconda della posizione e dello stato di manutenzione di ciascuno dei quattro immobili considerati; in particolare, è stato assegnato: un **nomenclatore pari a 2** per il **Comparabile A**, che nonostante risulti ubicato in una posizione non ottimale (contrada Cozzipodi) rispetto al centro urbano di



Promossa da:

Maida, versa in buone condizioni di manutenzione (posto che, come emerge dall'atto di compravendita, è stato edificato in epoca recente con permesso di costruire rilasciato in data 16 giugno 2006 e poi prorogato in data 5 giugno 2009); un nomenclatore **pari ad 1** per il **Comparabile B**, che pur trovandosi in una zona più centrale, presenta un sufficiente stato di manutenzione; un nomenclatore **pari 3** per il **Comparabile C** che si trova in una posizione migliore rispetto a quella del Comparabile A (via Giacomo Matteotti del comune di Maida) e presenta delle ottime condizioni di manutenzione esterna; un nomenclatore **pari a 2** per il **Subject** che presenta la migliore posizione rispetto agli altri 3 immobili, tuttavia versa in condizioni di manutenzione minori rispetto a quelle dei comparabili A e C;

Le prime cinque caratteristiche sono state adottate per procedere alla determinazione dei prezzi corretti dei comparabili attraverso il Market Comparison Approach, mentre la sesta caratteristica (qualitativa) è stata presa in esame al fine dell'applicazione del "sistema di stima" (associato al Market Comparison Approach).

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

- 1) per la caratteristica **data (DAT)** si è considerato l'andamento del mercato immobiliare di Maida degli



Promossa da:

ultimi anni; pur riscontrando che i prezzi degli immobili non hanno subito sostanziali variazioni, si è tenuto conto di un minimo incremento percentuale su base annua pari al **1,0%**;

- 2) per quanto concerne la **superficie principale**, il prezzo marginale dell'immobile è stato valutato considerando il medio dei prezzi medi (€/mq), pari ad **euro 768,08** al metro quadrato;
- 3) per quanto concerne le caratteristiche superficiali (**superficie ballatoio, balconi, corte pavimentata; superficie corte esterna; superficie accessoria**), si precisa che sono stati determinati moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale (euro 768,08 il metro quadrato) al relativo coefficiente mercantile della caratteristica superficiale considerata (assunto pari a 0,30 per la superficie ballatoio, balconi, corte pavimentata, pari a 0,10 per la superficie corte esterna e pari a 0,25 per la superficie accessoria); pertanto, si è ottenuto un prezzo marginale pari a: a) **euro 230,43 al metro quadrato** relativamente alla superficie balconi, ballatoio e corte pavimentata; b) **euro 76,61 il metro quadrato** relativamente alla superficie della corte esterna; c) **euro 192,02 il metro quadrato** relativamente alla superficie accessoria garage.

Sulla scorta dei prezzi marginali così determinati, applicati alle differenze delle caratteristiche (fra il *Subject* ed i singoli comparabili), si propone in definitiva la seguente tabella di valutazione:



Promossa da:



	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
Prezzo indicato nell'atto (€uro)	€ 150.000,00	€ 75.000,00	€ 130.000,00
Correzione per tener conto della DATA	€ 7.625,00	€ 3.812,50	€ 3.358,33
Correzione per tener conto della SUPERFICIE PRINCIPALE	€ 34.901,72	€ 52.951,68	€ 54.103,81
Correzione per tener conto della SUPERFICIE BALCONI, BALLATOIO, CORTE ESTERNA PAVIMENTATA	€ 8.355,21	€ 5.359,69	€ 3.823,52
Correzione per tener conto della SUPERFICIE CORTE ESTERNA	-€ 4.272,08	€ 9.476,62	€ 9.476,62
Correzione per tener conto della SUPERFICIE ACCESSORIA	-€ 7.680,84	-€ 6.528,71	-€ 7.680,84
<b>Prezzi corretti</b>	<b>€ 188.929,02</b>	<b>€ 140.071,78</b>	<b>€ 193.081,44</b>

Al fine di determinare il valore dell'immobile staggito ((tenendo conto anche della caratteristica qualitativa relativa all'ubicazione ed allo stato di manutenzione), si è proceduto nel calcolo applicando il cosiddetto "sistema di stima". In questo specifico caso sono disponibili tre comparabili ed una caratteristica di cui si vuol determinare il prezzo marginale: **ubicazione e stato di manutenzione**. Si riporta, di seguito, la risoluzione del sistema con l'adozione del procedimento analitico della matrice inversa:

Vettore caratteristica ubicazione e stato di manutenzione	2	1	3	2
$D =$	1 1 1	0 -1 1		
$D^T =$	1 0	1 -1	1 1	
$D^T D =$	3 0	0 2		
$(D^T D)^{-1} =$	0,33 -	- 0,50		
Vettore dei prezzi corretti derivanti dalla tabella di valutazione $p =$	€ 188.929,02 € 140.071,78 € 193.081,44			
$D^T p =$	€ 522.082,23 € 53.009,67			
$D^{-1} p = s =$	€ 174.027,41 € 26.504,83	Valore di mercato Prezzo marginale della caratteristica ubicazione e stato di manutenzione		
Verifica (post sistema di stima)	€ 188.929,02 € - € 188.929,02	€ 140.071,78 € 26.504,83 € 166.576,61	€ 193.081,44 -€ 26.504,83 € 166.576,61	
Valore di mercato ----->	Media aritm.	€ 174.027,41		



In definitiva, il valore dell'immobile staggito (*Subject*) è risultato essere analiticamente pari ad **euro 174.027,41**.

Il prezzo marginale della caratteristica qualitativa "ubicazione e stato di manutenzione" è pari ad euro 26.504,83.

Tale valore di mercato deve essere decurtato forfettariamente per tener conto dell'assenza di garanzia di eventuali vizi occulti. Per tale motivo, si ritiene congruo un abbattimento forfettario del 5%. Il valore dell'immobile staggito sarà dunque pari ad **euro 165.326,04**, che approssimato al multiplo di euro 100,00 più vicino sarà in definitiva pari ad **euro 165.300,00**.

Tale importo sarà, quindi, ulteriormente scremato di tutti i costi riguardanti la completa regolarizzazione del cespite e riportati in risposta al quesito n. 13 valutati complessivamente in euro **3.542,92**.

Come anticipato, dal valore di stima ottenuto con MCA (-5%), si dovranno detrarre ulteriormente i seguenti oneri e costi:

Più probabile valore di mercato:	<b>€ 165.300,00</b>
Demolizione manufatti non assentiti:	<b>- € 0/00</b>
Oneri cambio destinazione d'uso:	<b>- € 842/92</b>
Oneri complessivi Tecnico abilitato:	<b>- € 1.700/00</b>
Sanzione per mancata comunicazione CILA:	<b>- € 1.000/00</b>

In conclusione il Più Probabile Valore di Mercato in caso di vendita forzata complessivo, corretto, arrotondato e definitivo, dell'intero LOTTO sarà pari a:

Valore di mercato finale corretto **LOTTO UNICO**  
**€ 162.000/00 (dicomi eurocentosessantaduemila/00)**



Promossa da:

**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".

### Risposta al quesito n.16

Lotto Unico:

**DESCRIZIONE:** Proprietà indivisa **pari ad 1/2 di una porzione di fabbricato** - costituito da due distinte unità immobiliari (con due differenti destinazioni d'uso) di fatto accorpate - **situato al piano terra, primo e secondo di un edificio di maggiore consistenza** avente tre piani fuori terra ed un piano seminterrato e localizzato tramite le Coordinate **GPS: 38.860472 di latitudine e 16.360549 di longitudine**. I beni staggiti, ubicati



Promossa da:

nel Comune di Maida e distinti al catasto fabbricati al foglio di mappa 53, particella:

- 895, sub 14, **Cat. A/3, consistenza 7 vani - Totale: 149 m<sup>2</sup> - Totale escluse aree scoperte: 141 m<sup>2</sup> - Rendita Euro 336,21;**
- 895, sub 13, **Cat. C/2 consistenza 44 m<sup>2</sup> - Totale: 62 m<sup>2</sup> - Rendita Euro 47,72;**

sono geograficamente situati molto vicini al centro città e precisamente in via E. Berlinguer 71/B (strada principale). **La superficie commerciale complessiva è pari esattamente a 215.92 metri quadrati<sup>21</sup>** ed è composto complessivamente da 9,5 vani: una cucina, tre bagni, due ripostigli, quattro camere, un ampio salone, un locale stireria, un locale adibito a piccolo ufficio, un disimpegno ed un vano scala di collegamento tra i tre livelli. Completano la dotazione quattro balconi ed una corte esterna ad uso esclusivo. Il bene staggito presenta abusi edilizi sanabili.

**UBICAZIONE:** Via E. Berlinguer, 71/B - Piano T, I e II - Maida (CZ).

**ACCESSIBILITÀ DEL LOTTO:** Il Lotto è raggiungibile sia dalla S.P. 162/2, via Enrico Berlinguer, che da una diramazione della parallela via Ottorino de Flore. La porzione di fabbricato, di cui alla lettera "B" (cfr. pagina n.24 della presente perizia di stima immobiliare), che rappresenta il bene staggito nella sua totalità è accessibile per mezzo della sua corte esterna ad uso esclusivo. Quest'ultima, recintata e chiusa lungo tutto il suo

<sup>21</sup> Tale superficie è stata valutata considerando la superficie lorda dell'unità adibita **di fatto** ad abitazione (pari a 193,44 metri quadrati), la superficie raggugiata dei quattro balconi esterni, ottenuta moltiplicando per il valore di 0,3 la superficie lorda complessiva dei predetti balconi (pari a 33,82 metri quadrati) e quella raggugiata relativa alla corte esterna (pari al 10% di 123,38 metri quadrati).



Promossa da:

perimetro, dispone di un cancelletto pedonale ed uno carrabile, tra loro adiacenti, che rappresentano gli unici punti d'accesso ai due diversi portoni d'ingresso al lotto.

**CONFINI:** Gli immobili staggiti risultano, confinanti a NORD con i subalterni n.3 e n.11; a SUD con il subalterno n.2 e con la strada Comunale (diramazione della via Ottorino de Flore); ad OVEST con una porzione di corte comune (che abbraccia l'intero fabbricato) indicata al subalterno n.1 ed infine ad EST con i subalterni n.1 e n.12.

**DATI CATASTALI:** Unità censite al nuovo catasto edilizio urbano del Comune di Maida (Cz) - Sezione Fabbricati:

Ubicazione	Foglio	P.IIa	Sub	Categ.	Vani/Mq	Rend.
Via Enrico Berlinguer, 71/B piano: T-1°-2°	53	895	14	A3	7	336,21 €
Via Enrico Berlinguer, 71/B piano: T	53	895	13	C2	44	47,72 €

**STATO DI COMPROPRIETÀ:** SI.

**ATTUALI PROPRIETARI:**

Comproprietario	Cod. Fiscale	Cod. Fiscale

**TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE:**

Il bene è pervenuto al debitore escusso in virtù di atto di compravendita immobiliare a rogito Notaio Dott. Mario Bilangione in data 17 agosto 2004 rep. n. 81995, trascritto il 25 agosto 2004 al registro particolare 11351, la



Promossa da:

██████████' vendeva gli immobili in oggetto ad

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

TRASCRIZIONE CANCELLABILE:

**Pignoramento trascritto il giorno 16 giugno 2023 al numero 9277 del Registro Generale ed al numero 6869 del Registro**

**Particolare**, derivante dall'atto giudiziario del 18 maggio 2023 emesso dal Tribunale di Lamezia Terme (recante numero di repertorio 390), **a favore** della "██████████ S.p.A." (creditore ipotecario), con sede in Ozzano dell'Emilia (BO), codice fiscale ██████████, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale n. 1, e **contro** il signor ██████████

██████████  
relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà (in regime di separazione dei beni). Si precisa che gli immobili indicati nella "Sezione B - Immobili" sono i seguenti:

Unità negoziale n. 1:

- **immobile n. 1:** individuato in **Catasto fabbricati** del **Comune di Maida, foglio di mappa 53, particella n.895, sub. n.14**, categoria catastale A3 (abitazione di tipo economico);
- **immobile n. 2:** individuato in **Catasto fabbricati** del **Comune di Maida, foglio di mappa 53, particella n.895, sub. n.13**, categoria catastale C2 (magazzini e locali di deposito).



Promossa da:

Il costo per la cancellazione della presente formalità sarà pari ad: € 200,00 per imposta ipotecaria (codice 649T); € 59,00 per imposta da bollo (codice 456T); € 35,00 per tassa ipotecaria (codice 778T); per un totale di spesa pari a € 294,00 oltre ad € 250,00 c.a. (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione trascrizione pignoramento.

TRASCRIZIONE NON CANCELLABILE:

**Atto unilaterale d'obbligo** per Notar Fabiano Brunella del **26 marzo 2014** (repertorio n. 2076/1675), **trascritto in data 28 marzo 2014 al n. 3766 del Registro Generale ed al numero 3056 del Registro Particolare a favore della Regione Calabria**, con sede in Catanzaro, codice fiscale [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1 e **contro** i signori [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] in regime di separazione dei beni, ciascuno per la rispettiva quota di proprietà pari ad 1/2. Si precisa che gli immobili indicati nella "Sezione B - Immobili" sono i seguenti:

Unità negoziale n. 1:

- **immobile n. 1:** individuato in **Catasto fabbricati** del **Comune di Maida, foglio di mappa 53, particella n.895, sub. n.14**, categoria catastale A3 (abitazione di tipo economico), Consistenza n.7 vani, Piano T,1,2;

Si conclude informando che tale nota di trascrizione non potrà essere cancellata dopo la vendita sub-asta e "seguirà" il cespite, su cui grava, fino alla decorrenza dei termini.



**STATO D'OCCUPAZIONE:** Occupato dall'Esecutato e dal suo nucleo familiare<sup>22</sup>.

**REGOLARITÀ EDILIZIO - URBANISTICHE:** Per quanto concerne la conformità urbanistica dell'immobile staggito, sulla scorta di quanto indicato nella risposta ai quesiti n. 12 e n. 13 della presente relazione di stima, si riassumono di seguito le difformità rilevate sulle unità immobiliari staggite e costituenti il lotto n.1 (censite in catasto fabbricati del comune di Maida, foglio di mappa 53, particella 895, sub. 13 e 14) e le relative sanzioni e/o costi per la sanatoria:

- 1) variazione di destinazione d'uso del piano terra, porzione afferente al Sub. 13, da magazzino (c/2) a civile abitazione (A/3). Essa rientra nel novero dei casi individuati dalla lettera a), comma 1 dell'articolo 32 del DPR 380/2001. Nel caso in esame il mutamento di destinazione d'uso deve, necessariamente, avvenire in sanatoria ordinaria e si ritiene debba essere considerata in misura raddoppiata nei costi di costruzione (ex articolo 36, comma 2, DPR 380/2001). Il totale da corrispondere al Comune di Maida per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria risulta dunque pari ad **euro 842,92** (oneri di urbanizzazione e costi d'istruzione pratica comunale inclusi); a tale importo, è necessario aggiungere le spese tecniche relative alla presentazione della pratica sia urbanistica sia catastale (*docfa*). Tali spese ammontano complessivamente ad **euro 1.700,00** (IVA ed oneri accessori inclusi). In tali costi sono stati "inglobati"

<sup>22</sup> Notizia risalente alle dichiarazioni dell'esecutato e riportate fedelmente, dal Custode Dott. Aldo Larizza, nel proprio verbale stilato in data 15 Novembre 2023 ed esattamente alla pagina. n.3.



Promossa da:

anche gli oneri concernenti le differenti dimensioni dei balconi del prospetto OVEST rispetto agli elaborati in C.E.  
che si ritiene possano essere sanate mediante lo stesso permesso di costruire in sanatoria;

- 2) sanatoria relativa alle modifiche interne riscontrate per una diversa distribuzione degli spazi (variazione/costituzione di tramezzi) classificate quali "interventi di manutenzione straordinaria"; secondo il comma 1, lettera b, articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 gli interventi di manutenzione straordinaria, che non riguardano parti strutturali dell'edificio, sono subordinati (in astratto) ad una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (cfr. articolo 6-bis del d.P.R. 380/2001). Pertanto, la sanzione amministrativa occorrente per sanare le difformità relative alla diversa distribuzione interna degli ambienti è pari ad **euro 1.000,00** così come sancito dal comma 5, articolo 6-bis, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

**ABITABILITÀ E AGIBILITÀ:** Non rilasciata e comunque non presente nei fascicoli relativi alla Concessione Edilizia nonché alla sua variante.

**VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 162.000/00**

Per la visualizzazione cartacea delle planimetrie, di progetto e stato di fatto, si faccia sempre riferimento rispettivamente agli Allegati H ed I a fine trattazione.

**Quesito n.17:** "estragga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di



Promossa da:

raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni".

### Risposta al quesito n.17

Il reperto fotografico dello stato dei luoghi, comprensivo anche degli interni, effettuato in occasione del sopralluogo del giorno 15 Novembre 2023, è riportato come Allegato A della presente relazione di stima.

**Quesito n.18:** "provveda a rilasciare la certificazione energetica APE secondo la normativa vigente."

### Risposta al quesito n.18

La produzione dell'attestato di prestazione energetica nel caso di beni soggetti a pignoramento immobiliare non è sempre del tutto agevole. Ciò è dovuto al fatto che l'esecutato, per quanto collaborativo possa essere, forse per poca competenza o per superficialità, non sempre riesce a fornire tutta la documentazione tecnica degli impianti tecnologici dell'abitazione seppur obbligatoria.

In tal caso, sfortunatamente, siamo capitati in una di queste fattispecie poiché l'esecutato non ha potuto reperire il libretto d'impianto fondamentale per la trasmissione, alla Regione Calabria, dell'attestato di prestazione energetica.

Fortuitamente, nel reperire una fattura di manutenzione recente dell'impianto termico a servizio dell'immobile staggito, l'ausiliario del G.E. è riuscito a contattare - via posta elettronica



Promossa da:

certificata - il tecnico manutentore dell'impianto termico di proprietà dell'esecutato (cfr. Allegato G n.8).

Grazie, dunque, al contributo della ditta di manutenzione CSV S.r.l.s. l'esperto è riuscito a risalire ad i dati di censimento dell'impianto, attraverso un documento alternativo ed equivalente al libretto d'impianto (cfr. Allegato G n.9), riuscendo così a trasmettere il nuovo Attestato di Prestazione Energetica alla Regione Calabria:

Codice Identificativo n.7906924000146389

Protocollo n. 7164 del giorno 05 Gennaio 2024



e riportata in "ALLEGATO I posizione n.14" a fine trattazione.

\*\*\* \*\*

Nella speranza che il presente elaborato possa essere realmente considerato un valido aiuto per il giudice dell'esecuzione immobiliare Dr<sup>ssa</sup> Alessia Iavazzo, lo scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e resta a disposizione del magistrato per eventuali chiarimenti in merito alla consulenza ovvero per eventuali integrazioni della medesima.

p.s. il presente elaborato di stima immobiliare sarà inviato alle parti tramite p.e.c. rispettivamente agli indirizzi:



Promossa da:



- 1)
- 2)   
(In rappresentanza del Creditore Procedente)
- 3) [aldo.larizza@pec.commercialisti..it](mailto:aldo.larizza@pec.commercialisti..it)  
(Custode Giudiziario)

e le cui ricevute saranno inserite a fine trattazione.

Lamezia Terme

22/01/2024

L'Esperto



Da "munizza.andrea" <munizza.andrea@ingpec.eu>

[redacted] andrea.paternoster@ordineavvocatibopec.it"

A <andrea.paternoster@ordineavvocatibopec.it>, "aldo.larizza@pec.commercialisti.it"

<aldo.larizza@pec.commercialisti.it>

Data lunedì 22 gennaio 2024 - 17:30

**Invio Elaborato di Stima Immobiliare relativo alla Procedura 21/2023 R.E. - promossa dalla [redacted] avverso "[redacted]"**

**\*\*\*Procedura esecutiva iscritta al numero 21/2023 R.E. promossa dalla [redacted] avverso Sig. [redacted] C.F.: [redacted] (Tribunale di Lamezia Terme, g.e. dr.ssa Alessia Iavazzo)\*\*\***

Salve,

come da oggetto si invia alle ss.vv. l'elaborato di Stima Immobiliare relativo alla Procedura 21/2023 R.E.. Invito, pertanto, le parti a far pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza del 21 Febbraio 2024.

Certo di aver fatto cosa gradita porgo i miei più

Cordiali Saluti

[redacted signature block]

**Allegato(i)**

Stima 21-2023-RE.pdf (22702 KB)

Firmato Da: MUNIZZA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 644350d16df02351d2b483286469a707



Da "posta-certificata@pec.aruba.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>

A "munizza.andrea@ingpec.eu" <munizza.andrea@ingpec.eu>

Data lunedì 22 gennaio 2024 - 17:30

**Invio Elaborato di Stima Immobiliare relativo alla Procedura 21/2023 R.E. - promossa dalla**

**Ricevuta di accettazione**

Il giorno 22/01/2024 alle ore 17:30:46 (+0100) il messaggio

"Invio Elaborato di Stima Immobiliare relativo alla Procedura 21/2023 R.E. - promossa dalla "F

" proveniente da "munizza.andrea@ingpec.eu"

ed indirizzato a:

andrea.paternoster@ordineavvocatibopec.it ("posta certificata") aldo.larizza@pec.commercialisti.it ("posta certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

Identificativo messaggio: opec21023.20240122173046.297993.453.1.58@pec.aruba.it

**Allegato(i)**

daticert.xml (1 KB)

smime.p7s (8 KB)



Da "Nimirial S.p.A." <posta-certificata@sicurezzapostale.it>  
A "munizza.andrea@ingpec.eu" <munizza.andrea@ingpec.eu>  
Data lunedì 22 gennaio 2024 - 17:31

**Invio Elaborato di Stima Immobiliare relativo alla Procedura 21/2023 R.E. - promossa dalla**

## Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 22/01/2024 alle ore 17:31:21 (+0100) il messaggio  
"Invio Elaborato di Stima Immobiliare relativo alla Procedura 21/2023 R.E. - promossa dalla  
proveniente da "munizza.andrea@ingpec.eu"  
ed indirizzato a "andrea.paternoster@ordineavvocatibopec.it"  
è stato consegnato nella casella di destinazione.  
Identificativo messaggio: opec21023.20240122173046.297993.453.1.58@pec.aruba.it

### Allegato(i)

dati-cert.xml (1 KB)  
postacert.eml (31138 KB)  
smime.p7s (7 KB)



Da "Nimirial S.p.A." <posta-certificata@sicurezzapostale.it>  
A "munizza.andrea@ingpec.eu" <munizza.andrea@ingpec.eu>  
Data lunedì 22 gennaio 2024 - 17:31

**Invio Elaborato di Stima Immobiliare relativo alla Procedura 21/2023 R.E. - promossa dalla**  
[REDACTED] **avverso** [REDACTED]

---

## Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 22/01/2024 alle ore 17:31:17 (+0100) il messaggio  
"Invio Elaborato di Stima Immobiliare relativo alla Procedura 21/2023 R.E. - promossa dalla [REDACTED]  
[REDACTED] proveniente da "munizza.andrea@ingpec.eu"  
ed indirizzato a "aldo.larizza@pec.commercialisti.it"  
è stato consegnato nella casella di destinazione.  
Identificativo messaggio: opec21023.20240122173046.297993.453.1.58@pec.aruba.it

---

### Allegato(i)

dati-cert.xml (1 KB)  
postacert.eml (31138 KB)  
smime.p7s (7 KB)



Da "posta-certificata@pec.aruba.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>

A "munizza.andrea@ingpec.eu" <munizza.andrea@ingpec.eu>

Data lunedì 22 gennaio 2024 - 17:31

## **Invio Elaborato di Stima Immobiliare relativo alla Procedura 21/2023 R.E. - promossa dalla**

### **Ricevuta di avvenuta consegna**

Il giorno 22/01/2024 alle ore 17:31:10 (+0100) il messaggio

"Invio Elaborato di Stima Immobiliare relativo alla Procedura 21/2023 R.E. - promossa dalla [REDACTED]  
[REDACTED]" proveniente da "munizza.andrea@ingpec.eu"

ed indirizzato a [REDACTED]

è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio: opec21023.20240122173046.297993.453.1.58@pec.aruba.it

### **Allegato(i)**

dati-cert.xml (1 KB)

postacert.eml (31138 KB)

smime.p7s (8 KB)

