

**TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME**

**OGGETTO: CAUSA CIVILE ISCRITTA AL N. 63/2014 R.G.E. VERTENTE
TRA UNICREDIT S.P.A. CONTRO [REDACTED]**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott.ssa ADELE FORESTA

**CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: arch. CARLA ISABELLA, con studio tecnico in
via Coscaro, 107 - San Mazzeo di Conflenti (CZ), C.F.
SBLCRL74L50C960V.**



[REDACTED] giorno 28 Gennaio 2015, il signor Giudice dell'Esecuzione,
[REDACTED] dott.ssa Adele Foresta, disponeva la nomina della
[REDACTED] sottoscritta, Carla arch. Isabella, quale consulente
tecnico d'ufficio nella causa N. 63/2014 R.G.E. – Tribunale di Lamezia
Terme, vertente fra: Unicredit S.p.A. contro Costanzo Francesco.

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

- 1) *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ.1 è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*
- 2) *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;*
- 3) *Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva 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,*

Studio Tecnico Φ8

INDIRIZZO POSTALE e Sede Fiscale: Via Coscaro, 107 - 89040 San Mazzeo di Conflenti (CZ)

Tel 0968/60129 - Telefax 09681940491, Cellulare: 3338092361

E-mail: info@studiof8.it / carlaisabella@pec.it - Internet: www.studiof8.it



limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;

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

- 4) Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E.;*
- 5) Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- 6) Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;*
- 7) Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando anche per questi ultimi l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;*
- 8) Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio e evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*
- 9) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti 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, quando a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);*



- 10) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
- 11) Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato;
- 12) Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;
- 13) Determini il valore con l'indicazione del 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 gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.
- 14) 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 descrizione, 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;

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

PREMESSA

Per poter rispondere adeguatamente ai quesiti posti, si è reso necessario effettuare le seguenti ricerche, presso:

➤ Agenzia delle Entrate di Catanzaro, servizi catastali, per accertare i dati identificativi degli immobili oggetto d'indagine ed estrarre copia degli elaborati planimetrici, delle planimetrie catastali e degli stralci dei fogli di mappa, nonché, ottenere informazioni e documentazione in merito alle variazioni catastali intervenute negli anni e che riguardavano espressamente i beni indagati;

➤ Svariate agenzie delle entrate allo scopo di effettuare delle semplici visure;

➤ Agenzia delle entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Catanzaro, per appurare la presenza di creditori iscritti, e poterne indicare nominativi e note di trascrizione;

➤ Ufficio tecnico del Comune di Platania (CZ) per verificare eventuali difformità rispetto alla Legge N. 47/85 e alla vigente normativa in materia urbanistica, all'art. 39 della Legge 724/94, nonché, in merito al condono edilizio ultimo, cioè



il D. L. 30 settembre 2003, N. 269 "Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici" art. 32, e attingere, comunque, alle informazioni di carattere urbanistico degli immobili;

➤ Ufficio dei Servizi Demografici del Comune di Lamezia Terme (CZ), al fine di ottenere copia dell'Estratto dell'Atto di Matrimonio del soggetto esecutato;

➤ Ufficio del notaio Panzarella Sebastiano con sede in Lamezia Terme (CZ) al fine di reperire il titolo di proprietà dei beni in esame;

➤ Cancelleria civile del Tribunale di Lamezia Terme allo scopo di individuare la sentenza di separazione dei coniugi

➤ La ricerca delle registrazioni relative agli immobili investigati è stata effettuata presso l'agenzia delle entrate di Lamezia Terme.

↔

Dopo aver prestato fedele giuramento davanti al G.E., la sottoscritta accedeva alla Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Lamezia Terme (CZ) ed otteneva la documentazione relativa alla causa N. 63/2014 R.G.E..

Studiato ed analizzato dettagliatamente il fascicolo di causa individuava i soggetti coinvolti nella procedura, ai quali inviava comunicazione ufficiale, indicando la data e l'ora del sopralluogo fissato per giorno 20 febbraio 2015, alle ore 11:00.

Pochi minuti prima del sopralluogo, la scrivente veniva raggiunta



telefonicamente dal signor [REDACTED], soggetto esecutato, il quale informava di essere impossibilitato a partecipare al sopralluogo e delegava il fratello, signor [REDACTED].

Nel giorno e nell'ora statuiti all'incontro, e presso il cespite esecutato ubicato in contrada Fossa Don Paolo, in Platania (CZ), erano presenti: il signor [REDACTED] per delega del debitore, l'ingegner Ferrieri Ottaviano, il geometra Gualtieri Giovanni Marco ed il geometra Gallo Antonella, personali collaboratori della scrivente e la sottoscritta.

Sul posto si eseguiva il rilievo grafico e fotografico del fabbricato oggetto di stima, disposto su due livelli, costituito da un deposito e cucina rustica al piano terra, e da un appartamento al piano primo.

La visita permetteva di accertare che l'abitazione è utilizzata esclusivamente, dalla signora [REDACTED] insieme alle tre figlie minorenni.

Per come si dirà in seguito, infatti, il [REDACTED] separato dalla suddetta [REDACTED] così come da provvedimento del Tribunale di Lamezia Terme del 4 novembre 2009 e la casa coniugale è stata assegnata a figlie e moglie.

Concluse le operazioni di misurazione dell'abitazione e degli accessori al piano terra, ed annotate le dichiarazioni dei convenuti, alle ore 12.30, si riteneva di poter concludere il sopralluogo.

Ultimati i lavori di rilievo e misurazione, nonché, tutte le operazioni preliminari, si espongono di seguito i risultati della consulenza **(vedi allegati A,**



B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M).

RESPONSE AI QUESTIONI

QUESTIONE 028

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

In ottemperanza all'ex art. 567, 2' comma codice di procedura civile, in data 02/02/2015, la sottoscritta accedeva alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari di Lamezia Terme, anche attraverso il portale telematico, allo scopo di eseguire le copie degli atti contenuti nel fascicolo e valutare la completezza dei documenti.

La scrivente verificava, nel dettaglio, la documentazione presente a corredo dei fascicoli di pignoramento.

Nello specifico, la procedura esecutiva individuata con il N. 63/2014 R.G.E. era corredata dalla seguente certificazione ipotecaria e catastale:

⇒ Certificato notarile a firma del dottor Gustavo Trotta, notaio in Pagani (NA), a copertura del ventennio;

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



QUESTIONE 03

Identifichi con precisi dati catastali 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.

I beni ricadenti nella procedura esecutiva N. 63/2014 R.G.E. – Tribunale di Lamezia Terme, incardinata al verbale di pignoramento immobili dell'11/08/2014, R.P. N. 7612, R.G. N. 9306, derivante da atto giudiziario del 22/07/2014, numero di repertorio 430, risultano collocati



opportuno vagliare tutti quegli aspetti, riconducibili principalmente all'appetibilità del bene sul mercato immobiliare, che consentono di giungere ad una scelta definitiva.

Sebbene si tratti di un'unica unità immobiliare, si è in presenza di un edificio destinato, per come detto, a deposito e cucina rustica al piano terra ed appartamento al piano primo; parrebbe fattibile, quindi, una suddivisione in più lotti del bene in esame.

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

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

La proprietà del cespite esecutato è giunta al

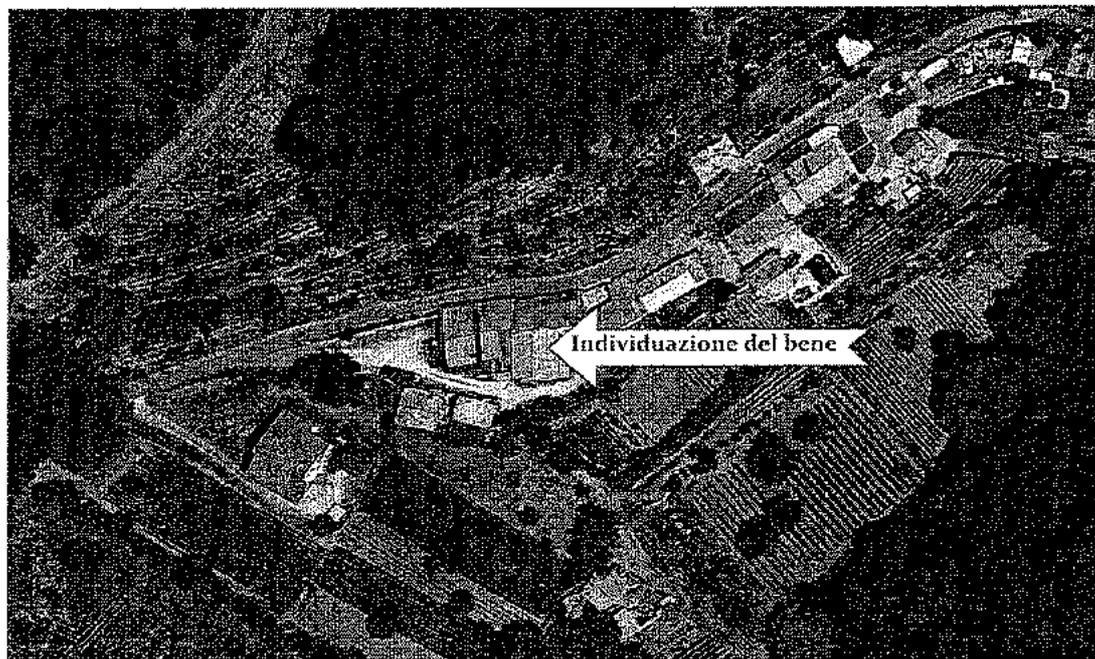
soggetto esecutato, per atto di compravendita del 30 maggio 2008, a rogito del notaio Sebastiano Panzarella, repertorio N. 5489, raccolta N. 3335, registrato a Catanzaro il 09/06/2008 al N. 4521 e trascritto a Catanzaro il 10/06/2008 al N. 9310 R.G. e 5771 R.P. **(vedi allegato F).**

LOTTO UNICO

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



Occorre confermare, infatti, che esiste una perfetta corrispondenza con quanto riportato nel verbale di pignoramento dell'11/08/2014, R.P. N. 7612, R.G. N. 9306, derivante da atto giudiziario



del 22/07/2014, numero di repertorio 430, ed incardinato alla procedura esecutiva N. 63/2014 R.G.E., con quanto accertato dallo studio dell'estratto del foglio di mappa, dalle visure catastali, sia per "soggetto" e sia per "immobile", e sia da quanto restituito sulla planimetria catastale **(vedi allegato D, E).**

Dalle ricerche compiute, attinenti la natura e destinazione d'uso dei cespiti, nonché dai riscontri effettuati, si è rilevata



una perfetta coerenza con gli atti esecutivi per quanto attiene all'identificazione, natura e consistenza dei cespiti costituenti il lotto in



esame.



L'unità immobiliare pignorata, identificata come _____, è censita al catasto urbano del Comune di Platania, al **Foglio di**

mappa 25, Particella 621, sub. 2, categoria A/3 "abitazione di tipo economico", classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 321,49 €, Località Fossa Don Paolo, piano T-1, in testa al signor _____

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

Così come esposto più volte in precedenza, l'unità immobiliare oggetto d'indagine, è collocata nella parte orientale dell'abitato di Platania (CZ).



Il comune dell'entroterra calabrese, sorge ad un'altitudine di 750 m s.l.m. e si sviluppa dalle pendici del monte Reventino, a

declassare verso la pianura lametina ed il golfo di Sant'Eufemia Lamezia.



Platania, visse il suo periodo d'oro nei primi anni cinquanta del XIX° secolo, quando ci fu in incremento notevole della popolazione; l'aumento dei residenti fu una delle cause che spinse



Vista del portico, al piano terra

molti abitanti a realizzare delle abitazioni indipendenti, nelle zone circostanti il nucleo urbano di Platania, con un particolare interessamento della fascia tra il suddetto comune ed il più importante centro urbano di Lamezia Terme.

Poiché una delle principali risorse economiche era, ed è tutt'oggi, rappresentata dall'agricoltura, i fabbricati furono realizzati in zone prevalentemente agricole, in modo da permettere la cura e la manutenzione "diretta" dei fondi, da parte dei rispettivi proprietari.

Ed è proprio con questa ottica che, presumibilmente, fu realizzato il primo nucleo edilizio adiacente al fabbricato



Corpo scale, lato Ovest

investigato, poi i discendenti hanno implementato l'originario edificato

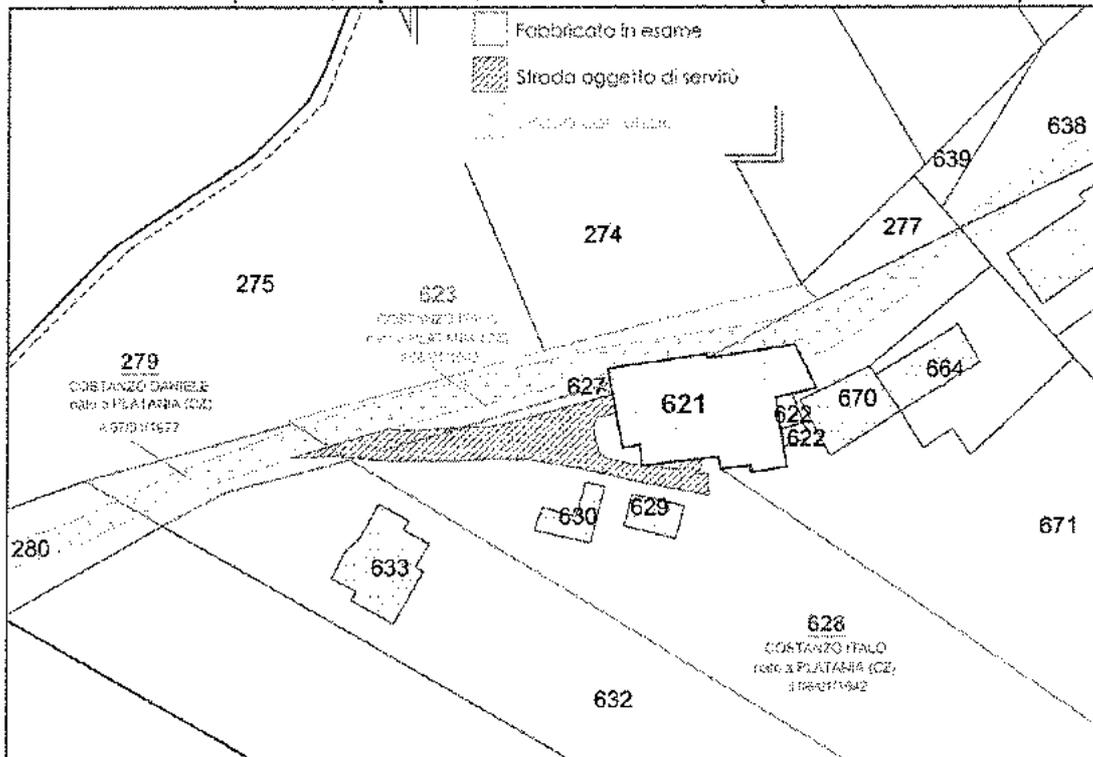


06/01/1942, padre del debitore, ed identificato al catasto terreni del Comune di Platania, al Foglio 25, Particelle 623 e 628, ed in parte con terreno censito al 25, Particella 279, in testa al signor [REDACTED] fratello dell'esecutato **(vedi allegato D)**.

A tale proposito si può affermare che trattasi di servitù di passaggio su fondo altrui, usucapita.

La realizzazione dell'alloggio esecutato, infatti, è stato edificato prima del 1994, addirittura il piano terra è stato costruito anteriormente al 1967.

In altre parole, a partire, almeno, dal 1967 per accedere al piano



terra del fabbricato esecutato si attraversavano i fondi dove oggi insiste la stradella privata.

L'edificazione del piano primo è antecedente al 1994, tanto è



vero che la domanda di condono edilizio viene esibita il 30/07/1994 dal signor [REDACTED] all'epoca possessore del bene, ed oggi proprietario escusso.

In sostanza, quindi, a partire dal 1967 (almeno) e dal 1994 (piano primo) la servitù sui fondi individuati al Comune di Platania, al foglio di mappa N. 25, particelle 279, 623 e 628 è pubblica, pacifica, continuativa e regolata dall'articolo 1061 del c.c. configurandosi come servitù volontaria.

Il fondamento dell'art. 1061 c.c. è da ravvisare nei particolari requisiti che il possesso ad *usucapionem* deve presentare ed in particolare nel carattere non clandestino dovendo consentirsi al proprietario la possibilità di conoscere dell'altrui potere sulla cosa.

Ne deriva che la presenza di opere visibili e permanenti indicative di un transito configura requisito solo ai fini dell'acquisto della servitù per usucapione o per destinazione del padre di famiglia, mentre non è richiesta per la tutela possessoria essendo all'uopo sufficiente la prova dell'esercizio della servitù di transito (*Cassazione, SS.UU., sentenza 18 febbraio 1989, n. 958*).

L'edificio esecutato, nel dettaglio, confina:

- A Nord: terreno identificato al Foglio 25, Particella 623, in testa al signor [REDACTED]
- A Sud: terreno identificato al Foglio 25, Particella 628, in testa al signor [REDACTED]



- A Est: fabbricato
identificato al Foglio
25, Particella 621,
subalterno 2, in testa
al signor



- A Ovest: terreno identificato al Foglio 25, Particella 623, 627 e 628, in testa al si

vedi allegate D1.

La struttura portante del fabbricato in esame, a scheletro indipendente, è formata da telai trasversali e longitudinali in calcestruzzo armato, sui quali poggiano tutti gli altri elementi: solai, muri, tamponamenti; le tamponature a cassa vuota formata da una parete esterna di mattoni (intonacata dall'interno) ed una interna di mattoni forati.

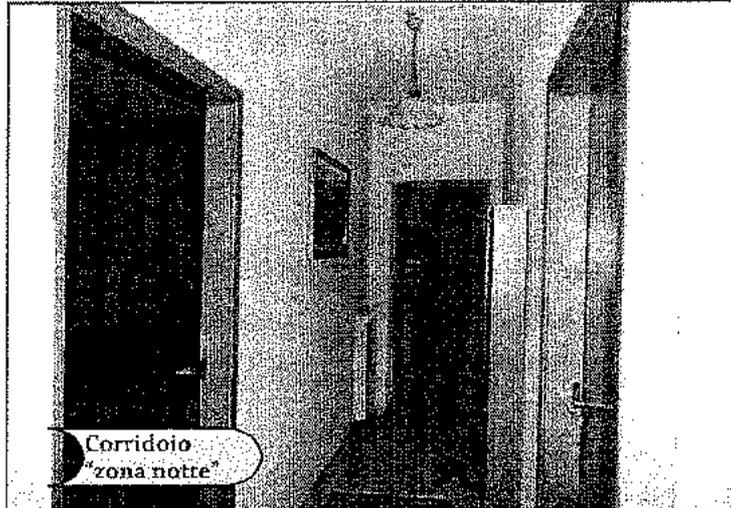


I sopralluoghi
hanno, altresì,
dimostrato che non
esistono segni di
instabilità palesi ed
anche lo stato di
conservazione del



complesso è da considerarsi accettabile.

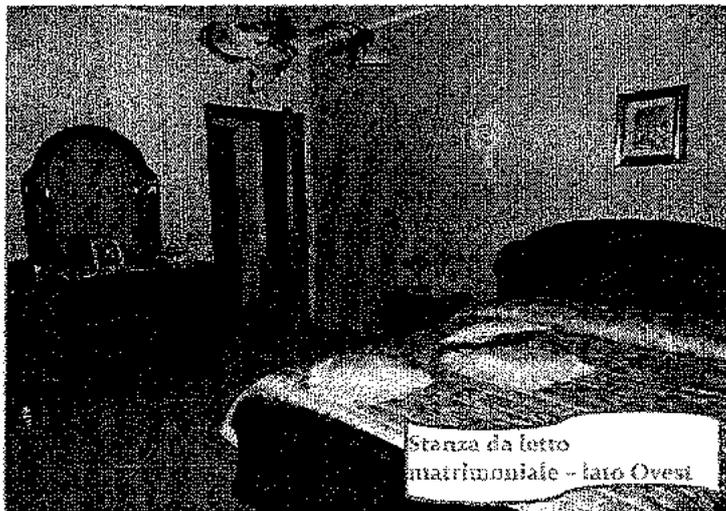
L'esterno del piano terra è caratterizzato dalla presenza di un portico



con pavimentazione di piastrelle in gres; lo stesso, nell'ala Est, è delimitato da un muretto dell'altezza di circa 1,00 metri e presenta un gocciolatoio in mattoni di cotto.

Sullo stesso lato, ed a livello del piano terra, è stato ricavato l'accesso alla cucina rustica, mentre, l'ingresso al depisto è garantito da dei varchi creati nell'estremità del manufatto, sui lati Ovest e Sud.

Relativamente a quest'ultimo locale, con precipuo riferimento all'ingresso Sud, occorre relazionare in merito allo "sbocco" dello stesso, che avviene sulla porzione identificata catastalmente al subalterno 1 – bene comune non censibile; l'acquirente sub – asta, dunque, non avrà



alcuna difficoltà ad usufruire di detto passaggio, per il normale utilizzo del garage.

Sul fronte meridionale del





fabbricato, invece, è stato realizzato il corpo scala che permette di raggiungere l'ingresso al cespite.

Nel dettaglio,

si tratta di una struttura in calcestruzzo armato, rivestita con delle piastrelle in cotto di colore rosso; tale rivestimento, altresì, riguarda sia la pedata che l'alzata del corpo scale, nonché il battiscopa, disposto



su entrambi i lati dello stesso, ed il "piano di posa" o corrimano.



Per sopperire alle intemperie di carattere atmosferico, altresì, sono state disposte sul parapetto laterale delle scale (lato sinistro per chi

sale), dei finestrini con struttura portante in alluminio; la copertura,



invece, è stata realizzata con tegole di terracotta, sorrette da un'intelaiatura in acciaio di colore scuro, chiaramente visibili, poiché non è stata messa in opera alcuna schermatura.



Solcato il

portone d'ingresso a due battenti, in alluminio di colore bianco, si giunge in un ampio locale, suddiviso in due ambienti: nella zona meridionale è stato ricavato l'angolo cucina, mentre, l'ala Nord è stata adibita a soggiorno.

In particolare, dopo aver percorso il "piccolo" corridoio antistante l'accesso al cespite, ci si imbatte nella zona cucina, in cui trova collocazione una mobilia di pregevole fattura, realizzata in legno di noce, con piano in marmo di colore chiaro.

Di particolare pregio il caminetto posizionato nella parte centrale della parete Est con rivestimento

"artigianale" in pietra e tegoli che si estende anche alla parete ortogonale al camino, dell'altezza di circa un



metro, che funge da separé tra cucina e soggiorno.

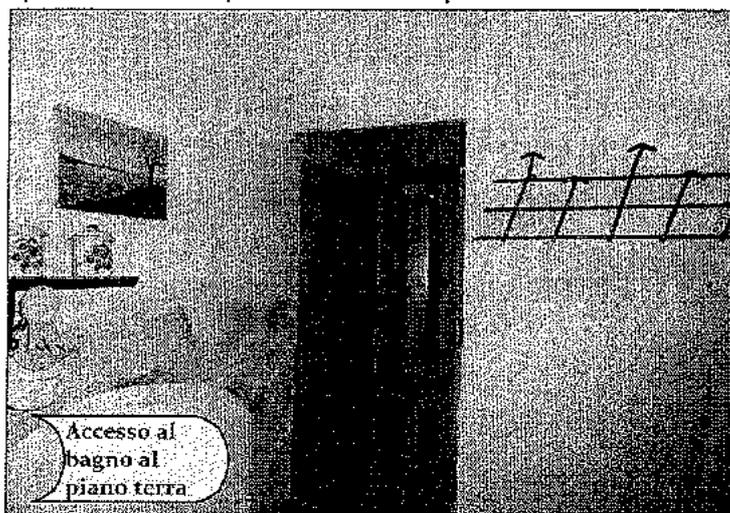
Posto di fronte il camino, ovvero, sulla parete occidentale della

cucina – soggiorno, è stato realizzato un varco, che immette nel corridoio, dal quale si diramano i vari accessi alle camere da letto ed al



bagno, ovvero alla "zona notte".

Nel dettaglio, sul lato destro (per chi si muove dalla cucina – soggiorno, verso i locali della zona notte), è disposta la camera da letto singola, mentre su quello sinistro, la stanza da letto matrimoniale; esclusivamente da quest'ultima, ancora, è possibile accedere al piccolo ripostiglio, in cui sono state installate delle scaffalature in legno, di bassa qualità, nelle quali è stato depositato, materiale di vario genere.



Nell'estremità occidentale, è stato realizzato il bagno, di dimensioni accettabili.

Sia da quest'ultimo locale, e

sia dalla camera da letto singola, è possibile accedere alla lavanderia; il



soffitto della stessa, ancora, è realizzato mediante la messa in opera di listelli di legno, disposti parallelamente ad interasse di circa 40 cm, su cui è poggiato un telo impermeabilizzante, installato,

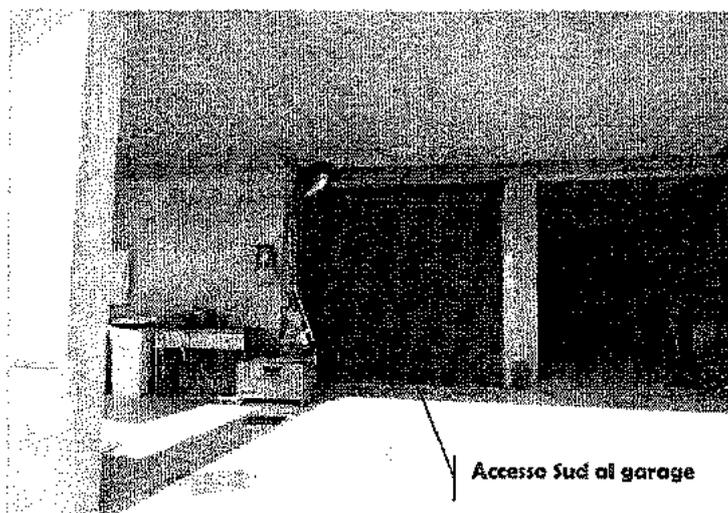


probabilmente, per isolare il locale dalla copertura del fabbricato, posta ad un'altezza maggiore.

L'alloggio, inoltre, è dotato di un terrazzo, accessibile avvalendosi di una porta - finestra ricavata sulla parete meridionale del piano, e prospiciente l'angolo cucina; l'accessorio, ancora, risulta pavimentato con piastrelle in gres di colore chiaro, la copertura è realizzata con tegole di terracotta, sorrette da un'intelaiatura in acciaio di color scuro e rivestita in legno, mentre, la recinzione è in acciaio di colore scuro.

Lo stato manutentivo dell'abitazione è risultato accettabile; le finiture, di tipo ordinario, non presentano alcuna deficienza tale da nuocere allo status dell'edificio.

Di rilievo,



ancora, è la scelta dei molteplici tipi di finteeggiatura, tutte di accettabile



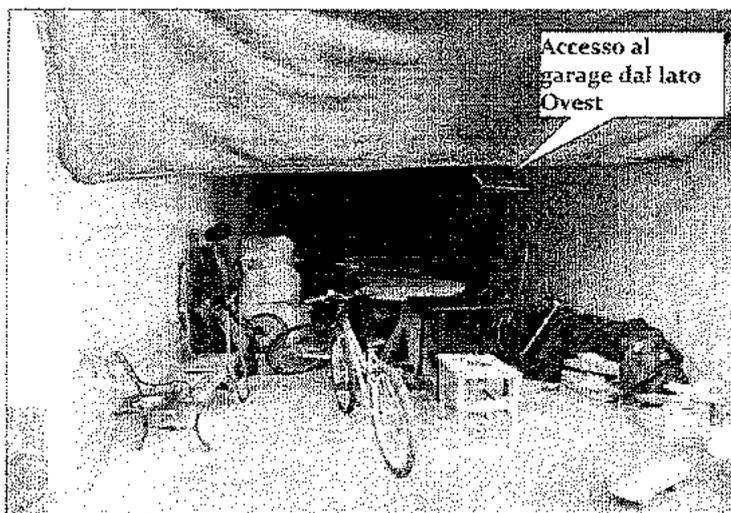
fattura, nonché, la diversa tecnica di decorazione, apportate all'ampio locale prospiciente l'ingresso al cespite, in cui trovano

ubicazione la cucina ed il soggiorno.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica di colore chiaro, mentre i rivestimenti di bagno e cucina con mattonelle di ceramica; lo status di entrambe le finiture, è accettabile.

Gli infissi esterni in alluminio di colore bianco, sono in perfetto stato di conservazione ed, inoltre, dotati di persiane, anch'esse in alluminio di colore bianco.

Il portone d'ingresso, in alluminio di colore bianco, a due battenti, non risulta blindato e sprovvisto neanche di serratura di sicurezza.



Gli infissi interni, in legno, di buona qualità costruttiva, risultano in adeguato stato di mantenimento, anche in

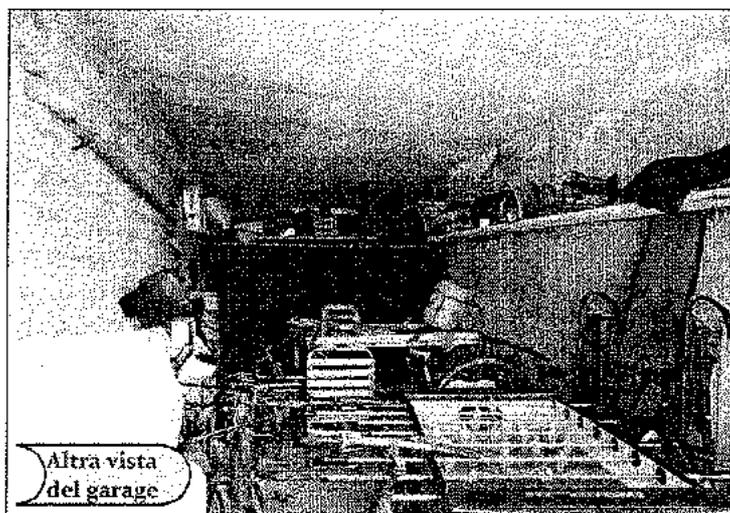


considerazione del livello dell'appartamento.

Gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico, sono parsi funzionali; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguate tubazione in pvc, che si riversano in una vasca di raccolta a tenuta stagna che viene periodicamente svuotata da un'auto spurgo.

Il riscaldamento è garantito dalla presenza di elementi radianti in ghisa, distribuiti nell'intero alloggio e dal camino a legna, precedentemente menzionato.

Come detto, al piano terra risultano disposti due locali, ovvero, una cucina rustica ed un deposito-
autorimessa.



Nel dettaglio, la cucina rustica, occupa la zona Sud – Ovest del piano, mentre il deposito la "circonda" sui lati Nord ed Est.

L'accesso alla cucina, è permesso mediante la messa in opera di una porta in legno, a due battenti, e di scarso valore, la quale, solcata, apre direttamente al modesto locale; nello stesso, ancora, è stata installata una cucina e ricavato un piccolo servizio igienico di dimensioni 2,00 m x 1,50 m.



Lo stato manutentivo è risultato accettabile, così come le finiture, di tipo ordinario, che rispecchiano a pieno il livello di conservazione dell'edificio.

Relativamente al deposito-box, nel quale è ammassato del materiale di vario genere, occorre riferire che non esiste alcun elemento atto a separare l'interno del manufatto, dallo spazio esterno, nella zona Nord-Ovest.

Lo stato manutentivo è molto scarso in relazione, anche, alla destinazione d'uso del locale.

La sottoscritta, fin dal momento del giuramento, avviava la consueta ricerca degli atti con particolare attenzione all'aspetto urbanistico del bene oggetto d'indagine.

In data 11/02/2015, pertanto, si rivolgeva all'ufficio tecnico del Comune di Platania (CZ), al fine di individuare le autorizzazioni urbanistiche relative all'immobile esecutato **(vedi allegato G)**.

Dalle indagini effettuate, relativamente al fabbricato investigato, è emerso che lo stesso, è stato oggetto di **Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1/97**, rilasciata dal sindaco di Platania (CZ), in data **13 gennaio 1997** **(vedi allegato G)**.

Tale autorizzazione riguardava esclusivamente l'ampliamento e la sopraelevazione di un edificio rurale, ad un unico livello, già esistente.

Di seguito, altresì, viene esposto quanto riportato nel documento precedentemente citato: " Il Sindaco; Vista la domanda



presentata in data 30/7/1994 prot. n.ro 3741 della [REDACTED]

[REDACTED]

tendente ad ottenere, in esecuzione del progetto redatto da: geom. Tomaino Achille Eligio di Lamezia Terme (Progettista architettonica, Progettista strutturale e Progettista di impianti, Direttore dei lavori), la concessione edilizia per eseguire, in questo Comune, i lavori di Ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato esistente, Dest. d'uso: vilile abitazione, Ubicazione: Loc. Civra, Catasto: Foglio 25, mappali 264-265; Accertato che la ditta richiedente ha titolo, ai sensi di legge, per ottenere la richiesta concessione; Visti gli atti istruttori, con particolare riferimento a quelli dell'Ufficio tecnico Comunale; Visti gli atti tecnico-progettuali allegati alla domanda stessa; Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale, espresso in data 22/09/1994 con verbale n.ro 57; Visto il parere, acquisito agli atti, del Sanitario dipendente della struttura sanitaria pubblica (U.S.L.); Viste le leggi 17.08.1942 n.ro 1150, 06.08.1967 n.ro 765, 28.01.1977 n.ro 10 e 28.02.1985 n.ro 47 e successive modificazioni e/o integrazioni; Viste le leggi regionali vigenti in materia edilizia e urbanistica; Visti gli strumenti urbanistici comunali – sia generale che attuativi – vigenti, nonché i regolamenti comunali di edilizia, di sanità ed igiene, di polizia; Dato Atto che l'efficacia della presente concessione è subordinata all'assolvimento da parte della Ditta richiedente degli eventuali adempimenti prescritti ed indicati nella relativa comunicazione di avvenuto rilascio, e – in particolare – degli obblighi di cui all'art. 3 della Legge 20.01.1977 n.ro 10 consistenti più precisamente: a) nella corresponsione della quota di contributo relativo all'incidenza delle spese per le opere di urbanizzazione mediante il versamento della somma di Lire 227.400 sul c.c.p. n. 195 del 2/1/1997; b) nella corresponsione della quota di contributo relativo all'incidenza del costo di costruzione dell'edificio mediante il versamento della somma di Lire 387.500 sul c.c.p. n. 194 del 2/1/1997; Fatti salvi e impregiudicati tutti i diritti, ragioni ed azioni di terzi; **CONCEDE**; alla ditta di cui sopra di eseguire i lavori sopra descritti sotto



l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene, e di polizia locale, in conformità al progetto presentato e a quanto indicato nelle Prescrizioni riportate all'interno, nonché secondo la perfetta regola d'arte affinché l'opera riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato. I lavori dovranno essere iniziati entro sei mesi ed ultimati entro diciotto mesi, pena la decadenza della presente concessione. Se non ultimanti nel termine stabilito, ai sensi dell'art. 4, comma 5, della Legge 28.01.1977 n.ro 10 dovrà essere richiesta una nuova concessione per la parte non ultimata. Qualora trattasi di variante in corso d'opera ad una precedente concessione, i termini d'inizio e di ultimazione dei lavori sono quelli della concessione originaria" **(vedi allegato G).**

L'ottenimento della Concessione Edilizia, era stato invocato dal richiedente, ed oggi eseguito, signor Costanzo Francesco, mediante la presentazione di apposita domanda all'Ufficio Tecnico del Comune di Platania (CZ), datata 30 luglio 1994, Protocollo N. 3741 **(vedi allegato G).**

In merito a detta richiesta, si otteneva riscontro, per quanto riguardava il parere sanitario, il 07/01/1997, a condizione che venisse rispettata la Legge 319, del 10 maggio 1976 **(vedi allegato G).**

Precedentemente, in data 3 settembre 1996, l'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro, riteneva il progetto riguardante il bene in esame, conforme alle vigenti norme edilizie; tale attestazione, ancora, veniva inoltrata al Comune di Platania (CZ) in data 7 settembre 1996 ed ivi protocollata al N. 4875 **(vedi allegato G).**

In seguito al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1/1997, veniva trasmessa "comunicazione di inizio lavori",



datata 24 marzo 1997; la stessa, veniva protocollata al Comune di Platania (CZ), il 27/03/1997, al N. 1607 **(vedi allegato G)**.

La sottoscritta, a rilievo grafico e fotografico ultimato, procedeva alla restituzione vettoriale del cespite, verificando conseguentemente la congruenza sia con la planimetria catastale agli atti e sia con la pianta di progetto in sanatoria del cespite **(vedi allegato B)**.

Nel dettaglio, dal confronto con la planimetria catastale, a firma del geometra Rizzo Michele, iscritto all'Albo dei Geometri di Catanzaro al N. 2154, datata 21/12/2007, emergeva, con riferimento al piano primo, una corrispondenza quasi assoluta con quanto rilevato, mentre per quanto concerne il piano terra, con precipua attinenza alla cucina rustica, si riscontrano delle incongruenze, riconducibili alla realizzazione di un piccolo locale igienico nell'estremità Sud - Est e la "chiusura" parziale di una porta (è stata, difatti, ricavata una finestra), lungo il lato Ovest; infine, sul posto sono state rilevate delle coperture posticce della scala e del terrazzo che dovranno essere rimosse dall'acquirente subasta.

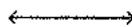
Le medesime variazioni, sono state riconosciute dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali, a firma del geometra Achille Eligio Tomaino, iscritto all'Albo dei Geometri di Catanzaro al N. 1157, con esclusivo riferimento al piano primo: in aggiunta, in particolare, è stata individuata una parete, posta nella zona soggiorno, che divide quest'ultima dall'angolo cucina, e che, conseguentemente, amplia la stanza da letto singola; per quanto concerne il piano terra, invece, sono



state identificati dei mutamenti, riconducibili ad una seconda apertura sulla facciata Sud, e la divisione del garage in due locali indipendenti, mediante la messa in opera di una parete posta in continuità della parete Ovest della cucina, fino ad innestarsi con il muro portante a Nord, inoltre, il rilievo evidenzia una rotazione oraria del magazzino imputabile, presumibilmente, ai differenti metodi di misurazione **(vedi allegato B)**.

Dalle misure e dai rilievi effettuati l'appartamento risulta caratterizzato dalle seguenti grandezze caratteristiche:

- **Piano terra – Cucina rustica:** superficie commerciale mq 37,87, superficie netta mq 29,41, con altezza netta di 2,95 metri;
- **Piano terra – Deposito/box:** superficie commerciale mq 61,70, superficie netta mq 47,66, con altezza netta di 2,95 metri;
- **Piano primo - Alloggio:** superficie commerciale mq 125,98, superficie netta mq 102,82, con altezza netta di 2,80 metri, esclusione fatta della lavanderia, in cui l'altezza minima è di 3,25 metri, e massima di 3,85 metri;
- **Accessori:** superficie commerciale Portico – P.T.: mq 17,43, superficie commerciale Terrazzo – P.1°: mq 30,72, superficie commerciale Scale: mq 10,85 **(vedi allegato A, B, C)**.



0103500045

Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà

LOTTO UNICO → In data 30 maggio 2008, per atto di compravendita a rogito del notaio Sebastiano Panzarella, repertorio N.



5489, raccolta N. 3335, registrato a Catanzaro il 09/06/2008 al N. 4521 e trascritto a Catanzaro il 10/06/2008 al N. 9310 R.G. e 5771 R.P., perveniva al signor [REDACTED] **soggetto esecutato**, [REDACTED]

[REDACTED] la piena proprietà dell'alloggio esecutato, censito al catasto Urbano del Comune di Platania, al foglio di mappa 25, Particella 621 sub. 2

I venditori risultavano essere i coniugi: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

entrambi ivi residenti, Località Ciurra, coniugati in regime di comunione legale dei beni.

La parte venditrice rivendicava la piena ed assoluta proprietà del cespite commercializzato per essere a lei pervenuto per acquisto dal signor [REDACTED]

[REDACTED] con atto di compravendita a rogito notaio Gennaro Anania da Lamezia Terme in data 27 novembre 1993, rep. 48447, registrato a Lamezia Terme in data 15 dicembre 1993 al n. 2612, trascritto a Catanzaro in data 29 novembre 1993 ai numeri 22143 R.G. e 18604 R.P.. **(vedi allegato F).**



QUESTO 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

Per come ampiamente esposto nelle risposte ai quesiti precedenti, il **LOTTO UNICO** è formato dall'unità immobiliare



indipendente posizionata al piano primo, con annesso deposito al piano terra, quest'ultimo utilizzato, in parte, come cucina rustica, e, in parte, come magazzino, ubicato in Platania (CZ), località Fossa Don Paolo.

L'abitazione, con accessori al piano terra, è censita al catasto fabbricati del Comune di Platania, foglio di mappa 25, particella 621, sub. 2, categoria A/2 – Abitazione di tipo economico, classe 2 di vani 7,5, rendita catastale € 321,49, piano T-1, in testa al [REDACTED]

soggetto esecutato, in regime di separazione dei beni **(vedi allegato D)**.

Il cespite, come si deduce dal verbale di pignoramento del 11/08/2014, R.P. N. 7612, R.G. N. 9306, derivante da atto giudiziario del 22/07/2014, numero di repertorio 430, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme, risulta pignorato per il totale **(vedi allegato E)**.

Non necessita, pertanto, preservare dall'espropriazione forzata parte del compendio immobiliare esecutato, in quanto il pignoramento colpisce l'esclusivo proprietario del bene, [REDACTED]

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

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



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



ESCEPITO Φ

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 e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando anche per questi ultimi l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento

Durante la visita del 20 febbraio 2015 presso il cespite esecutato, ubicato in località Fossa Don Paolo, in Platania (CZ), la scrivente cercava di far luce, anche grazie alle spontanee dichiarazioni dei convenuti, sullo stato di possesso dell'alloggio.

Nel particolare, emergeva che l'alloggio, interessato dalla procedura espropriativa, è utilizzato dalla signora Cello Brigida e dalle tre figlie minorenni.

Occorre, infatti, chiarire che, con provvedimento del Tribunale di Lamezia Terme del 4 novembre 2009, cronologico N. 14003/09, il signor Costanzo Francesco concordava la separazione consensuale con la moglie con assegnazione della casa coniugale alla signora Cello Brigida, genitore collocatario.

Nel dettaglio, al punto N. 10 del "decreto di omologazione di separazione consensuale" emesso dal Tribunale di Lamezia Terme, riunito in camera di consiglio, è chiaramente affermato che: "la casa coniugale, di proprietà del [REDACTED] sita in Platania alla località Civra n. 5 è lasciata, in ogni parte, in uso esclusivo alla [REDACTED] genitore collocatario, ove la stessa vivrà con le figlie; il [REDACTED] obbliga a sostenere esso solo le spese relative alla gestione



dell'immobile ovvero al pagamento delle utenze acqua, luce, gas, tassa rifiuti solidi urbani, ICI, nonché alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e provvederà a fornire alla [redacted] legna necessaria ad alimentare annualmente il focolare camino" (vedi allegato II).

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

Per come già relazionato nel quesito 4, l'accesso all'abitazione esecuta, può avvenire esclusivamente tramite passaggio sul terreno censito al Catasto del Comune di Platania, Foglio 25, Particelle 623 e 628, in testa a [redacted] ed in parte sul fondo censito al Foglio 25, Particella 279, in testa al [redacted]

Come detto, trattasi di servitù di passaggio su fondo altrui, usucapita.

La realizzazione dell'alloggio esecutato, infatti, è stato edificato prima del 1994, addirittura il piano terra è stato costruito anteriormente al 1967.

In altre parole, a partire, almeno, dal 1967 per accedere al piano terra del fabbricato esecutato si attraversavano i fondi dove oggi insiste la stradella privata.

L'edificazione del piano primo è antecedente al 1994, tanto è vero che la domanda di condono edilizio viene esibita il 30/07/1994 dal [redacted] all'epoca possessore del bene, ed oggi proprietario escusso.

In sostanza, quindi, a partire dal 1967 (almeno) e dal 1994 (piano



primo) la servitù sui fondi individuati al Comune di Platania, al foglio di mappa N. 25, particelle 279, 623 e 628 è pubblica, pacifica, continuativa e regolata dall'articolo 1061 del c.c. configurandosi come servitù volontaria.

Infine, non sono state individuate né ingerenze con altre proprietà, né l'esistenza di contratti registrati che limitino la piena fruibilità del bene.



QUESITO 8

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

Allo scopo di rispondere al quesito proposto, la sottoscritta provvedeva ad inoltrare all'Ufficio dei servizi demografici del Comune di Lamezia Terme (CZ), in data 12 febbraio 2015, richiesta ufficiale, al fine di ottenere copia dell'Estratto dell'atto di matrimonio del debitore.

Dallo studio del documento richiesto ed ottenuto celermente, si aveva modo di constatare che: il [REDACTED] soggetto esecutato, [REDACTED] e la signora [REDACTED] [REDACTED] si univano in matrimonio in data [REDACTED] a Lamezia Terme **(vedi allegato I)**.

Contestualmente gli sposi, ai sensi dell'art. 162, secondo comma del Codice Civile, dichiaravano di scegliere quale regime patrimoniale, quello della separazione dei beni **(vedi allegato I)**.

Con provvedimento del Tribunale di Lamezia Terme del 4 novembre 2009, i coniugi hanno concordato la separazione



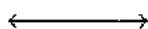
consensuale **(vedi allegato D).**

Le affermazioni suddette, sono state desunte dalla lettura dell'estratto riassunto dal registro degli atti di matrimonio dell'anno 1996, Atto N. 75, Parte II, Serie A, Uff. 1 del Comune di Lamezia Terme **(vedi allegato I).**

Inoltre, al momento dell'acquisto del cespite esecutato, datato 30 maggio 2008 e quindi precedentemente alla risoluzione consensuale del matrimonio, [REDACTED], dichiarava di essere coniugato in regime di separazione legale dei beni **(vedi allegato F).**

Per giurisprudenza, "nel regime di separazione dei beni ogni coniuge è titolare esclusivo dei beni acquisiti durante il matrimonio".

Per quanto appena affermato, il signor [REDACTED] risulta titolare, per la **quota di proprietà pari al totale**, del bene esecutato **(vedi allegato E).**



QUESTO È

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

Il **Lotto Unico**, così per come trattato ed esposto nella presente perizia, è composto da un fabbricato a due livelli fuori terra, indipendente, ubicato in agro del Comune Platania (CZ); al piano terra



risultano allocati una cucina rustica ed un deposito – garage, mentre, al piano primo è posizionato un appartamento per civile abitazione.

Così come già chiarito, il livello di conservazione dell'appartamento pignorato è accettabile, mentre, quello dei locali al piano terra, è scadente.

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

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

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

Occorre relazionare, inoltre, in merito all'istituzione della servitù prediale ultraventennale di passaggio, necessaria per raggiungere l'edificio pignorato.

Dalla strada comunale di località Foresta – Fossa Don Paolo, in Platania (CZ), infatti, si dipana una "bretella" che attraversa le particelle 623, 628 e 279; il tracciato è pubblico, pacifico, continuativo e regolato dall'articolo 1061 del c.c. configurandosi come servitù volontaria.

La stradina in questione, di larghezza pari a 3,50 metri (circa) è completamente sterrata ma, comunque, adatta al transito di qualsivoglia mezzo meccanico.

Il percorso, ancora, corre dritto fino a giungere al portico (piano



terra) del fabbricato investigato.

Infine, dallo studio della cartografia urbanistica riconducibile al territorio comunale di Platania (CZ) avvalendosi dello sportello telematico "Web Gis - asmenetcalabria", nell'area in cui ricade l'edificio in oggetto, non è stato individuato alcun vincolo o rischio geologico **(vedi allegato H)**.



QUESTO Q. 10

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizione di pignoramenti, trascrizione 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

Allo scopo di rispondere in maniera appropriata al quesito avanzato, la sottoscritta ricorreva ad un'indagine completa presso l'agenzia delle entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare di Catanzaro (già ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari), in data 10/02/2015, al fine di coprire il ventennio e ricomporre la cronistoria "ipotecaria" del cespite espropriato **(vedi allegato E)**.

L'ispezione è stata indirizzata sia verso l'immobile pignorato, sulla base degli estremi catastali dello stesso, e sia nei confronti del soggetto esecutato, sulla scorta dei dati anagrafici; facendo, altresì, riferimento alle informazioni dedotte dal fascicolo di causa e riscontrate durante lo svolgimento della perizia.

Alle suddette informazioni, inoltre, è stata affiancata la certificazione notarile a firma del dottor Gustavo Troita, la quale è stata attentamente studiata ed analizzata.



Altresì, durante l'esecuzione del sopralluogo si è cercato di consultare le parti adunate allo scopo di venire a conoscenza dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, di natura personale gravanti sulla proprietà.

I risultati ottenuti sono stati i seguenti:

❖ Trascrizione, **COMPRAVENDITA**, Presentazione N. 34 del **10/06/2008**, R.P. N. 5771, R.G. N. 9310, derivante da Atto Notarile Pubblico del 30/05/2008, Repertorio N. 5489/3335, a rogito del notaio Panzarella Sebastiano, con sede a Catanzaro (CZ), riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale N° 1

1) Comune G734 – Platania (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 25, Particella 621, Sub. 2, Natura A/3 – Abitazione di tipo economico, Consistenza 7,5 vani, Fossa Don Paolo, Piano T-1.

A FAVORE di:

1) [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, in regime di Separazione dei Beni.

E CONTRO:

1) [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2, in regime di Comunione Legale;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di proprietà Per la quota di 1/2 in regime di Comunione Legale.

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

❖ Iscrizione, **IPOTECA VOLONTARIA**, Presentazione n. 35 del **10/06/2008**, R.P. N. 1685, R.G. N. 9311, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, Capitale € 125.000,00, Tasso interesse annuo 6,35%, Spese € 62.500,00, Totale € 187.500,00. Durata 30 anni; derivante da Atto Notarile Pubblico del 30/05/2008, Repertorio N. 5490/3336, a rogito del Notaio Panzarella Sebastiano, con sede a Catanzaro (CZ), riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale N° 1



1) Comune G734 – Platania (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 25, Particella 621, Sub. 2, Natura A/3 – Abitazione di tipo economico, Consistenza 7,5 vani, Fossa Don Paolo, Piano T-1.

A FAVORE di:

1) Banca per La Casa S.P.A., con sede a Milano (MI), C.F. 13263030150, con Domicilio ipotecario eletto in Via Tortona N. 33, Milano (MI);

- Relativamente all'unità negoziata n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

E CONTRO:

1) 


- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1 in regime di Separazione dei Beni.

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

Ai sensi degli artt. 38 e seguenti del d.lgs. 385/1993 (di seguito anche denominato f.u.), la Banca ha concesso alla "parte mutuataria" che accettato un mutuo assistito da garanzia ipotecaria per complessivi euro 125.000,00 (centoventicinquemila virgola zero zero). La "parte mutuataria" dichiara di aver ricevuto dalla banca la somma sopraindicata, al netto dell'imposta sostitutiva e di altri oneri accessori, come da lettera consegnata alla "parte mutuataria" ed in conformità alle sue istruzioni, e ne rilascia ampia quietanza con il presente atto. La "parte mutuataria" da' quietanza di detto importo riconoscendosene debitrice per sé e per i propri successori in via fra tutti solidale e indivisibile. Previa espressa autorizzazione dalla "parte mutuataria", e' stato trattenuto, dalla somma erogata, l'importo totale di euro 1.380,30 (milletrecentoottanta virgola trenta), quale rimborso di quanto appresso indicato: - Euro 312,50 (trecentododici virgola cinquanta) quale rimborso imposta sostitutiva di cui al D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 e successive modificazioni; - euro 175,00 (centosettantacinque virgola zero zero) quale rimborso delle spese di istruttoria; - Euro



892.80 (ottocentonovantadue virgola ottanta) quale rimborso del premio per la Polizza di assicurazione incendio scoppio. Il mutuo e' concesso ed accettato ai patti e sotto gli obblighi portati dal presente contratto, dal codice civile, dal testo unico di Legge bancaria e dalle clausole contenute nel "capitolato delle condizioni generali del contratto di mutuo con garanzia ipotecaria", che, previa espressa dispensa dalla lettura fattamene dai comparenti e con il mio consenso, firmato dalla parte e da me notaio, si allega otto la lettera "c" al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale. Dichiaro la "parte mutuataria" di conoscere le dette clausole per averne avuto in precedenza festuale comunicazione, di accettarle ed approvarle integralmente e, specificatamente, anche agli effetti dell'art. 1341 c.c. con particolare riferimento a quelle riportate nel capitolato stesso: - art. 3 (tre) - solidarieta' ed indivisibilita' degli obblighi; - art. 4 (quattro) obblighi; - art. 5 (cinque) - ispezione degli Immobili ipotecati e diminuzione della garanzia; - art. 6 (sei) - assicurazione; - art. 7 (sette) - risoluzione del contratto di finanziamento; - art. 8 (otto) - imputazione dei pagamenti. Il rimborso delle rate di mutuo, avviene tramite addebito automatico (sistema r.i.d.) sul conto corrente bancario del cliente per i rispettivi importi. Nel caso non fosse possibile per qualsiasi causa addebitare automaticamente la rata sul conto corrente bancario della "parte mutuataria", questa e comunque obbligata ad effettuare il pagamento entro il giorno successivo alla data di scadenza della rata. La durata del mutuo e' fissata in anni 30 (trenta). La "parte mutuataria" si obbliga a rimborsare detta somma di euro 125.000,00 (centoventicinquemila virgola zero zero) entro anni 30 (trenta) dalla decorrenza del piano di ammortamento, mediante mensilita' posticipate, da pagarsi senza interruzione, senza necessita' di espressa richiesta da parte della banca. Dette mensilita' comprendono quota di capitale - predeterminata in misura crescente - necessaria per compiere gradualmente la restituzione dell'intera somma finanziata nel periodo convenuto di anni 30 (trenta), Oltre ad interessi. Dal giorno successivo al 28 (ventotto) maggio 2008 (duemilaotto) decorrerà il piano di ammortamento. Sino a tale data la "parte mutuataria" farà luogo al pagamento degli interessi di preammortamento, calcolati al tasso indicato al



Studio Tecnico Φ8- dott. arch. Carla ISABELLA

successivo art. 3 (tre). Il tasso di interesse e' stabilito nella misura fissa del 6,35% (sei Virgola trentacinque per cento) in ragione d'anno, per tutta la durata del mutuo, corrispondente all'i.r.s. a trenta anni pubblicato su "il sole 24 ore" colonna lettera (quotazione 2 giorni lavorativi precedenti) arrotondato allo 0,05 (zero virgola zero cinque) successivo, in essere per valuta l'1 (uno) maggio 2008 (duemilaotto), primo giorno del mese di delibera del mutuo, pari a 4,90 (quattro virgola novanta) punti percentuali, maggiorato di 1,45 (uno virgola quarantacinque) punti percentuali in ragione d'anno. In difetto di tali pubblicazioni su "il sole 24 ore", si e' fatto riferimento all'ultima pubblicazione disponibile sul medesimo quotidiano. Nel caso di cessata o mancata rilevazione e pubblicazione del suddetto parametro da parte del quotidiano medesimo, di omissione del suddetto parametro o di dato manifestatamente sbagliato (per esempio a seguito di un errore tipografico), e' stato assunto il tasso rilevato autonomamente dalla banca sulle pagine della reuters ed identificato come eur-isd- Euribor swap rate - delle ore 11.00, per la data sopra indicata. La "parte mutuataria" prende atto ed accetta che l'i.s.c. (indicatore sintetico di costo) per il mutuo in oggetto e pari al 6,77793% (sei virgola settantasettemila settecentonovantatre per cento) annuo. In caso di ritardato pagamento di ogni importo a qualsiasi titolo dovuto, in dipendenza del mutuo, anche in caso di decadenza dal beneficio del termine e di risoluzione del contratto, decorreranno di pieno diritto, a partire dal giorno di scadenza, interessi di mora a favore della banca nella misura del tasso contrattuale maggiorato di 2,00000 (due virgola zero zero zero zero zero) punti percentuali in ragione d'anno. Su detti interessi non verrà applicata alcuna capitalizzazione periodica. La misura di tali interessi non potrà mai essere superiore al limite fissato ai sensi dell'art. 2, iv comma della legge 7 marzo 1996 n. 108, dovendosi intendere, in caso di teorico superamento di detto limite, che la loro misura sia pari al limite medesimo. A garantire il puntuale rimborso del mutuo e l'esatto adempimento delle obbligazioni tutte derivanti dal presente contratto e dall'allegato capitolato delle condizioni generali, la "parte mutuataria", ai sensi degli artt. 38, 39, 40 e 41 del d.lgs. 385/1993 concede a favore di "Banca per la Casa S.p.a." ipoteca sopra l'immobile e le accessioni, i miglioramenti e le



perfinenze relativi, di cui alla seguente descrizione: in comune di Platania, contrada Fossa don Paolo, e precisamente: fabbricato composto di vani catastali sette e mezzo distribuiti tra piano terra e primo piano, con annessa e pertinente corte esclusiva di circa 25 (venticinque) metri quadri, confinante con [REDACTED], stessi venditori e proprietà [REDACTED] salvo altri e più precisi Confini; censito nel c.e.u. del comune di Platania, foglio di mappa 25, particella 621 sub. 2, contrada Fossa don Paolo, piano T-1, categoria a/3, classe 2, vani 7,5, R.D. euro 321,49. Detta ipoteca viene concessa per la complessiva somma di euro 187.500,00 (centoottantasettemila cinquecento virgola zero zero) che comprende in via Presuntiva: - euro 125.000,00 (centoventicinquemila virgola zero zero) per capitale finanziato; - euro 62.500,00 (sessantaduemila cinquecento virgola zero zero) per Interessi, anche di mora, nella misura sopra determinata, spese anche giudiziali, premi di assicurazione, tasse, imposte e qualunque altra somma che potesse rappresentare un credito della banca in dipendenza del presente contratto, dell'allegato capitolato delle condizioni generali o di legge anche per i casi di risoluzione o di decadenza dal beneficio del termine. Il concedente acconsente che a richiesta di chiunque la presente ipoteca venga iscritta (e successivamente rinnovata nel caso di mutuo con durata superiore ai venti anni) presso la competente conservatoria dei registri immobiliari con esonero del conservatore da ogni responsabilità al riguardo. Dichiaro, assumendo Ogni conseguente responsabilità, che detto immobile e' nella sua libera ed esclusiva proprietà e disponibilità e che non e' soggetto ad alcuna iscrizione o privilegio precedente ne' ad alcuna trascrizione, o servitù non apparenti o ad altro vincolo od onere, anche per imposte o di piano regolatore, che possano pregiudicare o diminuire la garanzia ipotecaria concessa a fronte del finanziamento. La "parte mutuataria" e' obbligata a corrispondere alla banca le commissioni e spese di seguito riportate. all'atto dell'erogazione, le spese sono trattenute dalla somma erogata, così come Meglio descritte all'art. 1 (uno) del presente contratto. Nel corso del rapporto: - Gestione rid: euro 2,00 (due virgola zero zero) per ogni rata di mutuo o altro pagamento relativo al mutuo. Nessuna spesa in caso di accensione di conto corrente



presso Unicredit banca s.p.a. - spese amministrative di gestione: euro 50,00 (cinquanta virgola zero zero) annui addebitati alla prima rata di ciascun anno successivo a quello di Stipula; nel caso di apertura di conto corrente presso Unicredit Banca S.P.A. detto importo verrà ridotto ad euro 26,00 (ventisei virgola zero zero). - rinnovo d'ipoteca, nel caso di mutuo con durata superiore a 20 (venti) anni: euro 120,00 (centoventi virgola Zero zero). Inoltre tutte le spese del mutuo, sia antecedenti sia conseguenti al medesimo, comprese quelle relative al rilascio di copie del presente contratto autentiche od in forma esecutiva, e quelle relative alle formalità d'iscrizione o annotamento ipotecari, vengono assunte a proprio carico dalla "parte mutuataria". La "parte mutuataria", oltre all'ammontare dell'imposta sostitutiva riconosciuta alla Banca e da questa trattenuta sulla somma erogata, al momento dell'erogazione stessa, si impegna a versare alla banca le eventuali maggiorazioni di detta imposta (comprendente delle eventuali sanzioni) che la banca fosse tenuta a corrispondere in relazione al presente atto, in conseguenza dell'erronea o mendace dichiarazione resa, in merito all'immobile oggetto di garanzia. La banca, qualora sussista un giustificato motivo, si riserva la facoltà di modificare le commissioni e le spese applicate al contratto di mutuo e indicate al presente articolo, dandone comunicazione alla "parte mutuataria" con un preavviso minimo di 30 (trenta) giorni, ai sensi dell'art. 118 (modifica unilaterale delle condizioni contrattuali) del d.lgs. 385/93 testo unico Bancario (t.u.b.). La comunicazione, che verrà fornita in forma scritta o mediante altro Supporto durevole preventivamente accettato dal cliente, riporterà in modo evidenziato la formula: "proposta di modifica unilaterale del contratto". La "parte mutuataria" approva specificamente - ai sensi dell'art. 117 v comma del t.u.b. - tale facoltà della banca. Si conviene espressamente che la facoltà di modifica spettante alla banca non potrà riguardare il tasso riportato al precedente articolo 3 (tre). Ai sensi dell'art. 118 del t.u.b. la "parte mutuataria" ha il diritto di recedere dal contratto di mutuo, in caso di modifiche sfavorevoli, entro 60 (sessanta) giorni, senza spese di chiusura e alle condizioni precedentemente praticate. La "parte mutuataria" può in qualsiasi momento fare rimborsi parziali o estinguere anticipatamente il mutuo a condizione che



siano saldati gli arretrati che fossero dovuti, le eventuali spese Legali documentate, comprese quelle giudiziali, sostenute dalla banca in relazione ad Incarichi conferiti per il recupero del credito insoluto ed ogni altra somma di cui la Banca fosse in credito. Non sarà dovuta alla banca alcuna commissione di estinzione anticipata totale o parziale del mutuo. Le disposizioni sopra indicate si applicano anche In tutti i casi in cui la banca avesse diritto di chiedere l'immediato rimborso del suo credito, anche attraverso la risoluzione del contratto. L'accettazione della proposta di mutuo dovrà ritenersi conosciuta dalla banca nel momento in cui verrà sottoscritto il presente atto dalla "parte mutuataria", dagli eventuali garanti e dal Notaio, presso il cui studio, solo a tale specifico fine, la banca ha eletto domicilio. Per ogni effetto di legge, anche ai fini dell'iscrizione ipotecaria, la banca elegge domicilio Presso la propria sede in Milano, Via Tortona, n. 33. La "parte mutuataria", all'indirizzo indicato in epigrafe o se qui irreperibile, presso la casa comunale del Comune di residenza. Il presente atto e le relative formalità godono del trattamento tributario di cui agli artt. 15 e seguenti del d.p.r. 29 settembre 1973 n. 601 e successive modifiche ed integrazioni. L'importo dell'imposta sostitutiva applicabile ai sensi della normativa Sopra richiamata viene trattenuto dalla banca all'atto dell'erogazione del mutuo nella misura determinata in base alla dichiarazione resa dalla "parte mutuataria" che, firmata dalle parti e da me notaio, previa espressa dispensa dalla lettura fattamene dai comparenti con il mio consenso, e' stato allegato all'atto sotto la Lettera "d" per formarne parte integrante e sostanziale. La "parte mutuataria" conferma ad ogni effetto quanto dichiarato nel predetto allegato.

❖ Trascrizione, **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, Presentazione N. 2 del **11/08/2014**, R.P. N. 9306, R.G. N. 7612, derivante da Atto Giudiziario del 22/07/2014, Repertorio N. 430, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme (CZ), riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale N° 1

1) Comune G734 – Platania (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 25, Particella



621, Sub. 2, Natura A/3 – Abitazione di tipo economico, Consistenza 7,5 vani, Fossa Don Paolo, Piano T-1.

A FAVORE di:

1) Unicredit S.P.A., con sede a Roma (RM), C.F. 00348170101;

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

E CONTRO:

1) 


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

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

SPESE PER CANCELLAZIONE FORMALITÀ

Per la cancellazione delle formalità gravanti sul cespite in esame, dai dati raccolti presso l'agenzia delle entrate - servizio di pubblicità immobiliare di Catanzaro, bisogna conteggiare le seguenti cifre:

- Cancellazione **IPOTECA VOLONTARIA**, iscrizione del 10/06/2008 R.P. N. 1685, R.G. N. 9311, a favore di **BANCA PER LA CASA S.P.A.** (Totale € 187.500,00): € 35,00 tasse = **€ 35,00;**
- Cancellazione **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**, trascrizione del 11/08/2014 R.P. N. 7612, R.G. N. 9306, a favore di **UNICREDIT S.P.A.:** € 168,00 imposta + € 59,00 bollo + € 35,00 tasse = **€ 262,00;**

Quindi, le spese di cancellazione ammontano ad euro 297,00, alle quali bisogna aggiungere onorari tecnici per almeno altri 300,00



euro.

In totale, quindi, la cifra necessaria per la cancellazione delle formalità ammonta a complessivi **euro 600,00 circa**.



QUESITO 10

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

Nell'espletamento della perizia, svariate volte si è fatto ricorso all'Ufficio delle Entrate di Catanzaro, al fine di ripristinare ed organizzare la cronistoria catastale del cespite esecutato.

Contestualmente si confrontava la documentazione reperita con quanto veniva verificato ed accertato nel corso delle indagini ed appurato in occasione del sopralluogo.

Le ispezioni ipotecarie, eseguite allo scopo di coprire il ventennio e delle quali si è già relazionato nel quesito precedente, sono state condotte presso l'agenzia delle entrate di Catanzaro in data 10/02/2015, ed orientate sia nei confronti del soggetto esecutato e sia nei riguardi del cespite pignorato **(vedi alleg. E)**.

È appropriato ribadire, altresì, che dalle risultanze ottenute, non è emersa alcuna differenza tra quanto riportato negli atti e quanto riscontrato nel corso delle ricerche.

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



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

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

Dal confronto tra la planimetria catastale, a firma del geometra Rizzo Michele, iscritto all'Albo dei Geometri di Catanzaro al N. 2145, e datata 21/12/2007, ed il rilievo effettuato è emersa una quasi assoluta corrispondenza, mentre, per quanto concerne il piano terra, sono state individuate delle incongruenze, riconducibili alla presenza del bagno, ed alla chiusura dell'accesso, con relativa realizzazione di una finestra, sul lato Ovest, nonché, delle coperture posticce a copertura della scala e del terrazzo che dovranno essere rimosse dall'acquirente sub-asta **(vedi allegato B).**

Le variazioni individuate, riconducibili precipuamente al piano terra, appaiono significative, pertanto, ove il Giudice dell'Esecuzione lo ritesse necessario, successivamente all'aggiudicazione, la sottoscritta, se autorizzata, procederà all'aggiornamento della planimetria catastale.

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

←————→

QUESTO Φ8

Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie



Studio Tecnico Φ8 - dott. arch. Carla ISABELLA

di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono

Nel rispondere al quesito posto, la sottoscritta si rivolgeva all'ufficio tecnico del Comune di Platania (CZ), a partire dal 11/02/2015, allo scopo di venire a conoscenza, visionare e successivamente ottenere copia degli incartamenti, depositati nel tempo presso l'ufficio competente, riguardanti il cespite in esame.

Dalle indagini effettuate, è emerso che l'edificio è stato oggetto di **Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1/97**, rilasciata dal sindaco di Platania (CZ), in data **13 gennaio 1997 (vedi allegato G)**.

Tale autorizzazione riguardava esclusivamente l'ampliamento e la sopraelevazione di un edificio rurale, ad un unico livello, già esistente e realizzato, presumibilmente, antecedentemente al 1967 in zona rurale e quindi, senza la necessita di acquisire autorizzazioni urbanistiche.

L'ottenimento della Concessione Edilizia era stata invocata dal richiedente, ed oggi esecutato, signor Costanzo Francesco, mediante l'esibizione di apposita domanda avanzata all'ufficio tecnico del Comune di Platania (CZ), in data 30 luglio 1994, Protocollo N. 3741 **(vedi allegato G)**.

In seguito al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1/1997, veniva trasmessa "comunicazione di Inizio lavori", datata 24 marzo 1997; la stessa, veniva protocollata al Comune di



Platanìa (CZ), il 27/03/1997, al N. 1607 **(vedi allegato G)**.

La sottoscritta, a rilievo grafico e fotografico ultimato, procedeva alla restituzione vettoriale del cespite verificando, conseguentemente, la congruenza sia con la planimetria catastale agli atti e sia con la pianta di progetto in sanatoria del cespite **(vedi allegato B)**.

Nel dettaglio, dal confronto con la planimetria catastale, a firma del geometra Rizzo Michele, iscritto al collegio dei geometri di Catanzaro al N. 2154, datata 21/12/2007, emergeva, con riferimento al piano primo, una corrispondenza quasi assoluta con quanto rilevato, mentre, relativamente al piano terra, con precipua attinenza alla cucina rustica, si levavano delle incongruenze, riconducibili alla realizzazione di un piccolo locale igienico nell'estremità Sud – Est e la "chiusura" parziale di una porta (è stata, difatti, ricavata una finestra), lungo il lato Ovest; infine, sul posto sono state rilevate delle coperture posticce della scala e del terrazzo che dovranno essere rimosse dall'acquirente sub-asta.

Le medesime variazioni sono state riconosciute dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali, a firma del geometra Achille Eligio Tomaino, iscritto al collegio dei geometri di Catanzaro al N. 1157, con esclusivo riferimento al piano primo: in aggiunta, in particolare, è stata individuata una parete, posta nella zona soggiorno, che divide quest'ultima dall'angolo cucina, e che, conseguentemente, amplia la stanza da letto singola.

In riferimento al piano terra, invece, sono state identificati dei mutamenti, riconducibili ad una seconda apertura sulla facciata Sud, e



la divisione del garage in due locali indipendenti, mediante la messa in opera di una parete posta in continuità della parete Ovest della cucina, fino ad innestarsi con il muro portante a Nord **(vedi allegato B)**.

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

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

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



dicembre 1996, N. 662.

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

Nel caso in esame solo una delle condizioni sembrerebbe essere rispettata, ovvero, la realizzazione è antecedente all'entrata in vigore dell'art. 32, comma 25 del D.L. 269/03, mentre le ragioni del credito sono sorte successivamente.

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

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



o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume".

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

- non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie (e, a giudizio della Cassazione, tra i "parametri urbanistici" vanno ricomprese anche le distanze tra gli edifici);
- non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia;
- non alterano la sagoma dell'edificio;
- non violano le prescrizioni eventualmente contenute nel permesso di costruire.

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

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



salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro. 3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2. 4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. 5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la denuncia di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro. 6. La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36".

La "sanatoria" in questione, anche considerando i valori massimi in termini di ammenda e compensi tecnici raggiungono una somma, comunque, risibile rispetto al valore del cespite, valutabile al più intorno



ai 3.000,00 euro, e pertanto, non sarà conteggiata quale cifra in detrazione al valore probabile di mercato.

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

Relativamente alla sanatoria, a parere della scrivente, bisognerà aggiungere:

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

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

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

d) Titolo di proprietà;

e) Marca da bollo, nonché ogni altro versamento richiesto dal



competente ufficio tecnico per "Diritti di Segreteria";

f) Ulteriore documentazione eventualmente prescritta dal competente ufficio comunale.



Art. 13

Determini il valore con l'indicazione del 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 gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

La stima di un'immobile ha come risultato finale quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto d'indagine; nello specifico, si tratta di monetizzare un'abitazione posizionata al piano primo di un edificio semi-indipendente, con cucina rustica e deposito-box al piano terra ubicata nella zona rurale del territorio di Platania.

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

Il metodo estimativo adottato è quello diretto che si basa su un sistema ipotetico - deduttivo dimostrabile e nello stesso tempo verificabile, ossia, consiste nel costruire una scala comparativa multi-parametrica di elementi caratterizzanti nei quali inquadrare con certezza il bene oggetto d'indagine.



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

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

Nel caso studiato, si tratta di determinare il valore di compravendita da attribuire ad un'abitazione, disposta al piano primo, con cucina rustica ed autorimessa al piano terra costituenti, integralmente, un fabbricato semi-indipendente, ubicato in Località Fossa Don Paolo, nel Comune di Platania (CZ).

L'unità immobiliare, non presenta elementi di pregio atti ad aumentare il valore della stessa; contestualmente l'alloggio offre una suddivisione logica e coerente, presentando un livello di finiture accettabili; gli accessori al piano terra, con riferimento alla cucina rustica, offrono un grado di conservazione discreto, mentre il deposito-box espone un pessimo livello di manutenzione, in considerazione del materiale in esso accumulato.

Nello stabilire il valore dell'immobile esecutato, si è fatto ricorso a svariate indagini presso diverse agenzie immobiliari, al fine di individuare e reperire quanti più possibili dati economici, inerenti fabbricati simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame.



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

I risultati ottenuti dalle ricerche eseguite sono stati molteplici e riguardanti cespiti quantomeno confrontabili con il bene in esame; è stato possibile, quindi, estrapolare i valori cercati tenendo conto della sua tangibile consistenza, previa riduzione delle diverse parti aventi "peso" economico diverso, individuando con esattezza un "prezzo" da assegnare all'unità di misura fondamentale, ossia, il metro quadrato.

Il valore ricercato è quello cosiddetto unitario, ovvero, il costo di un'unità di superficie (un metro quadrato) per l'unità immobiliare; per far ciò, bisogna specificare in modo univoco la superficie dell'immobile oggetto di stima.

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

Di seguito vengono indicati i dati metrici scaturiti dal rilievo in sito, dalle osservazioni di misura, dalla successiva rappresentazione grafica e dall'elaborazioni di calcolo per i vari accessori.



LOTTO UNICO

Abitazione civile, Piano 1°, più cucina rustica e deposito-box al piano terra, Località Fossa Don Paolo, Platania (CZ).

La stima è diretta alla ricerca del valore venale di un'unità immobiliare contraddistinta da una buona metratura, ubicata in agro del Comune di Platania (CZ).

L'abitazione al piano primo, si propone con uno stato manutentivo accettabile, sia internamente, che esternamente e risulta corredata da accessori al piano terra fondamentali alla fruibilità di un cespite sito in area rurale; gli impianti tecnologici sono parsi funzionali.

Calcolo superficie rilevata e misurata:

* Superficie commerciale dell'unità immobiliare rilevata e misurata, piano 1° → **mq 125,98;**

▶ Superficie commerciale della cucina rustica rilevata e misurata, piano terra → mq 37,87

Coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto dello stato qualitativo, meno rifinito, del piano terra, rispetto agli altri piani dell'alloggio: 0,90.

* Superficie omogeneizzata piano terra: $\text{mq } 37,87 \times 0,90 = \text{mq } 34,08.$

▶ Superficie commerciale del deposito - garage rilevata e misurata, piano terra → mq 61,70

Coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto dello stato qualitativo, meno rifinito, rispetto agli altri piani dell'alloggio: 0,70.

* Superficie omogeneizzata piano terra: $\text{mq } 61,70 \times 0,70 = \text{mq } 43,19.$

Quindi, la superficie commerciale, delle aree residenziali, è pari a:



mq 203,25.

Vani accessori:

- ▶ Superficie commerciale portico, piano terra - lato Sud: mq 17,43;

Coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto della qualità degli accessori, dell'ubicazione, della fruibilità, dell'esposizione della forma e della dimensione: 0,40.

- * Superficie omogeneizzata corte: mq 17,43 x 0,40 = **mq 6,97;**

- ▶ Superficie commerciale terrazzo, piano primo - lato Sud: mq 30,72;

Coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto della qualità degli accessori, dell'ubicazione, della fruibilità, dell'esposizione della forma e della dimensione: 0,40.

- * Superficie omogeneizzata corte: mq 30,72 x 0,40 = **mq 12,28;**

- ▶ Superficie commerciale corpo scale - lato Ovest = mq 10,85;

Coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto della qualità degli accessori, dell'ubicazione, della fruibilità, dell'esposizione della forma e della dimensione: 0,15.

- * Superficie omogeneizzata corte: mq 10,85 x 0,15 = **mq 1,62;**

In totale, quindi, la superficie commerciale dell'immobile componente il **Lotto Unico**, è pari a **mq 224,12 mq.**

Valore probabile di Mercato

Preso atto che si è in presenza di un'abitazione disposta al piano primo con accessori al piano terra (cucina rustica e deposito-box) di un edificio semi-indipendente, insistente in Località Fossa Don Paolo nel



Comune di Platania, in un'area con un edificato consolidato a bassissima densità, poiché prevalgono i terreni a destinazione agricole, e pochi sono i fabbricati utilizzati come abitazione; tenuto conto del livello manutentivo dell'alloggio, il quale risulta adeguato alla categoria, e degli accessori si può ricavare il prezzo medio di mercato.

Sulla scorta di quanto più volte evidenziato in precedenza, in riferimento all'ubicazione dell'unità immobiliare, posta in un'area periferica rispetto il centro urbano di Platania, appare complicato identificare altri immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima, ma la ricerca effettuata ha, comunque, prodotto dei risultati.

Pertanto, si è proceduto a vagliare tutte quelle "offerte" delle unità immobiliari, che sul mercato si rivolgono ad una vastissima "casistica" commerciale, e da cui è stato possibile ottenere dei valori unitari accettabili ed utilizzabili.

E' stato fondamentale, pertanto, selezionare tra offerte, quelle che anche per ubicazione e destinazione finale fossero conciliabili con il cespite in esame.

Delle offerte ed annunci ritenuti confrontabili e paragonabili al bene oggetto di stima, si riportano di seguito le informazioni più rilevanti

(vedi allegato K):

DESCRIZIONE	CONSISTENZA	VALORE TOTALE	VALORE UNITARIO
Vendita Villa unifamiliare posta su tre livelli composta: P. seminterrato composto da: locale caldaia, bagno, cucina-salone : ingresso su salone. P. Terra	585,00 mq	300.000,00 €	512,82 €/mq



composto da: 4 vani e 1 bagno. P.1°: 5 vani, 3 bagni. Mansarda: Rustica. → Platania (CZ), C. da Scavello.			
Vendita casa indipendente su tre livelli: 1° livello: Ingresso ristrutturato. 2° livello: 2 camere matrimoniali, bagno, ripostiglio e balcone. 3° livello: salone singolo, cucina abitabile, cameretta, ripostiglio, camino, balcone. Cantina, solaio, posto auto singolo coperto. → Piazza Vittorio Veneto, Platania (CZ).	105,00 mq	60.000,00 €	571,42 €/mq
Vendita casa indipendente su tre livelli: 1° livello: soggiorno, cucina, bagno. 2° livello: camera con cabina armadio, bagno. 3° livello: 2 camere, bagno. Locale caldaia e magazzini. → Platania (CZ)	180,00 mq	110.000,00 €	611,11 €/mq
Vendita appartamento con ingresso indipendente posto al primo piano composto da ingresso, soggiorno, cucina con termo camino, due camere, bagno e lavanderia. → Contrada Carcara, Platania (CZ).	200,00 mq	140.000,00 €	700,00 €/mq

Gli annunci esposti, sono stati individuati mediante mirate ricerche presso svariate e rinomate agenzie immobiliari; i valori unitari ricavati, sono stati ritenuti congrui e compatibili.

Per assegnare alla stima una valenza più precisa ed equilibrata,



alla ricerca sopra esposta, è stato affiancato quanto riportato nella "tabella dati", fornita dall'osservatorio del mercato immobiliare, a cura dell'agenzia delle entrate.

Nel dettaglio, l'O.M.I. per la tipologia "Abitazioni di tipo economico" (categoria corrispondente a quella indicata catastalmente) nella zona "R1 - Rurale", microzona catastale n. 0, offre dei valori di mercato unitari variabili tra un minimo di 300,00 ed un massimo di 400,00 €/mq (superficie lorda), mentre nella zona "B2 - Centro Urbano", microzona catastale n. 0, i valori di mercato unitari variano tra un minimo di 450,00 ed un massimo di 550,00 €/mq (superficie lorda) **(vedi allegato L).**

La sottoscritta, nello stabilire il più probabile valore unitario, ha tenuto conto che l'immobile è sottoposto ad espropriazione forzata (art. 2923, Codice Civile), in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, ritiene che il valore unitario che pare più appropriato per l'appartamento in esame è pari a 500,00 €/mq (superficie lorda), conforme pressappoco al valore ottenuto dalla media aritmetica delle quotazioni esposte della banca dati, e corrispondente al valore minimo, relativo alle compravendite individuate.

Il prezzo vagliato, viene ritenuto congruo ed idoneo per essere utilizzato come valore unitario da attribuire sia all'alloggio che agli accessori; relativamente a quest'ultimi, occorre ribadire che, nel calcolo delle superficie è stata fatta una rivalutazione della metratura dei locali, mediante la moltiplicazione con dei coefficienti scelti in base al livello



conservativo, nonché alla destinazione d'uso degli stessi, e quindi, non si è reso necessario ricercare delle compravendite di depositi ed autorimesse.

Il valore scelto, quindi, si adatta bene con i valori medi di riferimento ricavati dagli annunci immobiliari (fatte le opportune considerazioni, prima esplicitate); pertanto, vista la natura del cespite, tenuto conto che si tratta di una vendita all'asta, che il cespite è libero, in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato di possesso del medesimo, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché, per eventuali spese insolute, il valore unitario che pare più probabile è, per l'appunto **euro 500,00 al metro quadrato**.

Tenuto conto della superficie commerciale che è quantificabile, come visto precedentemente, in **mq 224,12**, avremo un valore del lotto pari ad **euro 112.060,00**.

Considerando, altresì, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, che la quota di proprietà pignorata è pari l totale, il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare è pari ad **euro 110.000,00** (centodiecimila euro), valore arrotondato anche per tenere conto delle spese di sanatoria.



ESUSSO 0-10

Riepilogo finale descrittivo dei singoli beni

FOGGO INNECO

Qualità dell'immobile: Piena proprietà di un edificio a due livelli fuori terra, semi-indipendente, ubicato in località Fossa Don Paolo, zona rurale del Comune di Platania (CZ). Porzione del piano terra è stato realizzato antecedentemente al 1967, mentre, l'ampliamento del livello terraneo e la sopraelevazione sono stati eseguiti negli anni '90. Lo stato manutentivo del cespite è accettabile, sebbene il piano terra, ad eccezione della "cucina rustica", sia contraddistinto da rifiniture scadenti. L'abitazione al piano prima è, invece, ben rifinita, con pavimentazione in piastrelle in gres di colore chiaro e con rivestimenti di bagno e cucina con mattonelle di ceramica. Gli infissi esterni in alluminio sono in perfetto stato di conservazione, dotati di persiane, anch'esse in alluminio; il box è provvisto, sul lato Sud, di serranda metallica a rullo. Il portone d'ingresso all'abitazione, in alluminio a due battenti, non risulta blindato e sprovvisto neanche di serratura di sicurezza. Le porte interne in legno risultano in adeguato stato di mantenimento, anche in considerazione del livello dell'alloggio. Gli impianti, sia quello elettrico, sia quello idraulico, sono parsi funzionali; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche si riversano, a mezzo di adeguate tubazioni in pvc, in una vasca di raccolta a tenuta stagna che viene periodicamente svuotata. Il riscaldamento è garantito dalla presenza di elementi radianti in ghisa, distribuiti nell'intero alloggio e dal camino a legna posto nel soggiorno.

Composizione: L'edificio è raggiungibile mediante un corto percorso che si dipana dalla strada comunale; il tracciato insiste su proprietà aliena e consiste in una servitù di passaggio su fondo altrui esercitata pubblicamente, pacificamente, continuativamente da oltre venti (20) anni. L'abitazione al primo piano è praticabile mediante il corpo scala esterno, rifinito. Solcato il portone d'ingresso,



si giunge in un ampio locale adibito a cucina-soggiorno dove trova sistemazione il caminetto rifinito in modo artigianale. Di fronte al camino, ovvero, sulla parete occidentale della cucina – soggiorno, è stato realizzato un varco, che immette nel corridoio, dal quale si diramano i vari accessi alle camere da letto ed al bagno, ossia, alla “zona notte”. In particolare, sul lato destro è disposta la stanza da letto singola, mentre su quello sinistro, la stanza da letto matrimoniale collegata ad un piccolo ripostiglio. In fondo al disimpegno è stato realizzato l'unico servizio igienico del livello, di dimensioni accettabili. Sia da quest'ultimo locale, e sia dalla stanza da letto singola, è possibile accedere alla lavanderia contraddistinta da alcune finiture raffazzonate. L'alloggio è dotato di un terrazzo coperto, fruibile dalla cucina. Al piano terra si colloca una cucina rustica corredata da servizio igienico e un deposito-box a “L”, che occupa le porzioni Nord ed Est del piano, caratterizzato da finiture mediocri ed in parte a rustico.

Proprietà: La proprietà del cespite esecutato spetta al solo [REDACTED]

[REDACTED]
pignorato per la quota di proprietà pari al totale.

Possesso: L'abitazione è utilizzata dalla signora [REDACTED] e dalle tre figlie minorenni. Con provvedimento del Tribunale di Lamezia Terme del 4 novembre 2009, il signor [REDACTED] concordava la separazione consensuale con la [REDACTED]. Il punto N. 10 del *Decreto di Omologazione di separazione Consensuale assegnava l'abitazione, ossia il cespite pignorato, alla signora Cello Brigida (genitore collocatario) ed alle tre figlie minorenni.*

Provenienza del bene: Compravendita del 30 maggio 2008, a rogito del notaio Sebastiano Panzarella, repertorio N. 5489, raccolta N. 3335, registrato a Catanzaro il 09/06/2008 al N. 4521 e trascritto a Catanzaro il 10/06/2008 ai N. 9310 R.G. e N. 5771 R.P..

Ubicazione: Località Fossa Don Paolo, piano T-1, Platania (CZ).

Individuazione Catastale: Catasto urbano del Comune di Platania (CZ), *Foglio di mappa 25, Particella 621, sub. 2*, categoria A/3 “abitazione di tipo



Studio Tecnico Φ8 - dott. arch. Carla ISABELLA

economico", classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 321,49 €, Località Fossa Don Paolo, piano T-1.

Confini: **Nord:** Terrapieno - Altra ditta; **Est:** Fabbricato - Altra ditta; **Sud:** Terreno - Altra ditta e corte (b.c.n.c.); **Ovest:** Terreno - Altra ditta e strada d'accesso.

Comproprietari: Nessuno.

Iscrizioni e Trascrizioni: **IPOTECA VOLONTARIA**, del 10/06/2008 R.P. N. 1685, R.G. N. 9811, a favore di BANCA PER LA CASA S.P.A.; **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**, dell'11/08/2014 R.P. N. 7612, R.G. N. 9306, a favore della banca UNICREDIT S.P.A..

Costo cancellazioni Formalità: La spesa ammonta ad euro 297,00, alla quale bisogna aggiungere gli onorari tecnici e le spese varie per almeno altri 300,00 euro. In totale, quindi, la somma necessaria è pari a circa 600,00 euro.

Regolarità edilizia: Porzione del piano terra del fabbricato investigato è stata edificata antecedentemente al 1967 e collocandosi al di fuori del centro abitato, senza la necessità di acquisire autorizzazioni urbanistiche. L'ampliamento al piano terra e la sopraelevazione sono stati oggetto di rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1/97, del 13 gennaio 1997. Sono state riscontrate delle modeste difformità, sanabili, mentre alcune superfetazioni (copertura terrazzo) devono essere smantellate dall'acquirente sub-asta.

Abitabilità: Non è stato individuato alcun certificato di abitabilità.

Valore a base d'asta: Euro 110.000,00 (centodiecimila euro) al netto delle spese di sanatoria e di messa in pristino.

RISPOSTA AL QUESITO N. 15, IN ALLEGATO

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

LAMEZIA TERME 20/05/2014

IL TECNICO






Scala 1:1000

Comune di Platania (CZ)

C/da Fossa Don Paolo

Foglio 25, Particella 621, Sub 2

FABBRICATO OSPITANTE I BENI INTERESSATI



INGEGNERIA & ARCHITETTURA

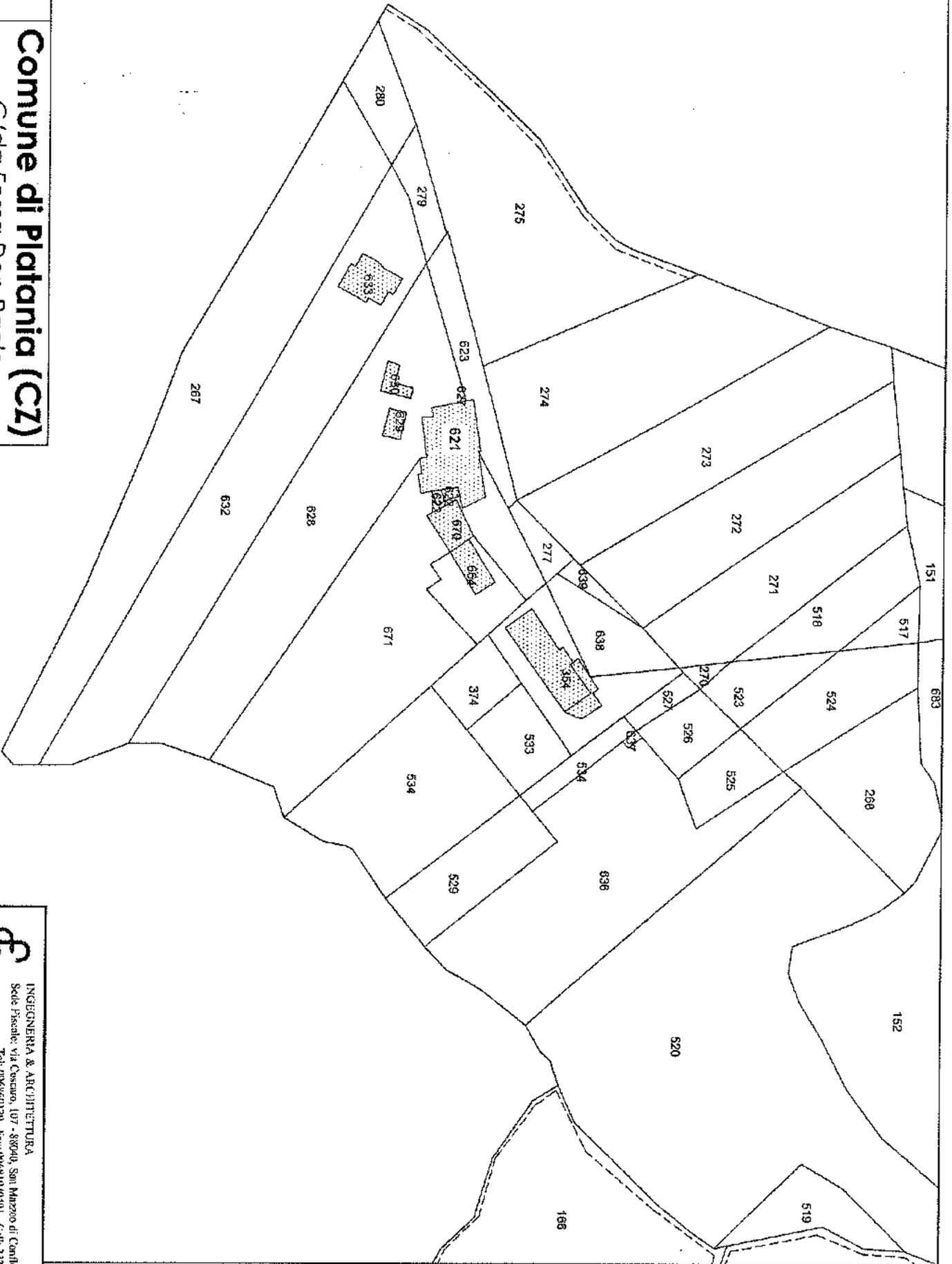
Sede Fiscale: via Caccamo, 107 - 89040, San Marziano di Castellana (CZ)

Tel: 096660129 - Fax: 09681940491 - Cell: 3338092361

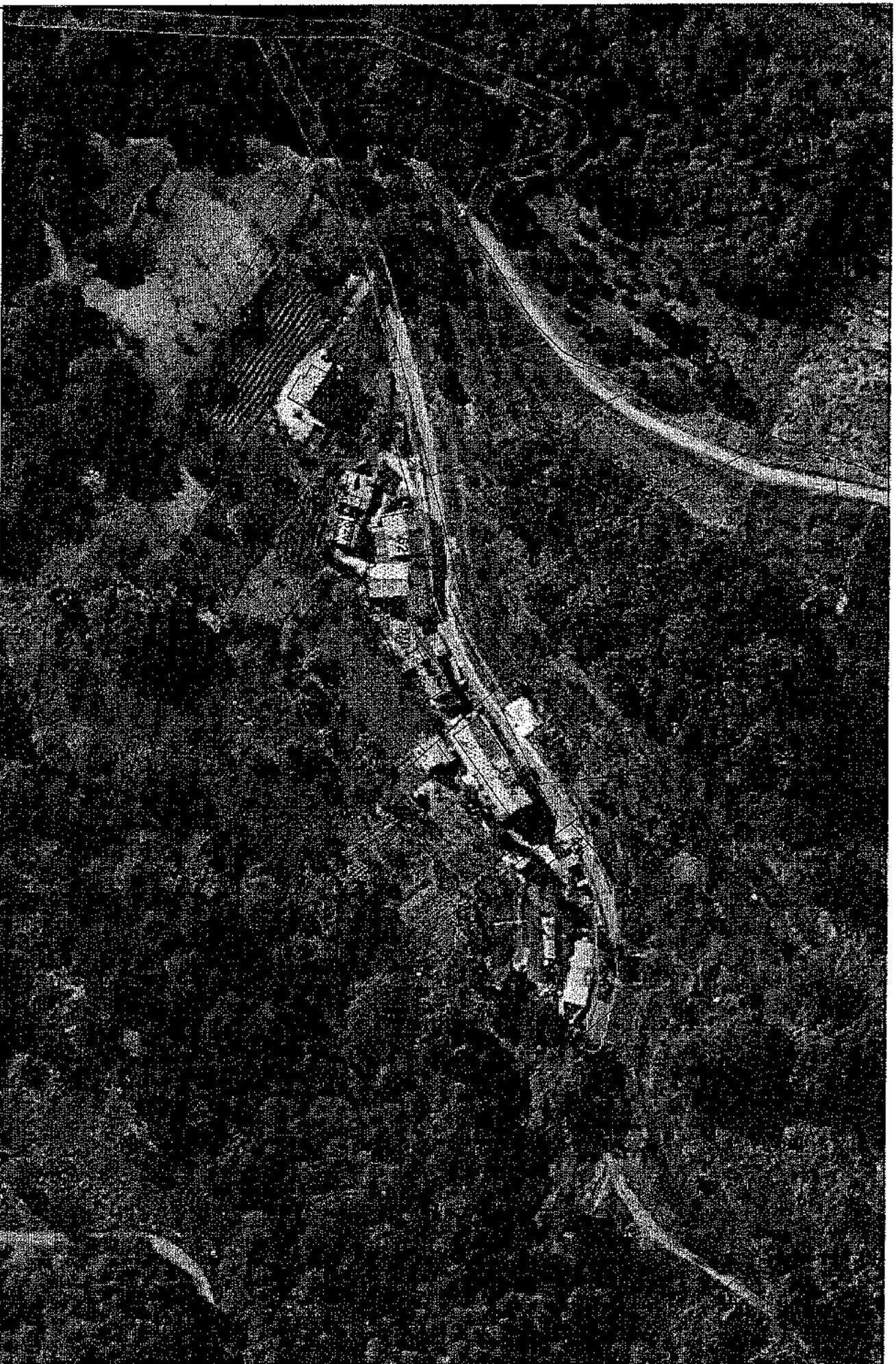
E-mail: carluisabell@libero.it / carluisabella@pec.it

Studio Φ8 arch. Carla ISABELLA

Cell: Ing. Dilettante 728903790



STRALCIO CATASTALE



Scala 1:1000

Comune di Platania (CZ)

C/da Fossa Don Paolo

Foglio 25, Particella 621, Sub 2

FABBRICATO OSPITANTE I BENI INTERESSATI



INGEGNERIA & ARCHITETTURA

Sede Fiscale: via Cassara, 107 - 88004, San Marco di Castellana (CZ)

Tel. 096660120 - Fax: 09681940491 - Cell. 3338092361

E-mail: confinsibelli@libero.it / confinsibelli@igppc.it

Studio Φ8 arch. Carla ISABELLA

Call nrg Omicron 729907287

STRALCIO CATASTALE + ORTOFOTO

Fabbricato in esame

Strada oggetto di servitù

Strada comunale



Scala 1:500

Comune di Platania (CZ)

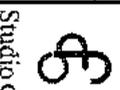
C/da Fossa Don Paolo
Foglio 25, Particella 621, Sub 2

267

632

628
COSTANZO ITALO
nato a PLATANIA (CZ)
06/01/1942

671



INGEGNERIA & ARCHITETTURA

Sede Fiscale: via Cascano, 107 - 89040, San Marco di Castellani (CZ)
Tel: 096860129 - Fax: 09681940491 - Cell: 3338092361
E-mail: carlasisbella@libero.it / carlasisbelli@qipoc.it

Studio Φ8 arch. Carla ISABELLA

Coll. ing. **GIANNINO FERROZZI**

280

279
COSTANZO DANIELE
nato a PLATANIA (CZ)
07/01/1977

275

623
COSTANZO ITALO
nato a PLATANIA (CZ)
06/01/1942

274

621

277

622

670

664

374

533

639

354

534

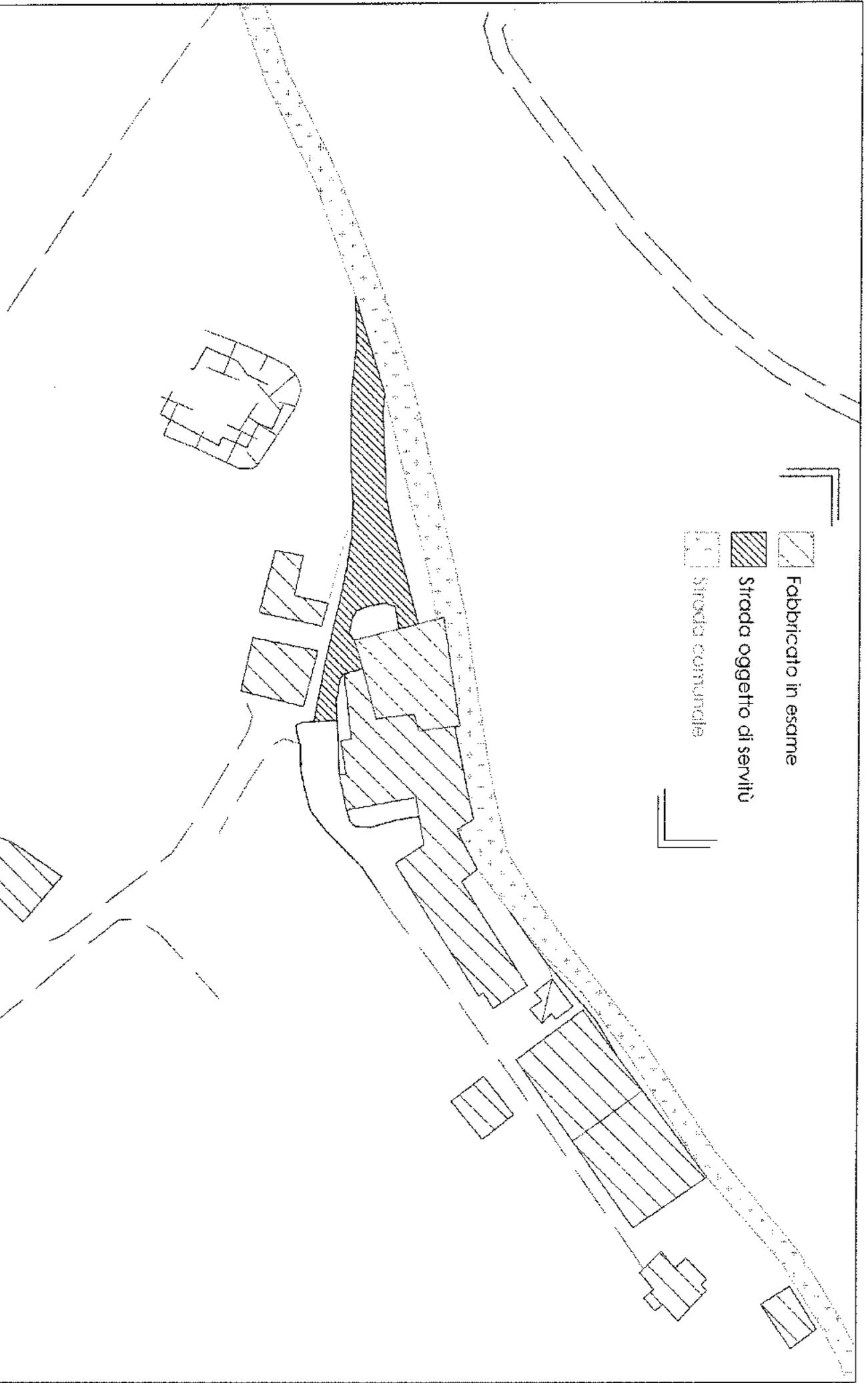
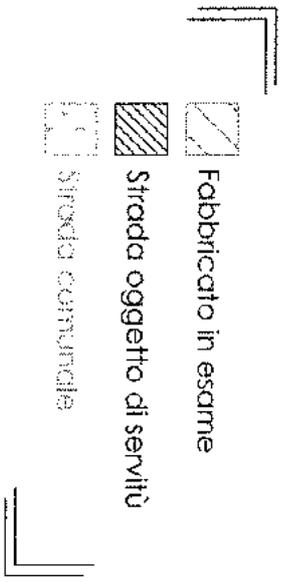
638

527

526

637

534



Scala 1:500

Comune di Platania (CZ)
 C/da Fossa Don Paolo
 Foglio 25, Particella 621, Sub 2

Studio Φ8 arch. **Carla ISABELLA** *Coll. ing. Ottaviano 97990289*

INGEGNERIA & ARCHITETTURA
 Sede fiscale via Cosimo, 107 - 88044, San Marco di Castellani (CZ)
 Tel: 098560120 - Fax: 0981040491 - Cell: 338092361
 E-mail: carlainsbelli@libero.it / carlainsbella@pec.it

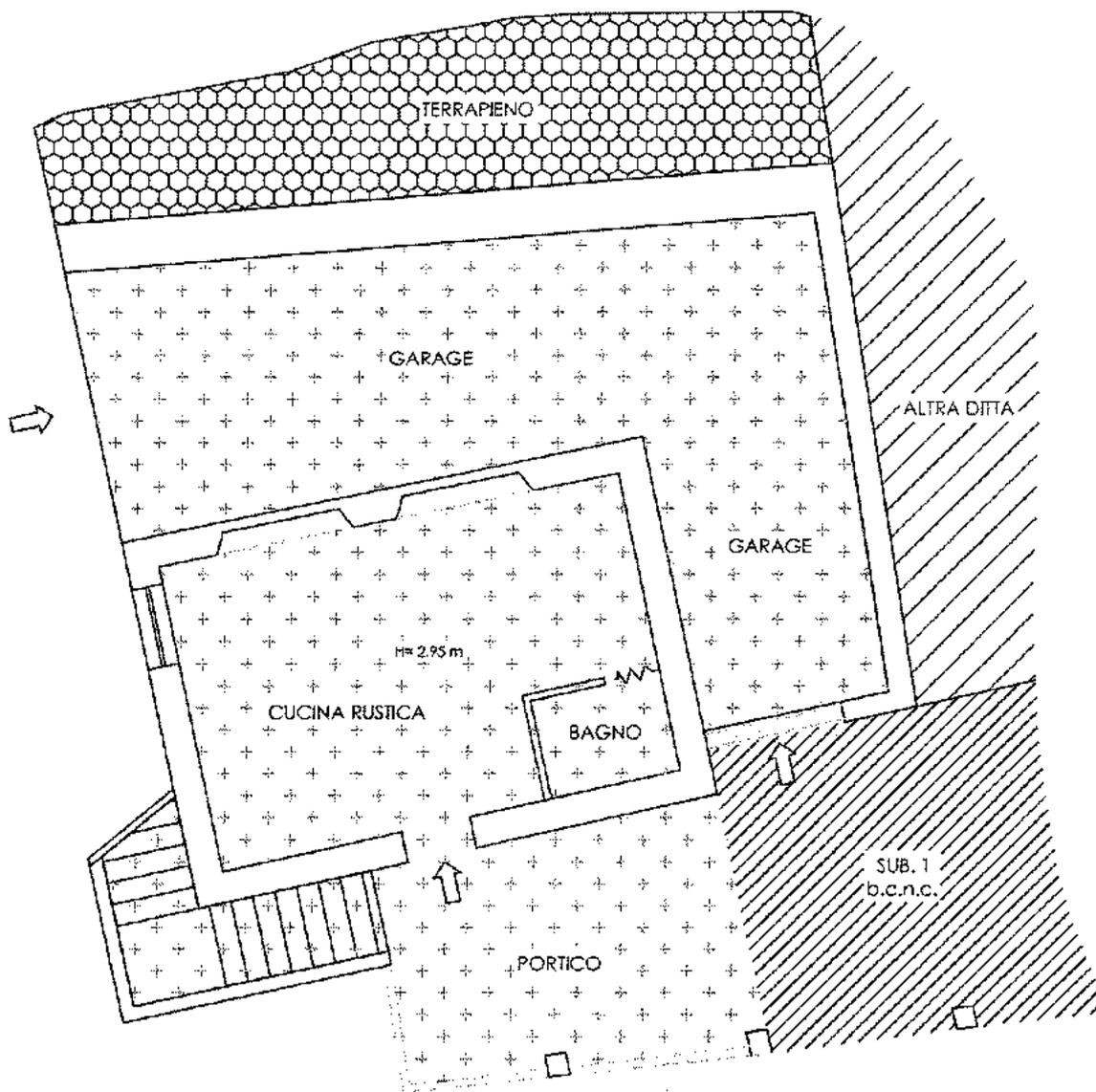
COMUNE DI PLATANIA (CZ)

- Catasto Urbano -

Foglio 25 Particella 621 Sub. 2

Piano Terra

Rilievo



-  Bene interessato
-  Altra ditta
-  b.c.n.c.
-  Terrapieno



Scala 1:100

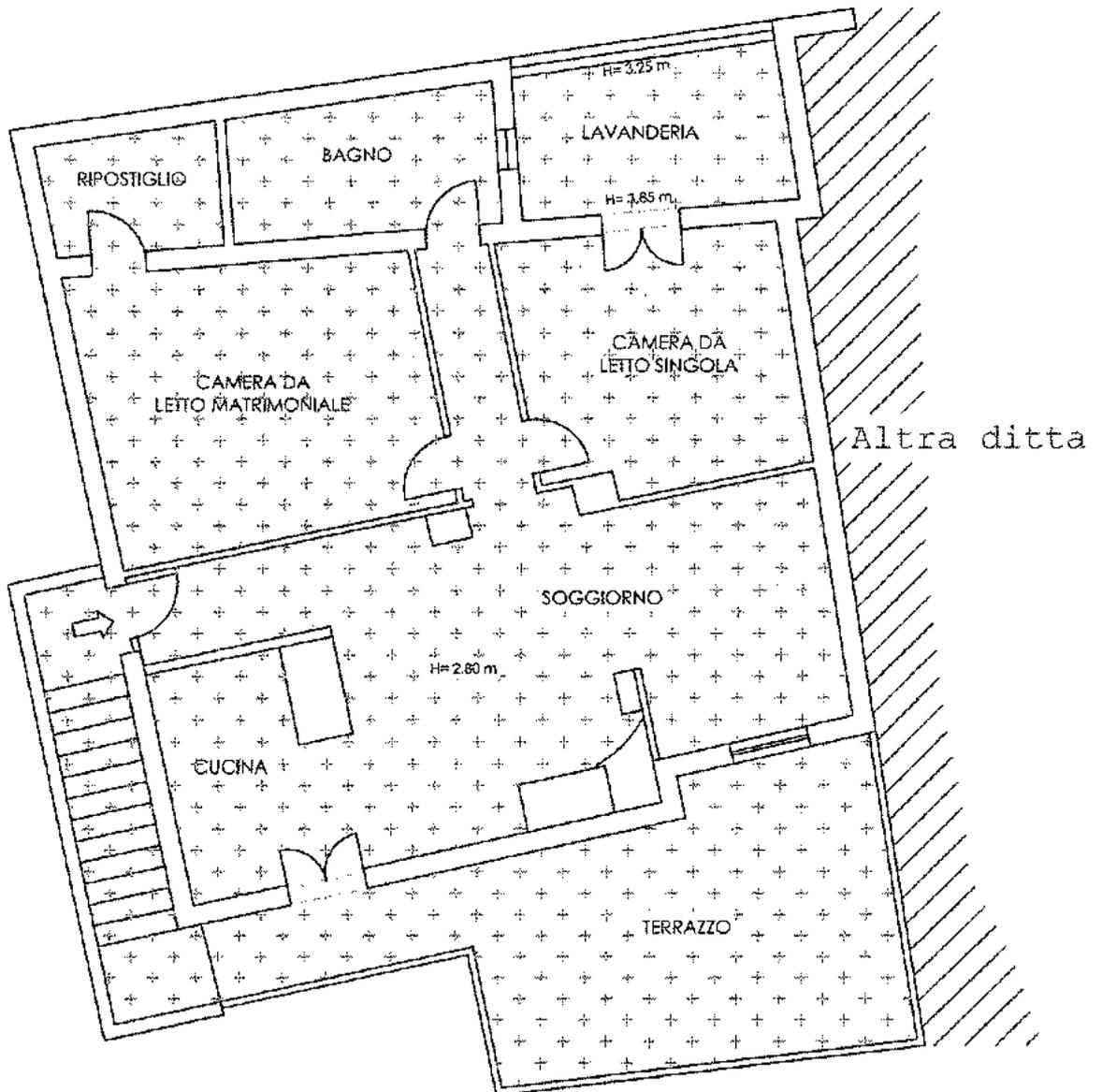
COMUNE DI PLATANIA (CZ)

- Catasto Urbano -

Foglio 25 Particella 621 Sub. 2

Piano Primo

RILEVO



Bene interessato



Altra ditta

NORD



Scala 1:100

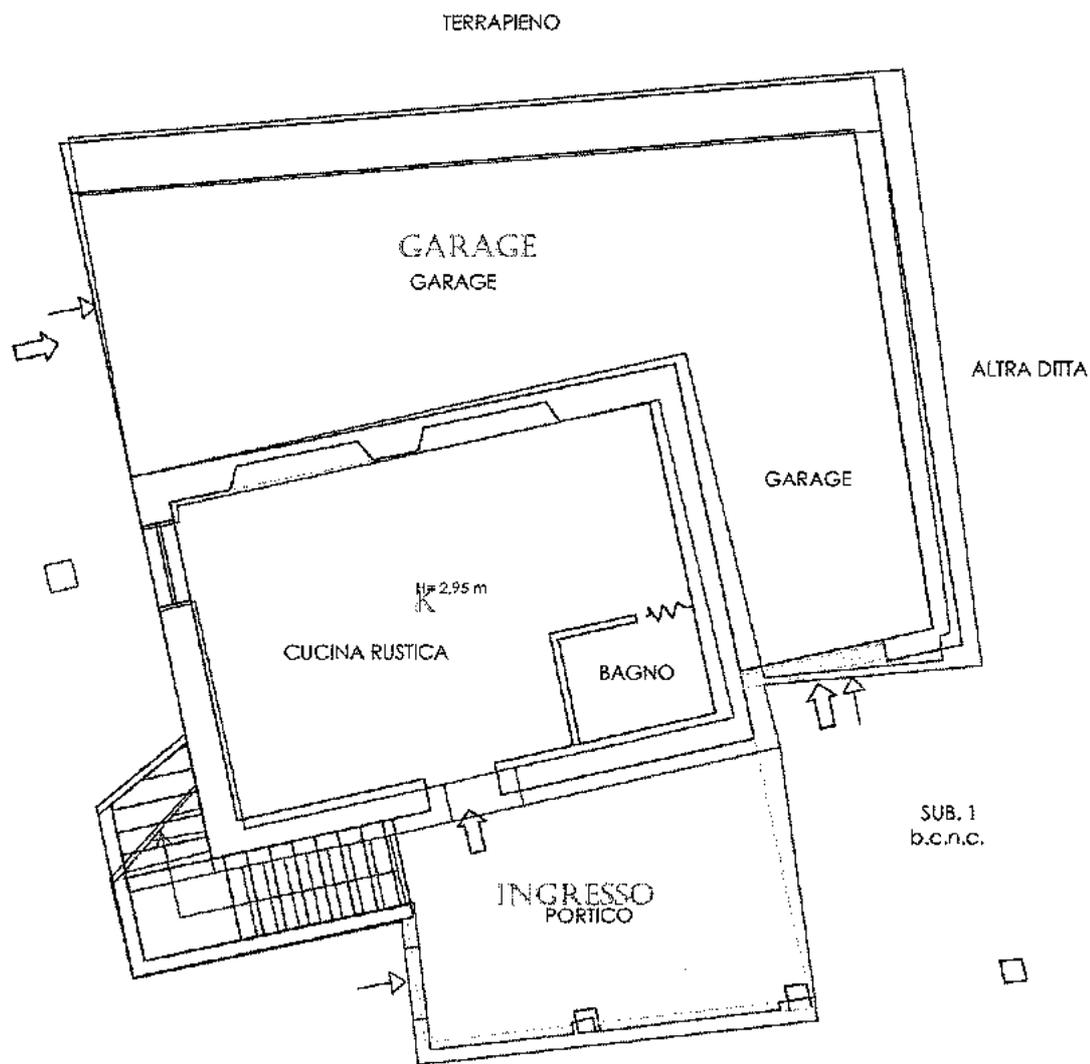
COMUNE DI PLATANIA (CZ)

- Catasto Urbano -

Foglio 25 Particella 621 Sub. 2

Piano Terra

RAFFRONTO TRA STATO DI FATTO E PLANIMETRIA CATASTALE



— Stato di fatto
- - - Planimetria catastale

NORTH

Scala 1:100

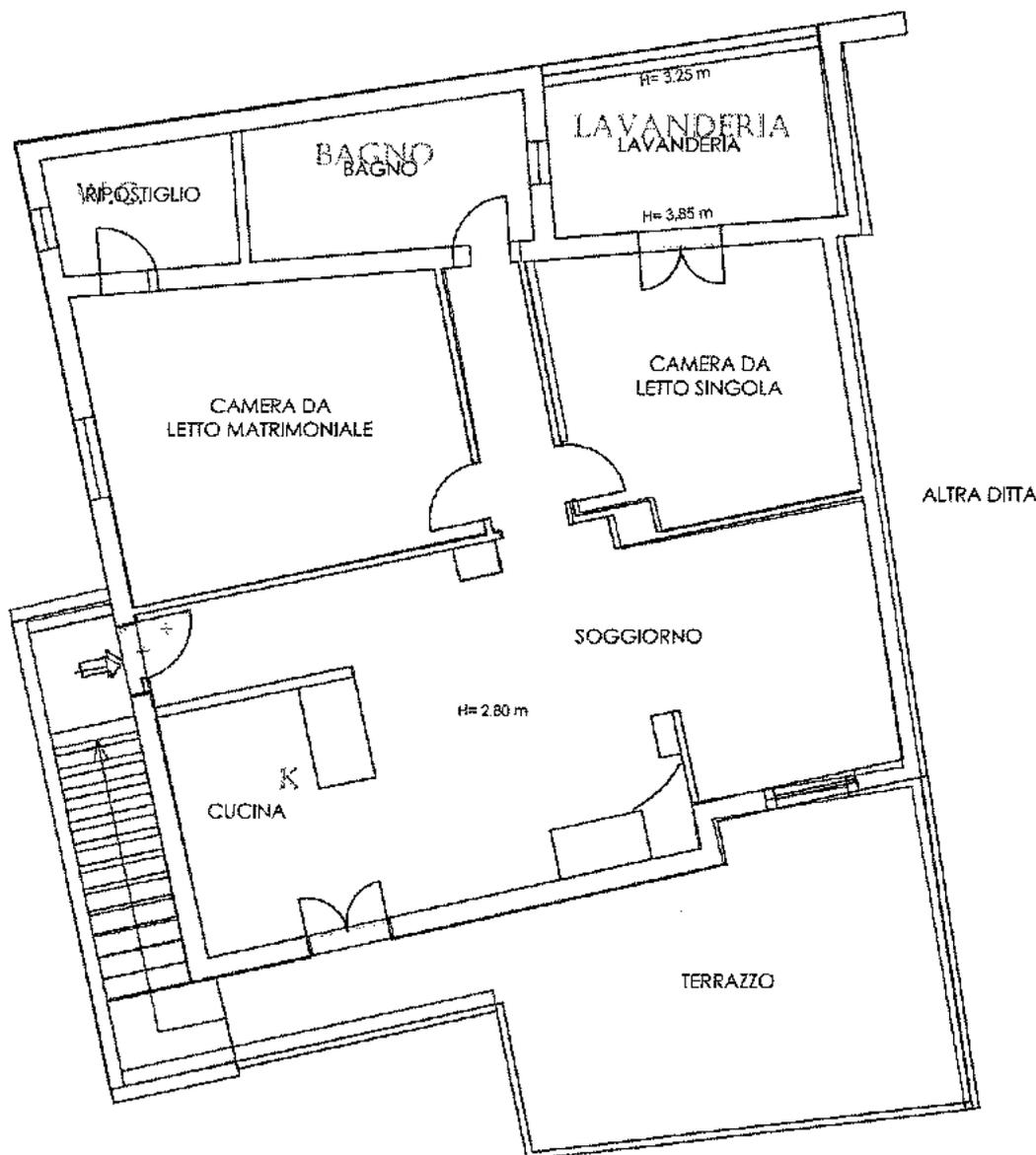
COMUNE DI PLATANIA (CZ)

- Catasto Urbano -

Foglio 25 Particella 621 Sub. 2

Piano Primo

RAFFRONTO TRA STATO DI FATTO E PLANIMETRIA CATASTALE



— Stato di fatto

- - - Planimetria catastale

NORD



Scala 1:100

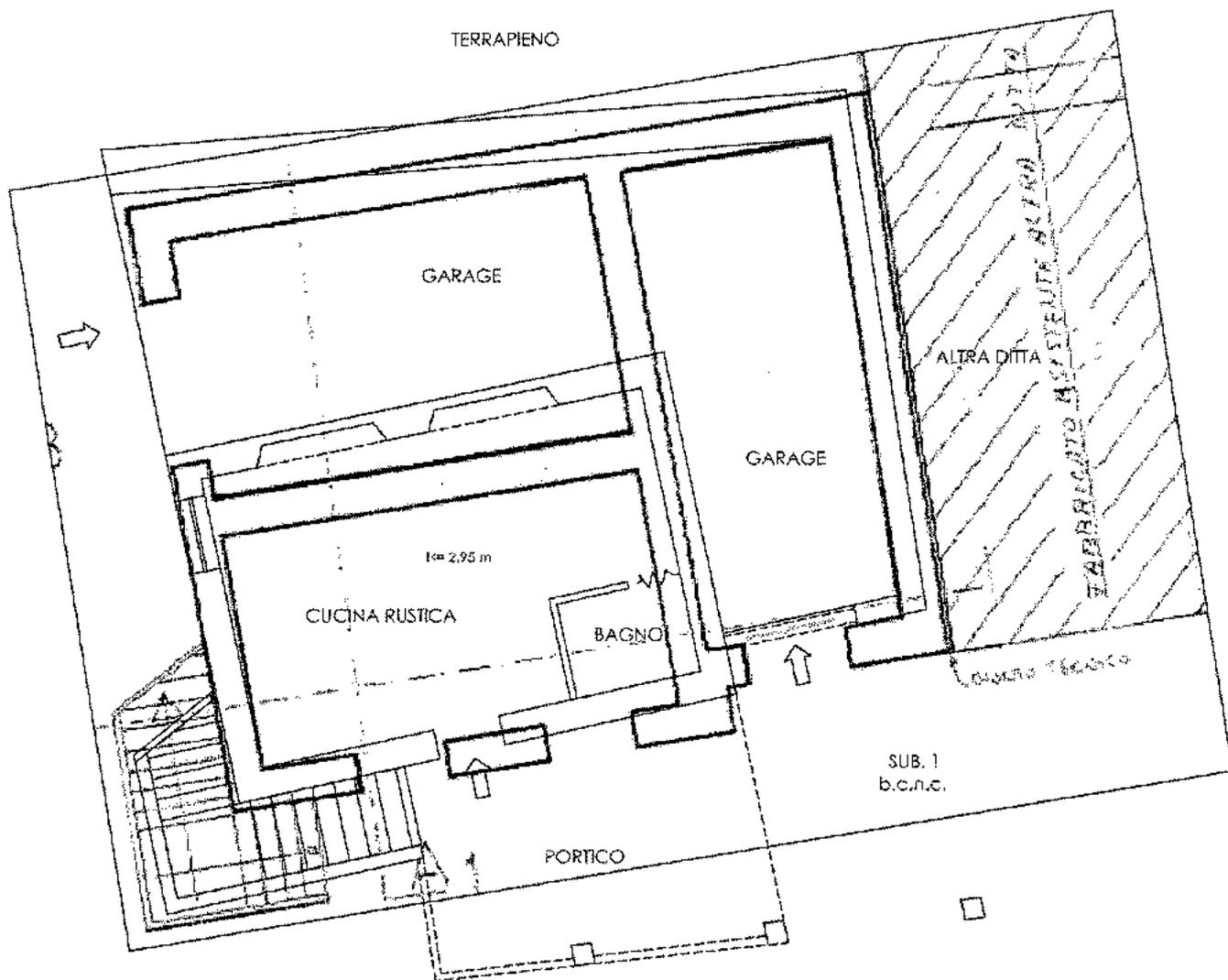
COMUNE DI PLATANIA (CZ)

- Catasto Urbano -

Foglio 25 Particella 621 Sub. 2

Piano Terra

RAFFRONTO TRA STATO DI FATTO E CONCESSIONE EDILIZIA N.1197



— Stato di fatto

NORD



Scala 1:100

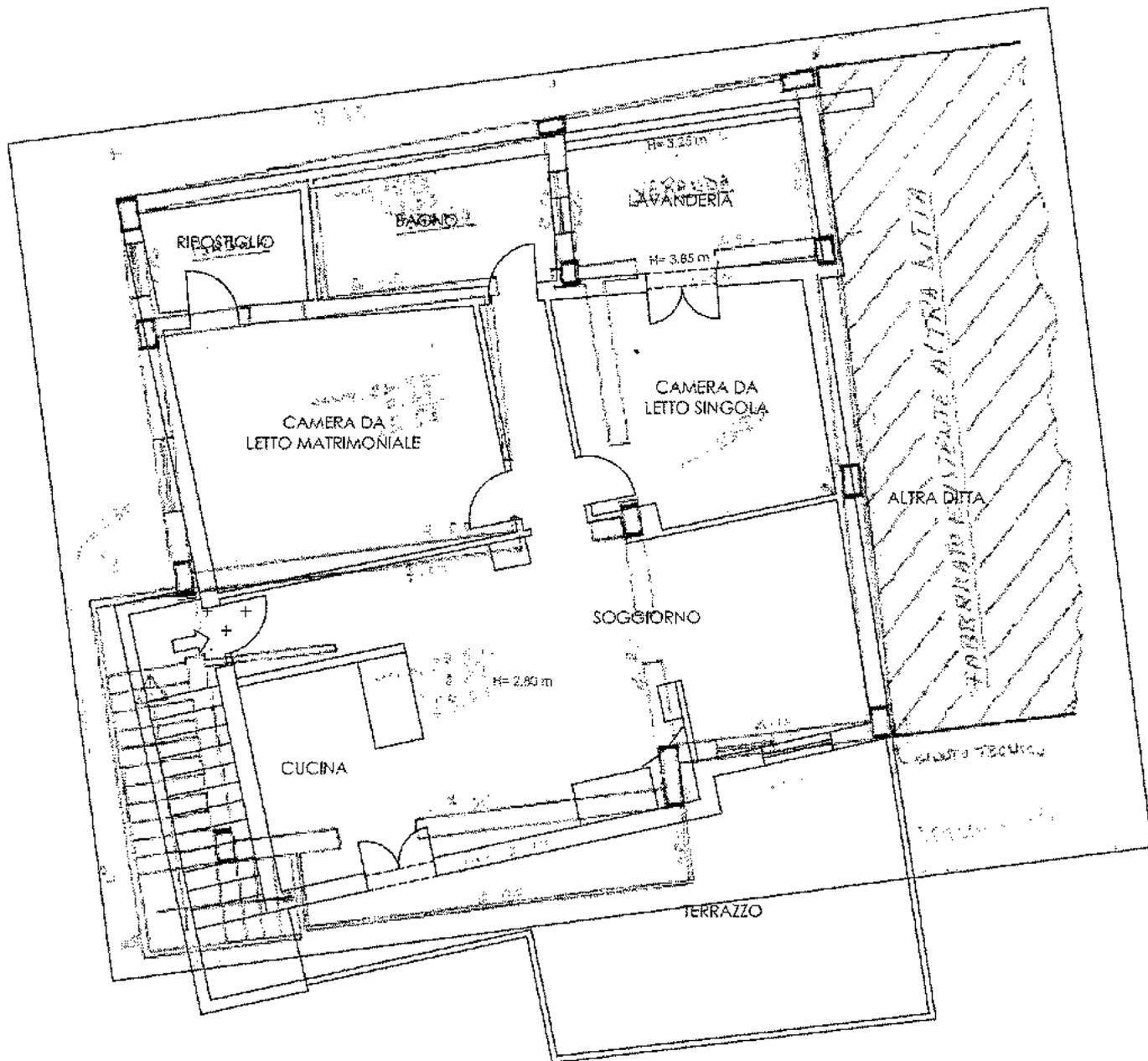
COMUNE DI PLATANIA (CZ)

- Catasto Urbano -

Foglio 25 Particella 621 Sub. 2

Piano Primo

RAFFRONTO TRA STATO DI FATTO E CONCESSIONE EDILIZIA N.1/97

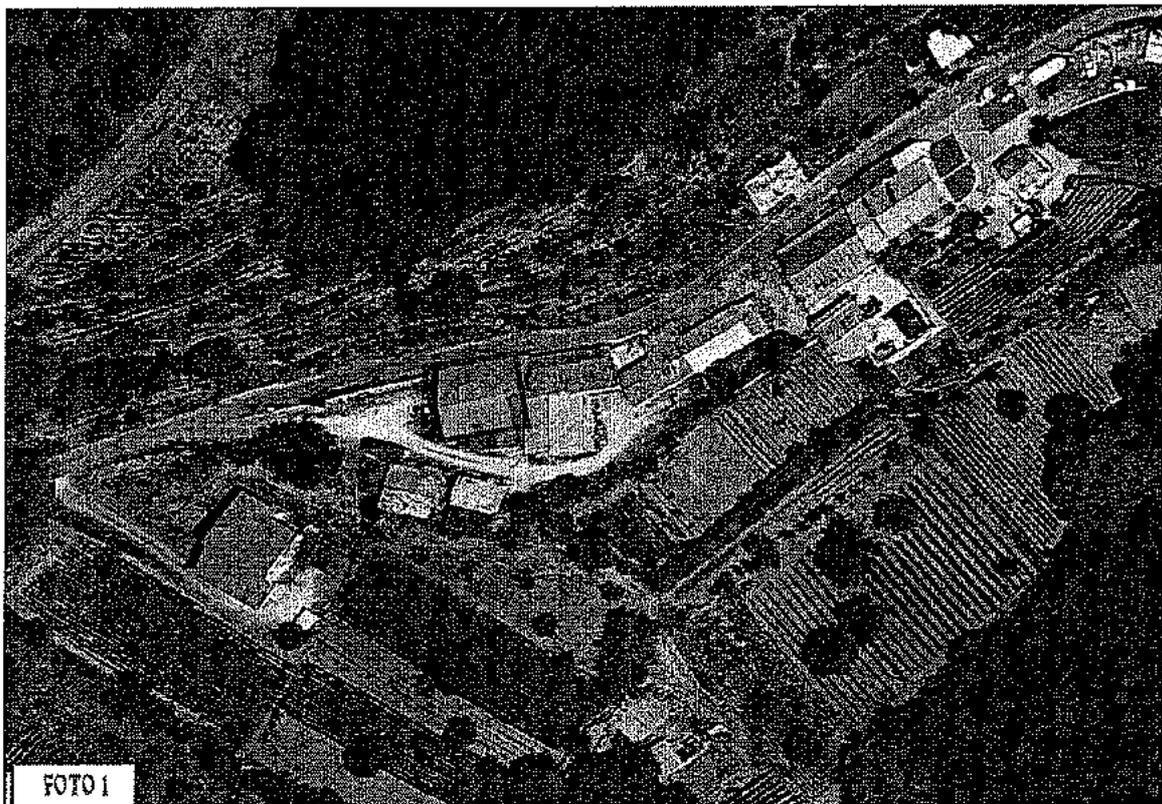


— Stato di fatto

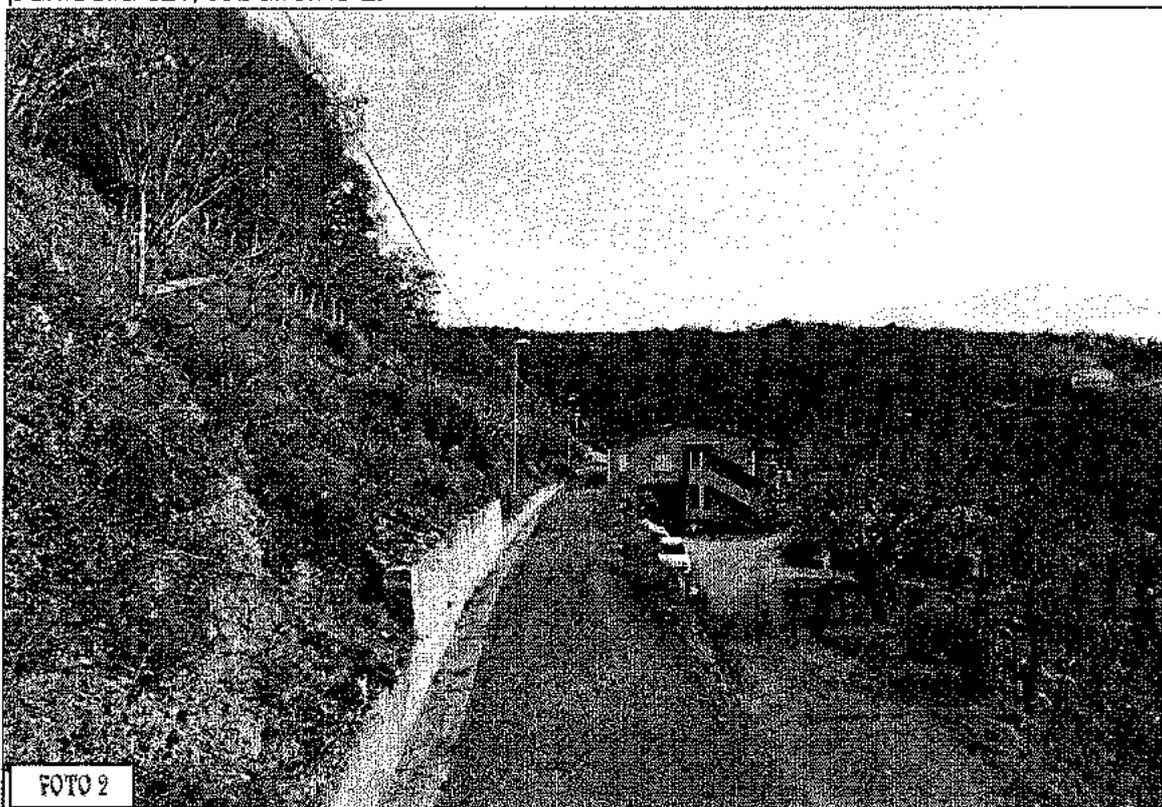
NORD



Scala 1:100



Individuazione del cespite esecutato, ubicato in agro del Comune di Platania (CZ), Località Fossa Don Paolo e censito al catasto urbano, al foglio di mappa 25, particella 621, subalterno 2.



Vista dell'accesso, dalla strada comunale pubblica, al bene interessato. Altresì, il percorso "interno" non è di proprietà del debitore, ma insiste su terreno altrui, anche se oramai si è consolidata una servitù di passaggio.



FOTO 3

Prospetto Ovest, dell'immobile interessato.

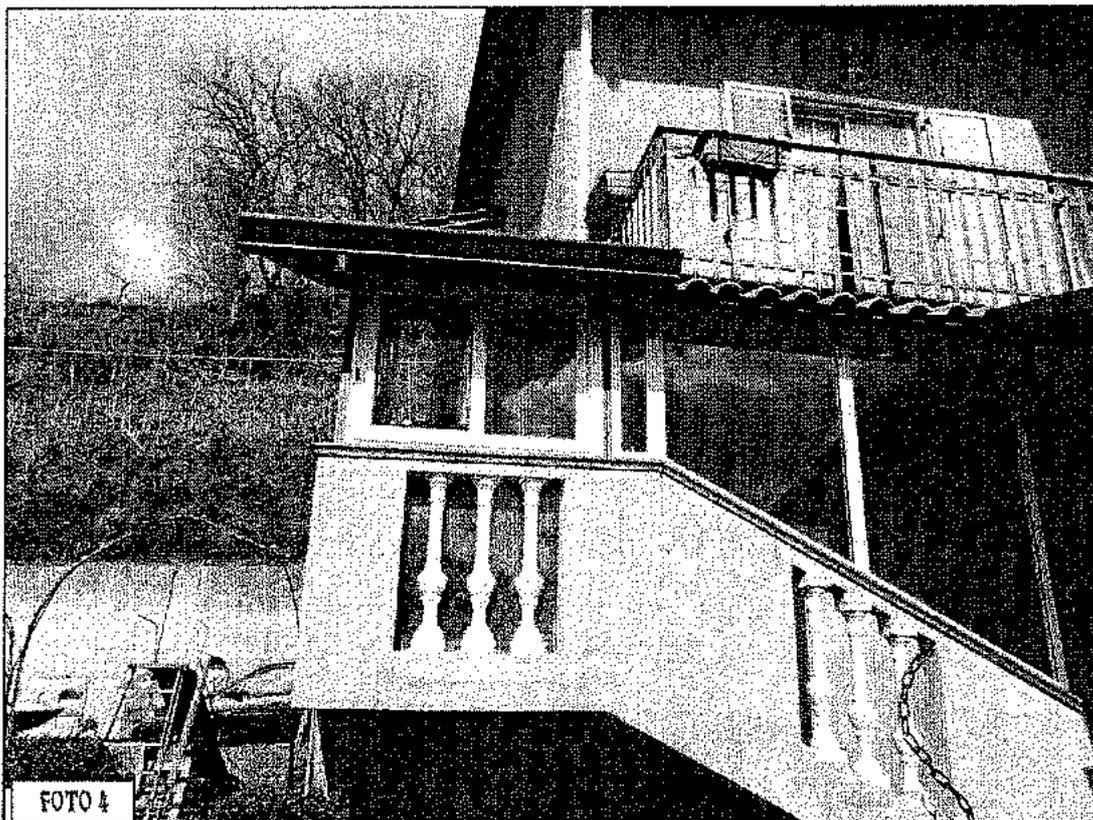


FOTO 4

Veduta dell'estremità Sud -Ovest del fabbricato e, nel dettaglio, del corpo scale esterno.

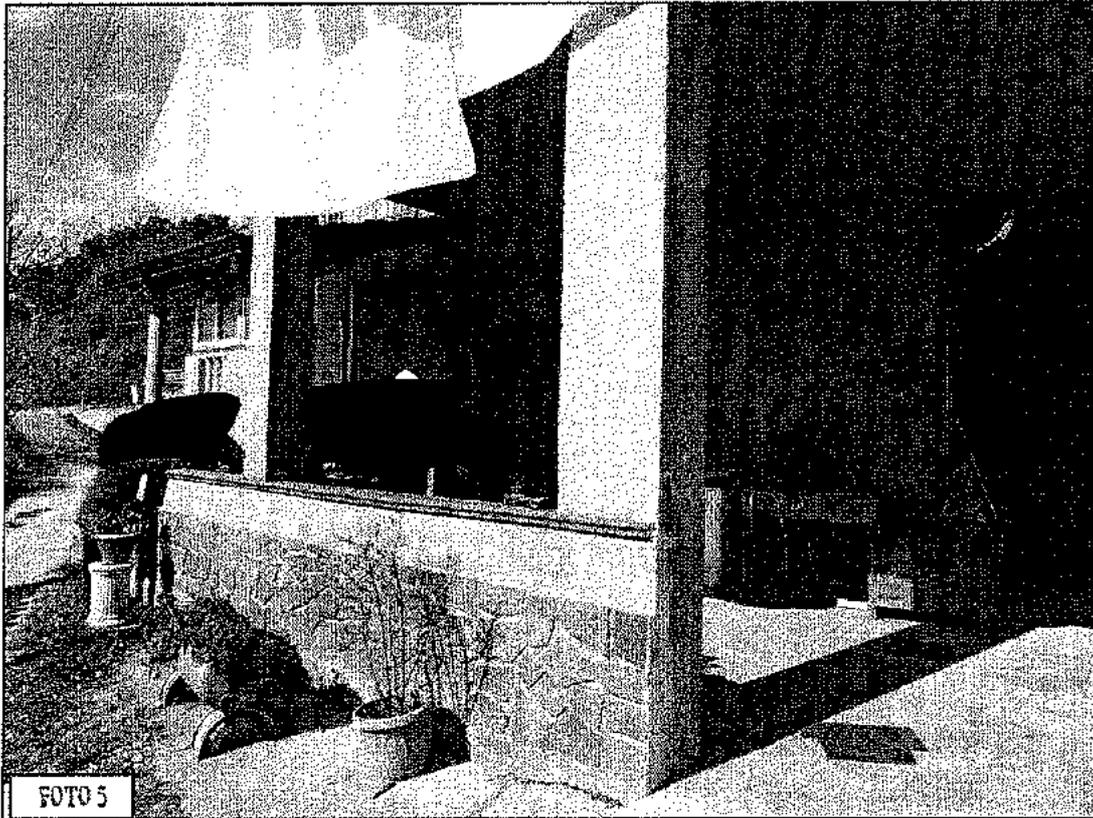


FOTO 5

Vista del fronte meridionale del fabbricato prospiciente l'ingresso ai locali del piano terra.

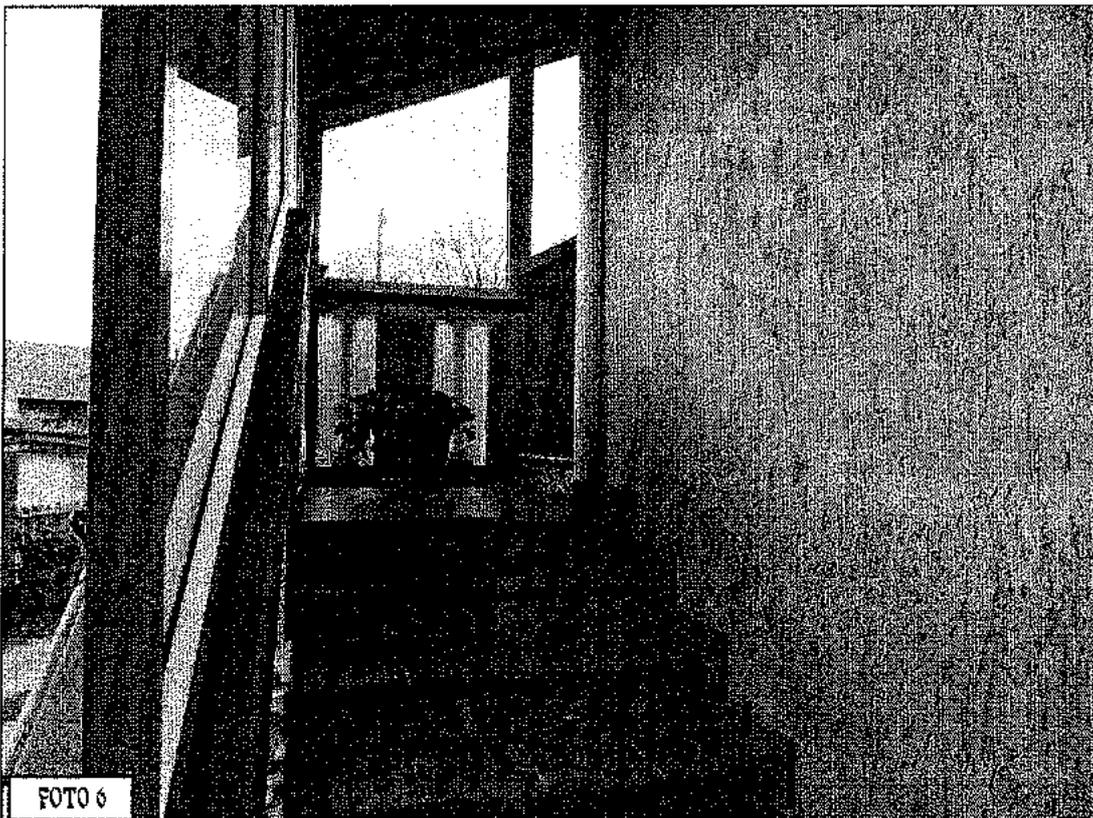


FOTO 6

Veduta del corpo scale che conduce all'abitazione ubicata al piano primo.

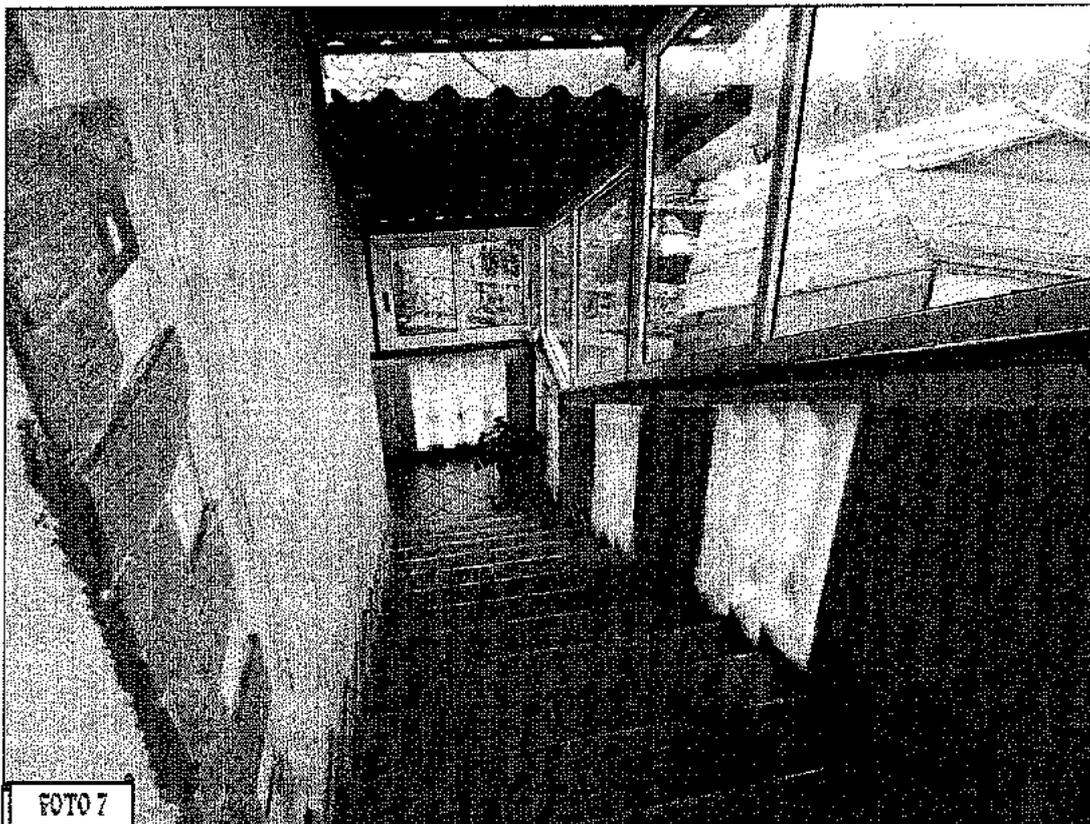


FOTO 7

Altra vista dell'accessorio e particolare della copertura.

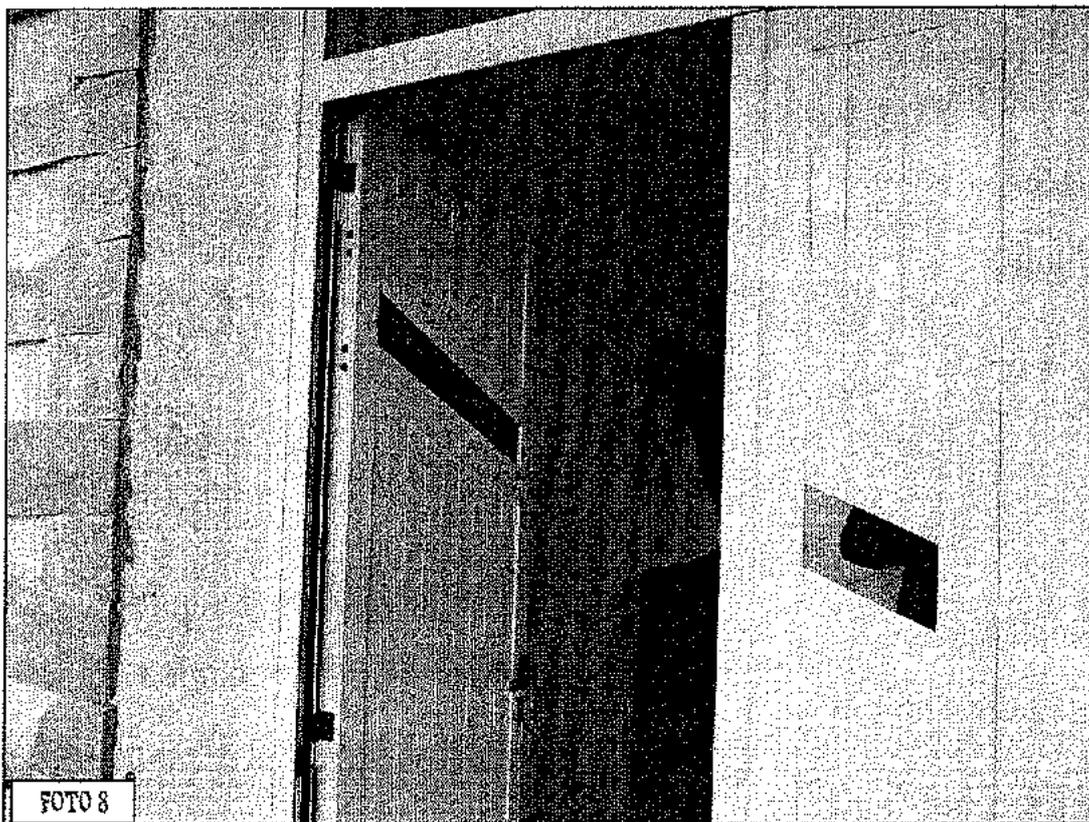


FOTO 8

Scorcio del portone d'ingresso.

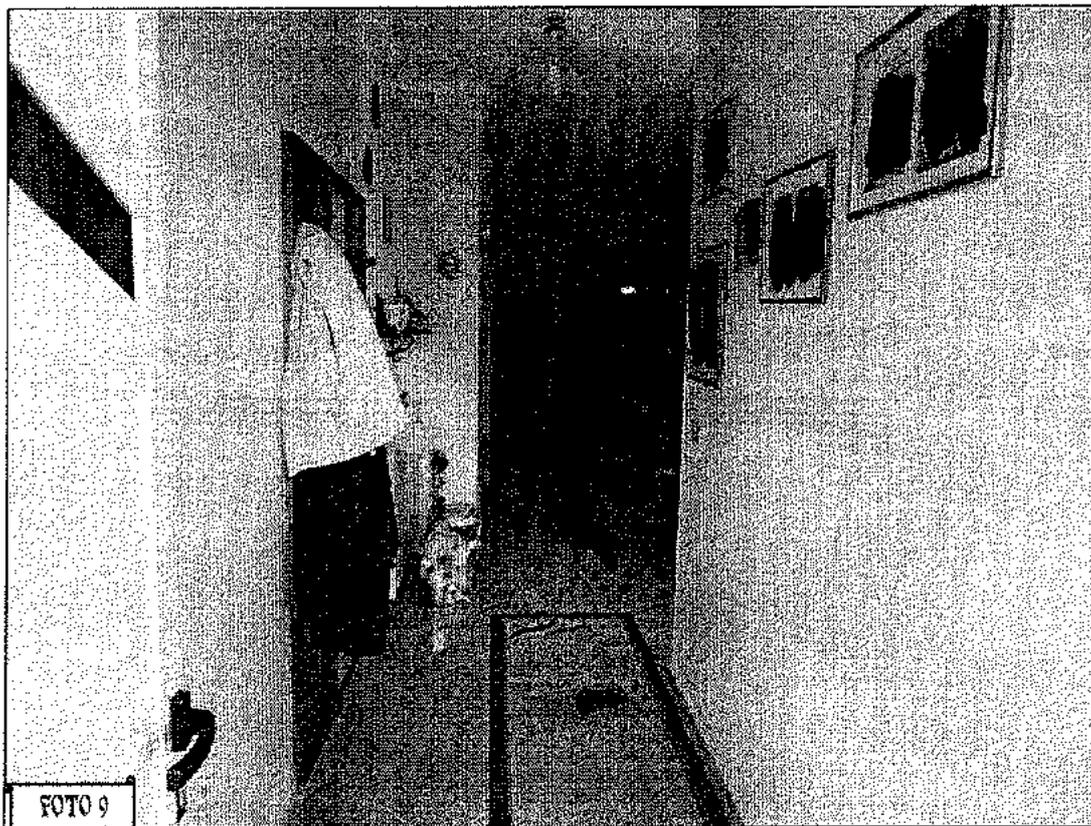


FOTO 9

Veduta del corridoio antistante l'ingresso.

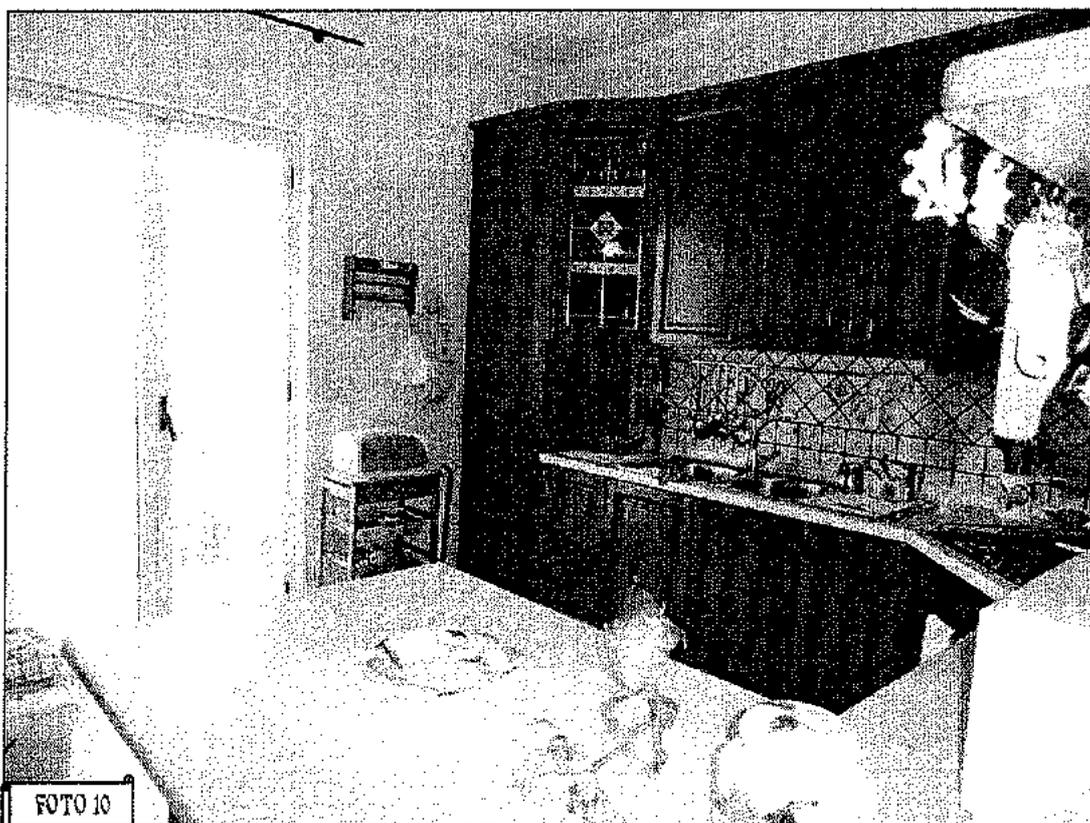
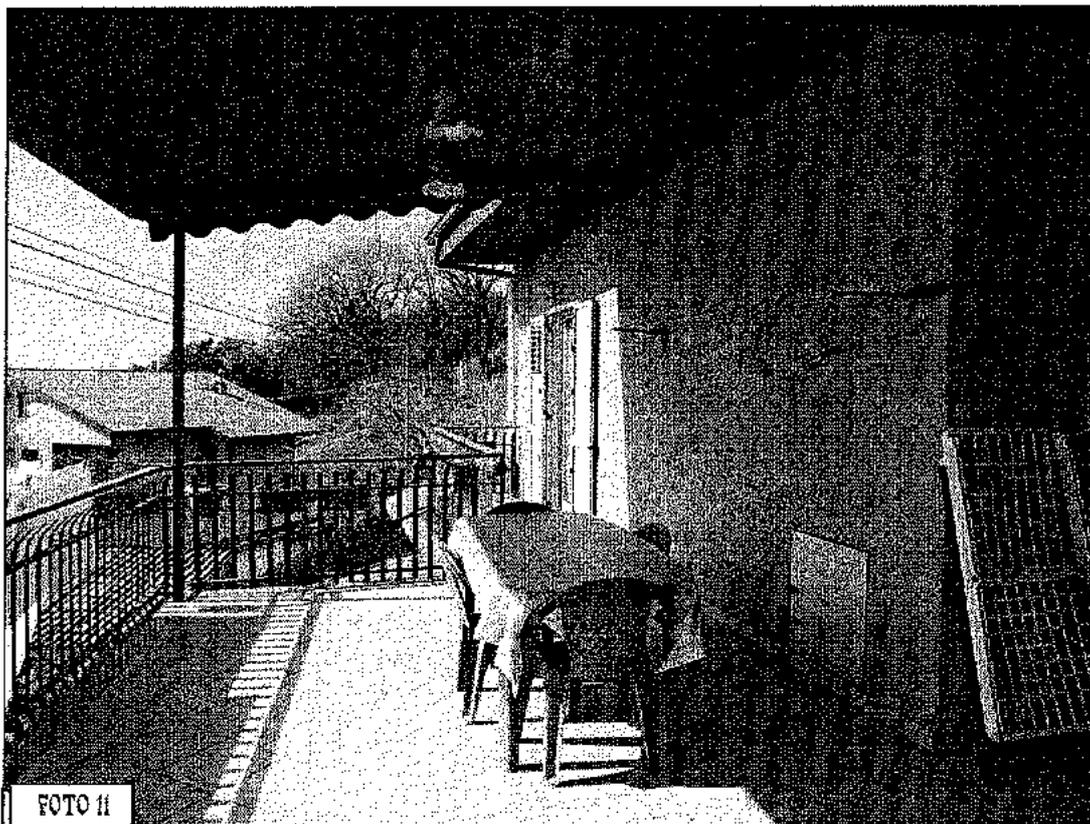
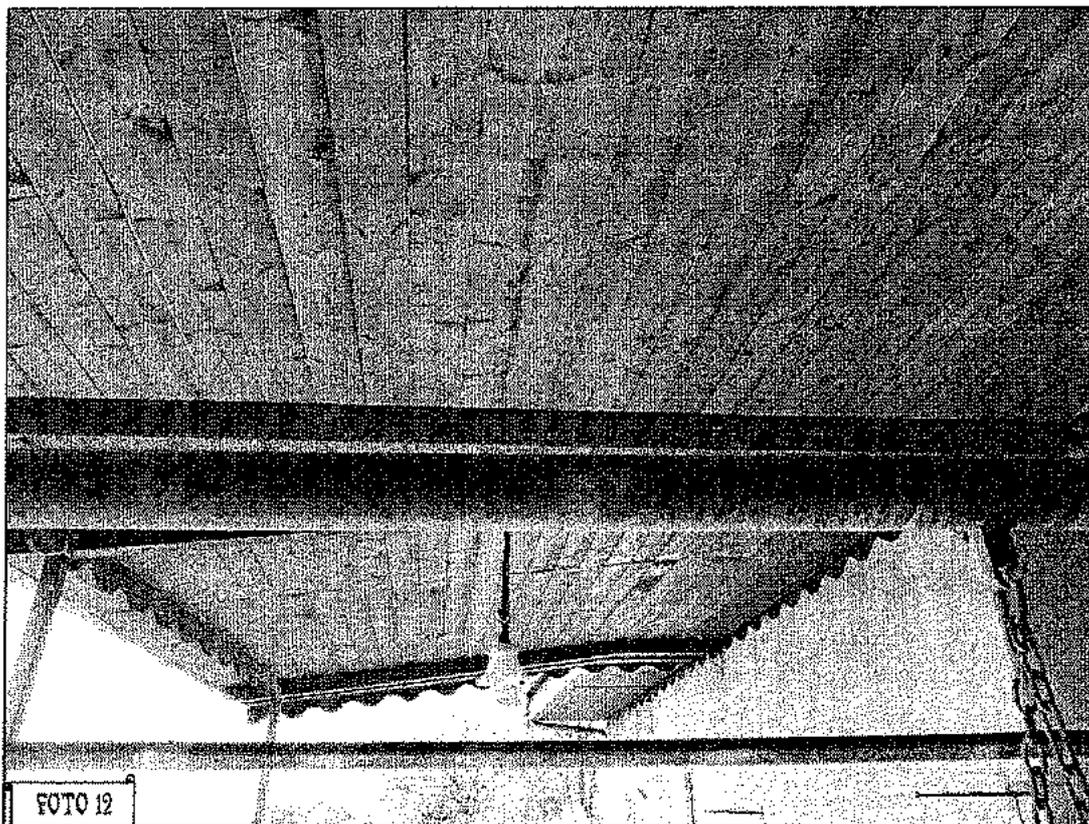


FOTO 10

Cucina e dell'accesso al terrazzo.



Terrazzo posizionato lungo la parete meridionale del manufatto.



Particolare del rivestimento ligneo dell'intradosso della fettoia.



FOTO 13

Vista del caratteristico caminetto rivestito con pietre di varie forme e foggia ed inserti di tegole in cotto.

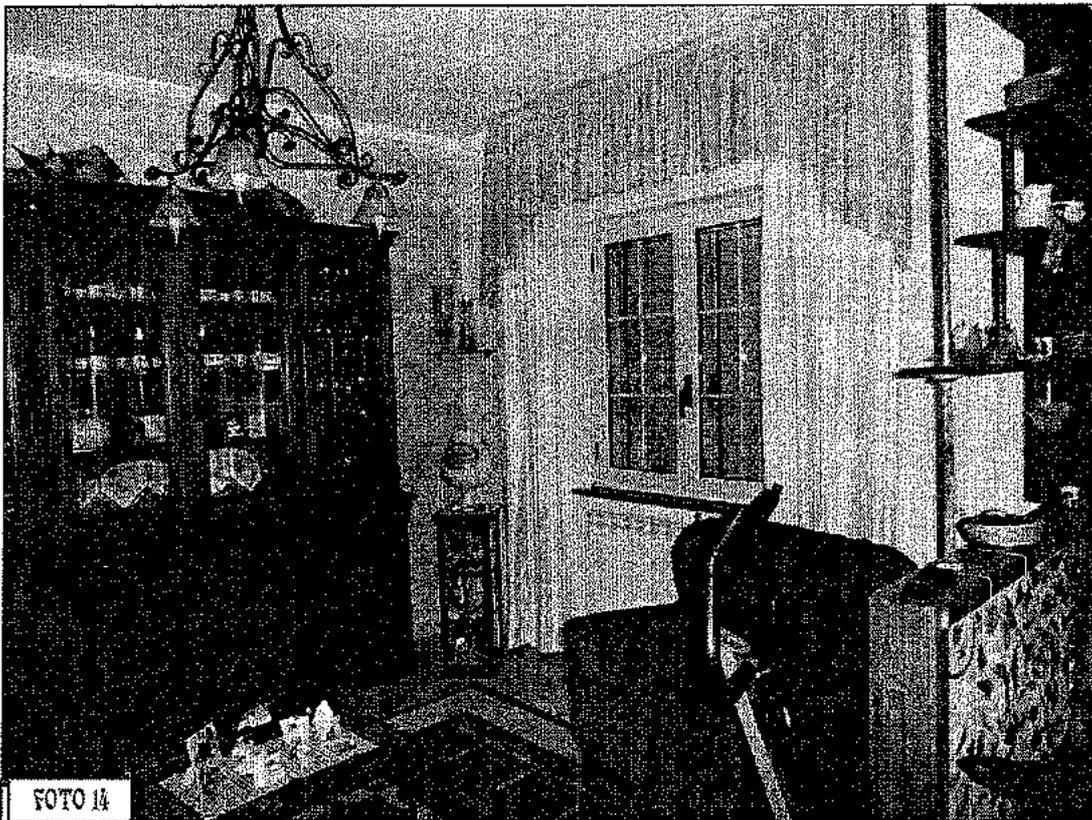


FOTO 14

Scorcio del soggiorno, posizionato nell'estremità Sud – Est dell'alloggio.



FOTO 15

Altra veduta della zona soggiorno, al piano primo.

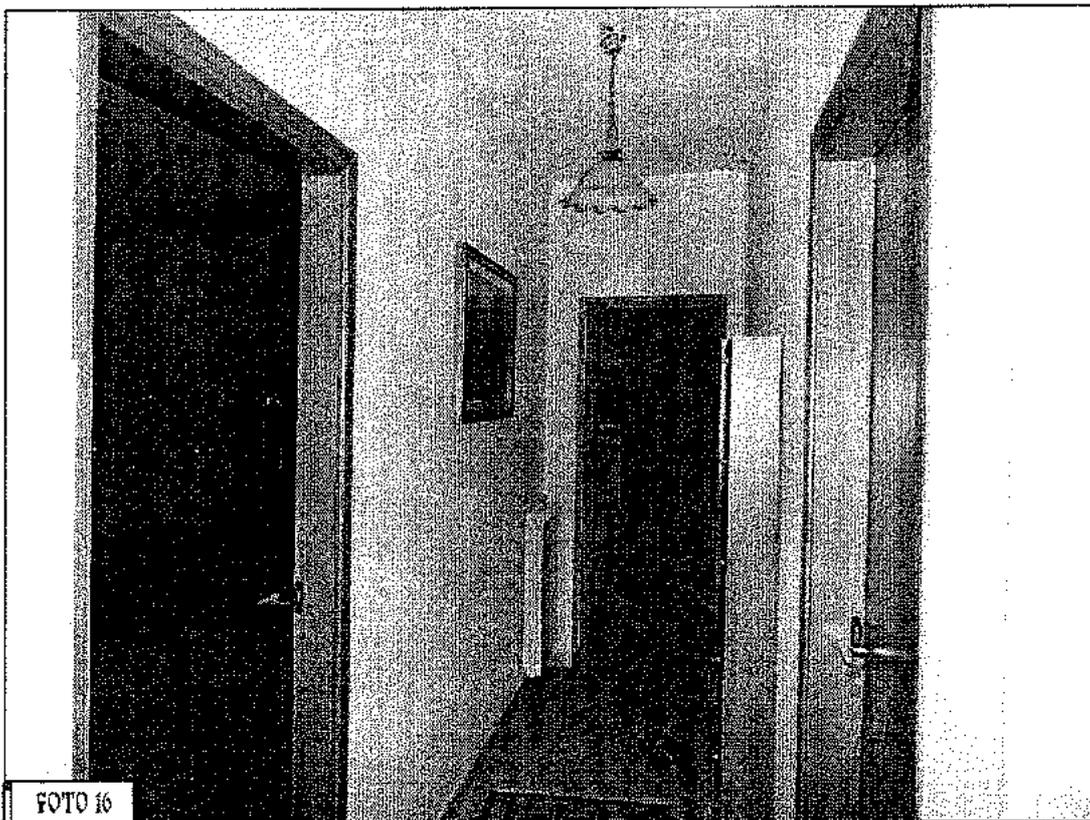


FOTO 16

Vista del corridoio che conduce ai vari ambienti della zona notte.



FOTO 17

Camera da letto matrimoniale.



FOTO 18

Vista della porta d'ingresso al ripostiglio a corredo della stanza da letto matrimoniale.

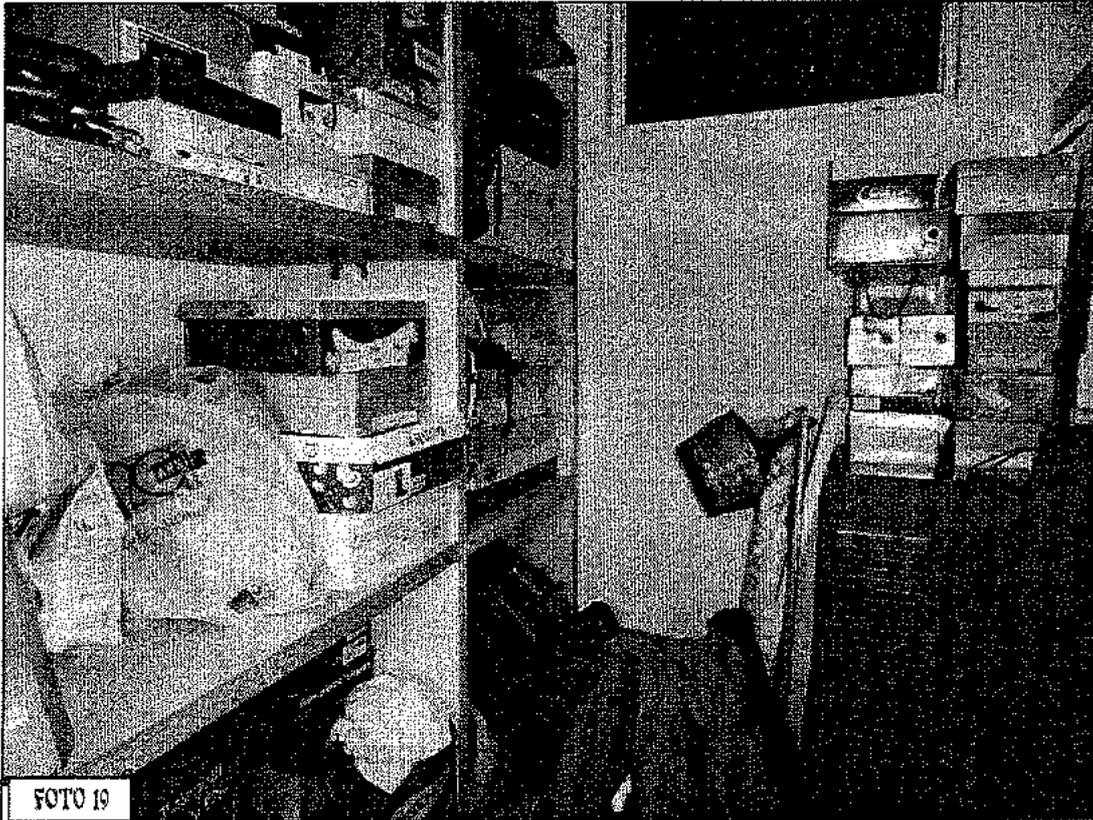


FOTO 19

Scorcio del ripostiglio.

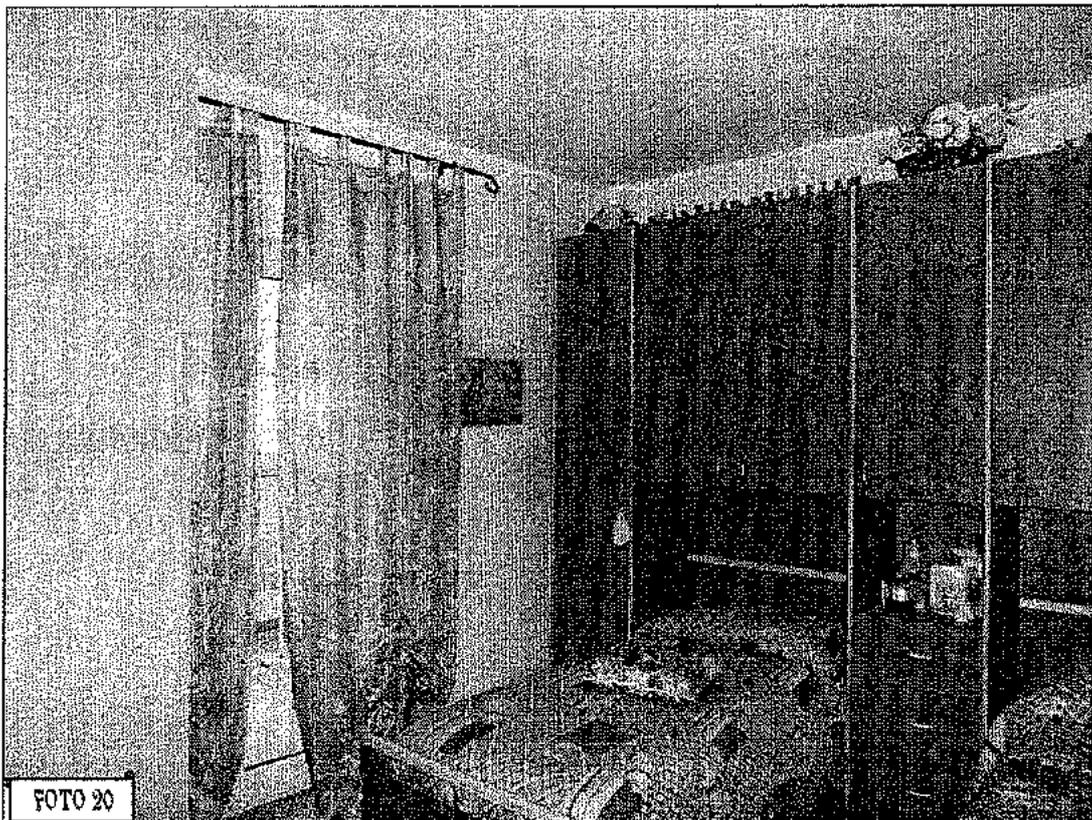
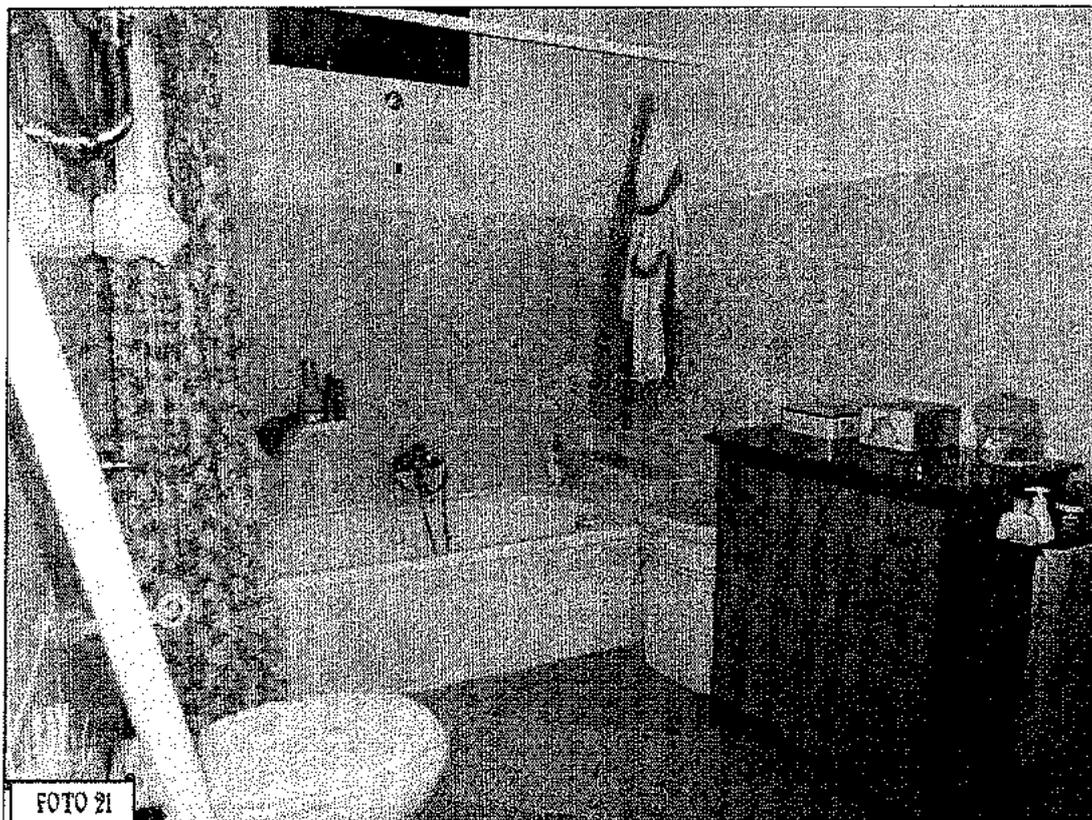
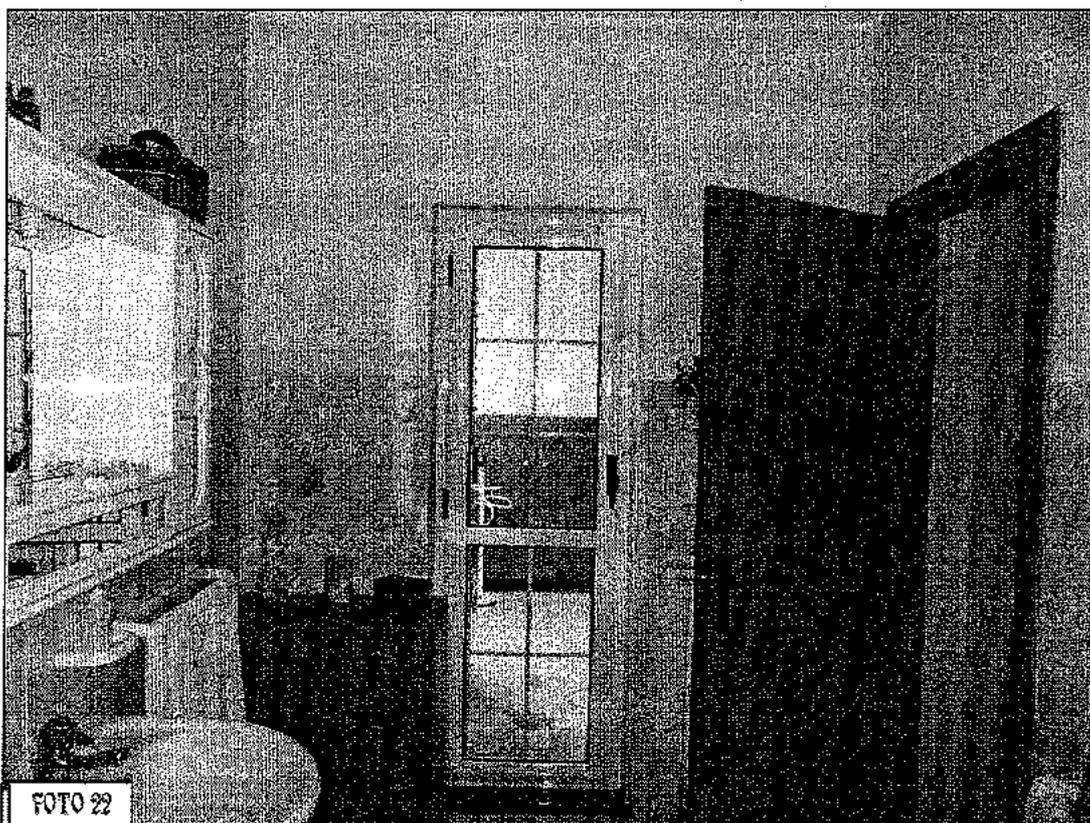


FOTO 20

Camera da letto singola e accesso al locale lavanderia.



Vista del bagno, unico del livello.



Altra veduta del servizio igienico e dell'accesso alla lavanderia.



FOTO 23

Interno del locale lavanderia ubicato nell'estremità Nord - Est dell'abitazione.



FOTO 24

Particolare del soffitto della lavanderia con manto in plastica sorretto da listelli di legno.



FOTO 25

Porta d'accesso alla "cucina rustica", ricavata sul fronte meridionale del manufatto, al piano terra.



FOTO 26

Interno della "cucina rustica".



FOTO 27

Altra veduta del locale.

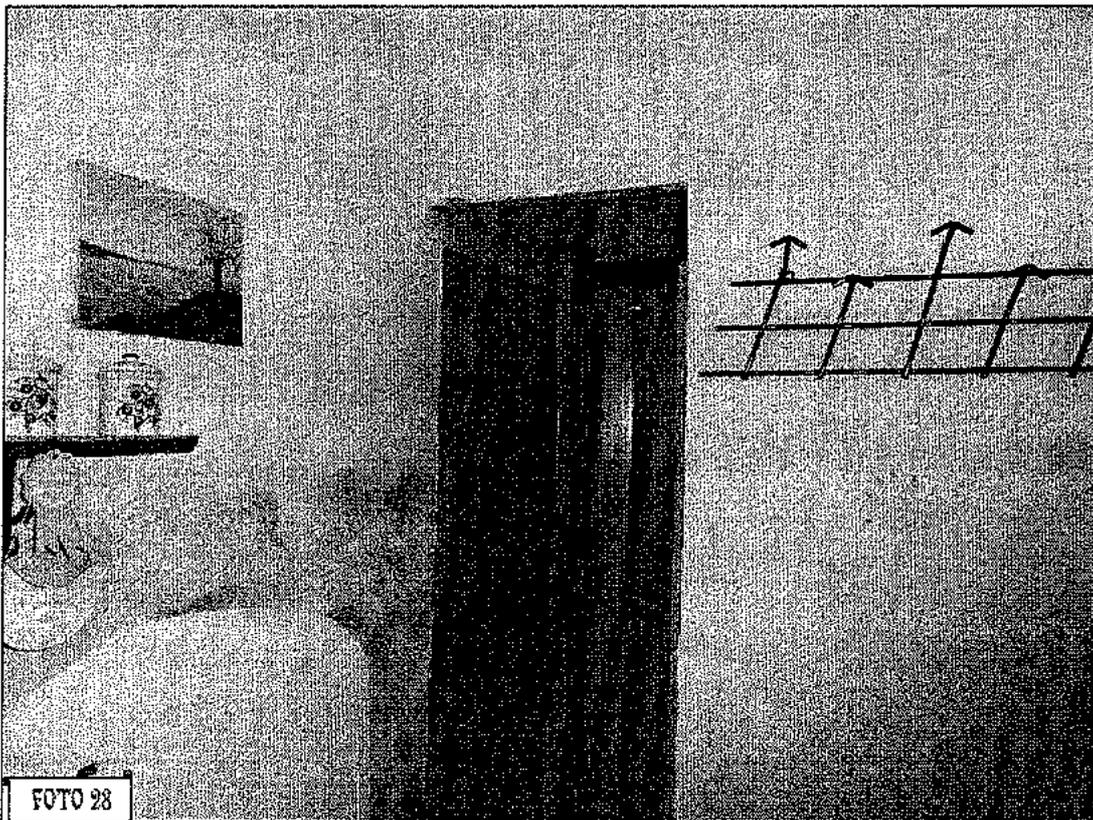


FOTO 28

Vista dell'accesso al bagno, posto nell'estremità Sud - Est del piano terra.

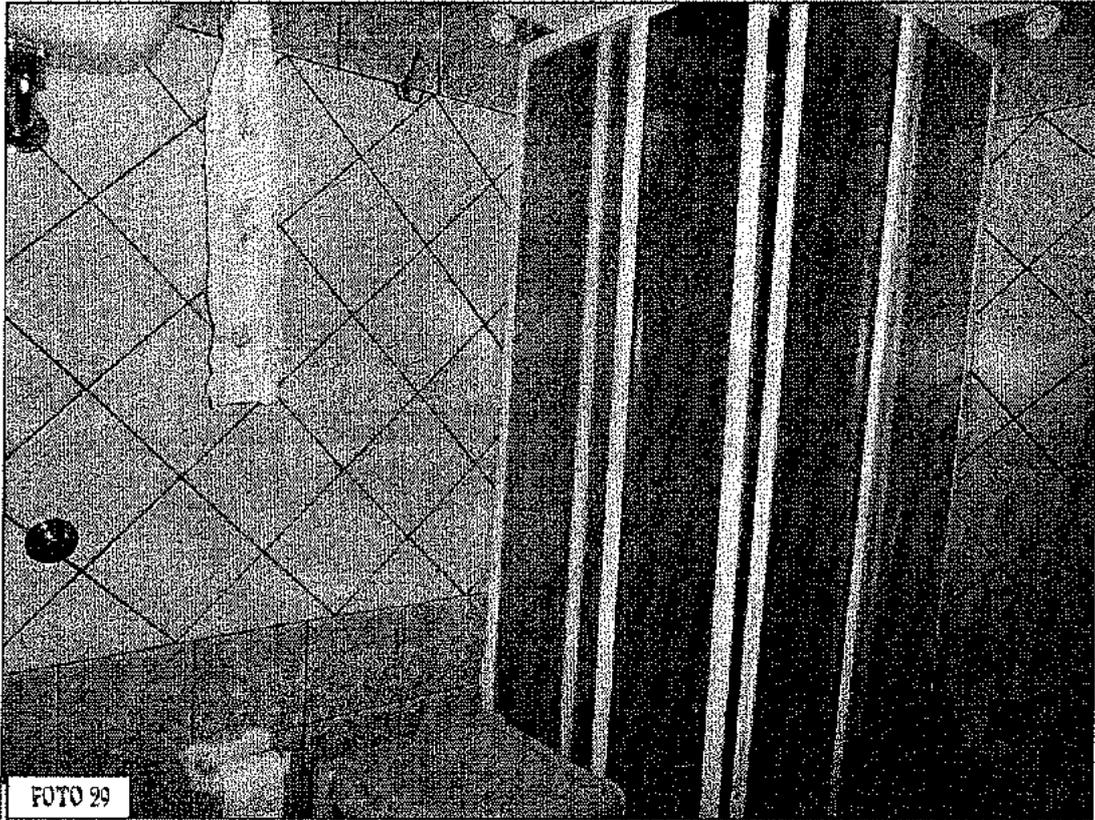


FOTO 29

Interno del bagno, al piano terra.

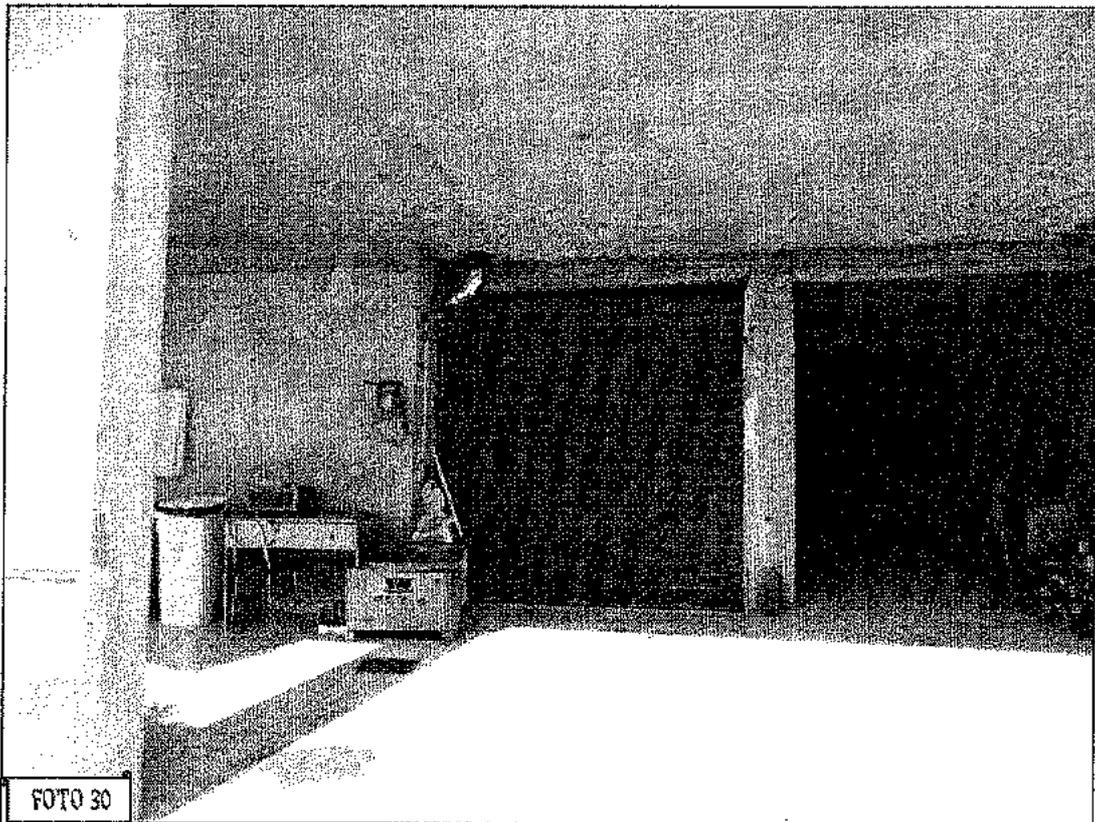


FOTO 30

Vista dell'ingresso al garage, regolato da una serranda in alluminio, e ricavato sulla parete Sud del fabbricato.

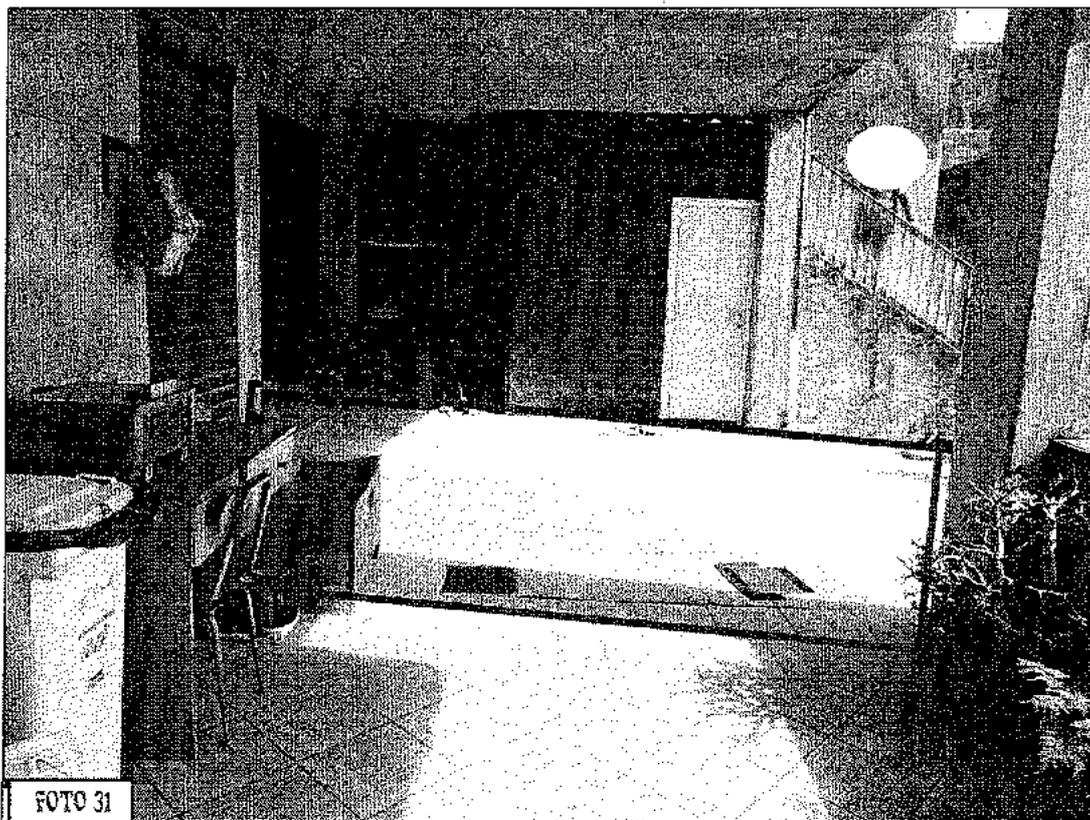


FOTO 31

Altra veduta dell'accesso meridionale al garage e dello spazio individuato al catasto con il sub. 1 "bene comune non censibile".



FOTO 32

Interno del garage, al piano terra.

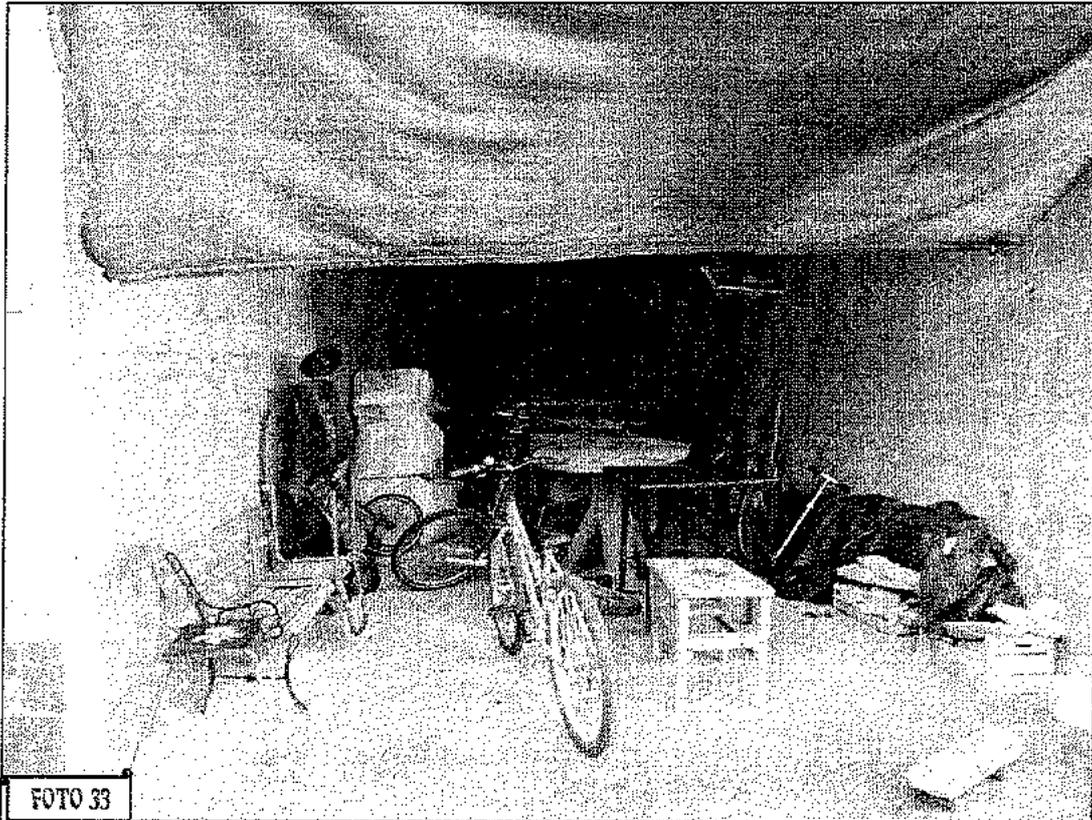


FOTO 33

Vista dell'accesso Ovest al garage.

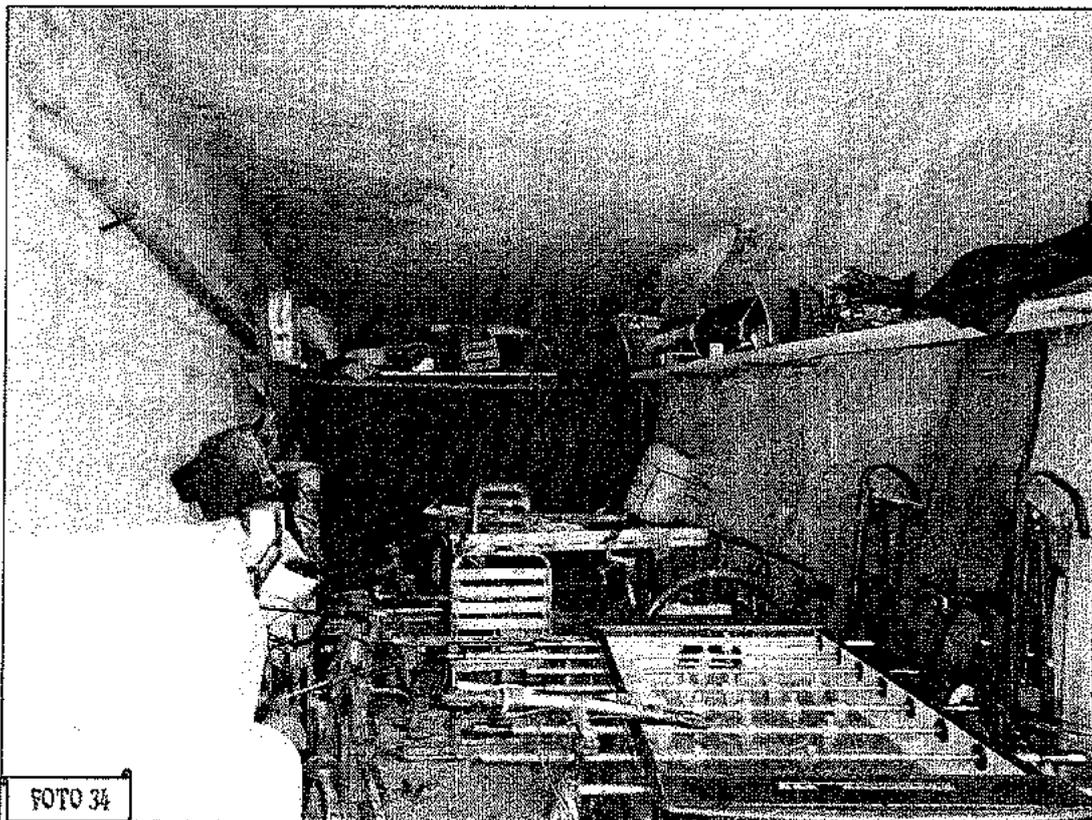


FOTO 34

Veduta dell'interno del garage, lato Nord.