

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

G. E. dottor Francesco Tallarico

Procedura esecutiva iscritta al n. 59/2016 R.G.E.

Promossa da

██████████ ██████████
(Avv. Argiro Raffaele)

avverso

██████████ ██████████ n. ██████████

**-CONSULENZA DI ESPERTO PER LA STIMA -
RELAZIONE**

Geometra Antonio Filippa
via G. Tomaino n.4 - 88046 Lamezia Terme
Tel. e fax 0968-442933 - Cell. 360-966682 –
E-mail: filippa.antonio@libero.it – Pec: antonio.filippa@geopec.it



Sommario

PREMESSA	2
RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE dottor FRANCESCO TALLARICO, ALL'UDIENZA DEL GIORNO 16 gennaio 2017.	7
Risposta al quesito n. 1	8
Risposta al quesito n. 2	8
Risposta al quesito n. 3	8
Risposta al quesito n. 4	9
Risposta al quesito n. 5	14
Risposta al quesito n. 6	15
Risposta al quesito n. 7	16
Risposta al quesito n. 8	17
Risposta al quesito n. 9	18
Risposta al quesito n. 10	20
Risposta al quesito n. 11	23
Risposta al quesito n. 12	30
Risposta al quesito n. 13	34
Risposta al quesito n. 14	37
Risposta al quesito n. 15	39
Risposta al quesito n. 16	45
Risposta al quesito n. 17	50



PREMESSA

Lo scrivente **Antonio Filippa**, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Catanzaro con il numero 2320, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Lamezia Terme;

➤ Essendo stato nominato esperto per la stima nel procedimento in epigrafe il giorno **16 gennaio 2017** dal Giudice dell'Esecuzione dottor Francesco Tallarico;

➤ Avendo prestato *il giuramento e accettazione dell'incarico di stima*, avanti il funzionario giudiziario area III della Cancelleria in data **19 gennaio 2017**;

➤ Ha proceduto alla redazione della presente relazione peritale al fine di presentare la stima degli immobili pignorati nell'ambito della presente procedura esecutiva iscritta al n. **59/2016 del R.E.**, siti in comune di Lamezia Terme ex Nicastro.

In data 16 gennaio 2017, il giudice dell'esecuzione del Tribunale di Lamezia Terme, dottor Francesco Tallarico, poneva allo scrivente Antonio Filippa, nella sua qualità di esperto incaricato della stima, i seguenti quesiti:

- 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 (leggasi <<17>>);*
- 3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la*

¹Si riporta il testo vigente del comma 2 dell'art. 567 c.p.c.:*"Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari."*

documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a12 (leggasi <<17>>);

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

4. identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi) 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, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; precisi altresì; se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

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

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

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

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

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

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

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



n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85;

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

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

15. determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente e distintamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili

dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

16. corredi la relazione — da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) — di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi:

la sommaria ma completa descrizione (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell'ordinanza di vendita), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

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

L'esperto, dopo aver provveduto allo studio accurato degli atti di causa, procedeva alla convocazione del sopralluogo (**fissato per il giorno 17 febbraio 2017, ore 9.30**), preordinato all'espletamento dell'incarico affidatogli dal G.E., con Raccomandata A/R n. 150329038848 del giorno 7 febbraio 2017, inviata al signor [REDACTED] [REDACTED], via Conforti n.1, c.a.p. 88046 - Lamezia Terme (CZ) e trasmessa, in data 7 febbraio 2017 presso l'indirizzo di posta elettronica certificata, del legale avv. Raffaele Argirò: raffaele.argiro@avvocaticatanzaro.legalmail.it al creditore procedente [REDACTED] [REDACTED], con identificativo messaggio opec: 282.20170107122946.24288.06.1.68@pec.aruba.it (cfr. allegato n.9 – elaborati 9.1 e 9.2). In tale data

però, non è stato possibile iniziare le operazioni peritali in quanto, nessuno, della parte debitrice si è presentata, non consentendo così, l'accesso alle unità staggite (cfr. verbale allegato n.13). Lo scrivente, il medesimo giorno, ha comunque rintracciato il numero di telefono del signor [REDACTED] e sentito successivamente, si è concordato la data del secondo sopralluogo, per l'inizio delle operazioni peritali che, è avvenuto in data 23 febbraio 2017, alle ore 10,00; del nuovo sopralluogo è stata data comunicazione a legale, avv. Raffaele Argirò, in data 20 febbraio 2017, mediante comunicazione PEC all'indirizzo: raffaele.argiro@avvocaticatanzaro.legalmail.it per il creditore procedente, [REDACTED], con identificativo messaggio opec: 282.201702200181038.19807.07.1.69@pec.arruba.it (cfr. allegato n.9 – elaborato n. 9.3); alla parte eseguita, signor [REDACTED], mediante comunicazione inviata per posta elettronica ordinaria, al seguente indirizzo: [REDACTED] in data 20 febbraio 2017; (cfr. allegato n.9 – elaborato n. 9.4);

Pertanto, in data 23 febbraio 2017, nell'ora stabilita, lo scrivente ha potuto procedere alle necessarie verifiche all'interno degli immobili pignorati, provvedendo ad effettuare rilievi metrici e fotografici del medesimo, con l'ausilio di un collaboratore (cfr. verbale di sopralluogo – allegato n. 13 alla presente relazione peritale). Erano presenti oltre al sottoscritto, il proprio collaboratore Armando Filippa, il signor [REDACTED]; dopo aver letto i quesiti posti dal Giudice, accompagnato dai presenti, si sono iniziate le ispezioni nelle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTTOR FRANCESCO TALLARICO ALL'UDIENZA DEL GIORNO 16 GENNAIO 2017

Quesito n. 1: se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ.² 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;

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

Risposta al quesito n. 1

In ordine ai beni staggiti è presente in atti la dichiarazione notarile, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari alla data del 21 novembre 2016 (a firma del **notaio Carmen Infantino**, notaio in Catanzaro del 22 novembre 2016; detta certificazione, ai sensi del secondo periodo del comma 2 dell'articolo 567 c.p.c., può sostituire “*l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento*” (cfr. primo periodo del comma 2 dell'articolo 567 c.p.c.).

Si segnala che, non è stato rinvenuto né nel fascicolo di causa, né in quello telematico, la nota di trascrizione del verbale di pignoramento, sebbene, la stessa, è stata riscontrata nelle ispezioni eseguite dallo scrivente e, corrispondente con gli estremi comunque indicati nella certificazione notarile allegata.

Pertanto, lo scrivente ha proceduto a rispondere ai quesiti dal n. 4 al n. 17 posti dal G.E. in data 16 gennaio 2017, come precisato nella formulazione del quesito n. 2 successivo.

Quesito n. 2: se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12 (leggasi <<17>>);

Risposta al quesito n. 2

Come sopra indicato, essendo la documentazione di cui all'articolo 567 c.p.c.³ ritenuta idonea, lo scrivente ritiene di dover procedere a rispondere ai quesiti da 4 a 17;

Quesito n. 3: se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12 (leggasi <<17>>);

Risposta al quesito n. 3

Non ricadendo nel caso in argomento, si può procedere alla redazione della relazione peritale secondo i quesiti da 4 a 17.

Quesito n. 4: identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi) e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con

³ Si riporta il testo del secondo periodo del comma 2 dell'articolo 567c.p.c.: “[...] tale documentazione può essere sostituita da un **certificato notarile** attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. [...]”

i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al g.e;

Risposta al quesito n. 4

4.1-DATI CATASTALI - Gli immobili staggiti con atto di pignoramento del **4 luglio 2016**, trascritto il **29 settembre 2016** al n. **12933** del R.G. ed al n. **10051** del R.P., contro, il signor [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] (per la quota di 1/1 in regime di bene personale) quale titolare dell'omonima impresa individuale "[REDACTED]" partita iva [REDACTED] e, a favore di [REDACTED], nato a Catanzaro il [REDACTED] (per la quota di 1/1 in regime di bene personale), sono individuati all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Catanzaro - ufficio provinciale Territorio – individuati al Comune di Lamezia Terme - **Sezione di Nicastro**, con i seguenti estremi catastali:

1.reparto fabbricati: **foglio di mappa n. 16, particella n. 911, sub. 32**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,00 vani, Rendita Catastale € 464,81 e, riporta, nel campo indirizzo: Via Calia s.n.c., piano S1, intestato a: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] **codice fiscale** [REDACTED], proprietà per 1/1 (cfr. visura catastale storica, allegato n. 5 – elab. n. 5.1).

2.reparto fabbricati: **foglio di mappa n. 16, particella n. 911, sub. 33**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,00 vani, Rendita Catastale € 542,28 e, riporta, nel campo indirizzo: Via Calia s.n.c., piano S1, intestato a: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] **codice fiscale** [REDACTED], proprietà per 1/1 (cfr. visura catastale storica, allegato n. 5 – elab. dal n. 5.2).

4.2-OSSERVAZIONI SEGNALAZIONI E RICOSTRUZIONI DI NATURA CATASTALE.

Dalle indagini e ricerche esperite presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Catanzaro - ufficio provinciale Territorio, nonché dalle richieste di documentazione (visure storiche, estratto di mappa, elenco subalterni ecc.) le unità immobiliari interessate, nel ventennio antecedente alla presente relazione, sono state oggetto di variazioni catastali che, di seguito, vengono riportate:

- a) **i subalterni n. 32 e 33** della particella n. 911, pignorati, sono derivati dalla consistenza originaria dell'unità immobiliare: particella n. 911 sub. 31 - categoria A/2 – classe 3, vani 13, piano S1, via Calia s.n.c., rendita catastale € 1.376,36 per effetto di “divisione” n. 2482.1/2014 – prot. n. CZ0018704 **del 26.02.2014**, come risulta nel campo “*dati derivanti da*” delle visure storiche (cfr. allegato n. 5 – elab. n.5.1 e n.5.2);
- b) **ancora prima**, l'unità immobiliare sub.31 della particella n.911 (derivata dalla particella madre n. 911 sub.6), ha subito la variazione nel classamento n. prot. 17624.1/2013 – prot.n.CZ0077871 **del 17.06.2013** a seguito, di presentazione di Variazione per: diversa distribuzione degli spazi interni n. 10909.1/2012 – prot. n.CZ0137607 **del 01.08.2012**;
- c) **originariamente**, l'unità immobiliare sub.31 della particella n.911, è stata oggetto di costituzione, derivata cioè **dalla particella madre n. 911 sub.6**, a seguito di presentazione di: variazione della destinazione (da attività commerciale a abitazione) n.68209.1/2011 – prot.n.CZ0283502 **del 14.11.2011**;
- d) la particella madre (**n. 911 sub.6**) fino alla data del 14.11.2011, risultava in atti con categoria C/1, classe 1, consistenza pari a mq 174, via Calia s.n.c., Piano S1, rendita catastale € 1.392,88 – costituita in atti del catasto in data 20.12.1990; intestata a [REDACTED] [REDACTED] o [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] fino alla data dell'8 maggio 2008.
- e) Si evidenzia che, **le unità immobiliari staggite (sub.32 e 33)**, risultano identificate, negli atti del catasto, così come le unità originarie da cui sono state derivate, con il livello di Piano Seminterrato 1 (in visura), Piano Seminterrato (sulle planimetrie), Piano Primo Seminterrato (sull'elaborato planimetrico) sebbene è da ritenersi più coerente il livello Piano Primo (secondo fuori terra) rispetto al piano di campagna da cui trova accesso l'ingresso principale;
- f) Si segnala inoltre che, le unità immobiliari staggite (sub.32 e 33), risultano agli atti del catasto con l'indirizzo Via Calia s.n.c. mentre la toponomastica odierna è Via Conforti n. 1;
- g) Costituisce **utilità comune**, ai soli immobili staggiti, il bene comune non censibile, identificato con il subalterno 34 della particella n.911, che rappresenta un piccolo pianerottolo, chiuso perimetralmente, di circa mq 4,71, con unica porta di accesso principale, realizzato per

consentire l'accesso alle unità immobiliari sub.32 e 33 e derivato sempre dalla consistenza originaria del sub.6; costituito negli atti del catasto a seguito di Variazione "Costituzione dei BCNC" n. 3570.1/2014 – prot. n. CZ0032746 **del 19.03.2014**, come risulta nel campo "dati derivanti da" della visura storica e dall'elenco della dimostrazione dei subalterni della particella n.911 (cfr. allegato n. 5 – elab. n.5.7 e n.5.8).

4.3-CONFINI- Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, dislocate al piano primo (secondo fuori terra) di un fabbricato, in maggiore consistenza, confinano a livello di piano, rispettivamente, quanto il:

- **subalterno 32**, a ovest con terreno particella n.69, a nord con unità immobiliari a livello, vano scale 1 e vano ascensore, a sud e a est con unità immobiliare sub. 33; cfr. allegato n. 3;
- **subalterno 33**, a nord con unità immobiliare sub.32 e vano scale 2, a est, sud e ovest con terreno (particella n. 70, corte pertinenziale); cfr. allegato n. 3.

4.4- DESCRIZIONE IMMOBILI - Descrizione del contesto urbano. L'area urbana in cui è ubicato il fabbricato staggito, rientra nella zona di espansione dell'ex comune di Nicastro; servita bene dalla viabilità comunale, sia per le direzioni interne del centro abitato sia, per le direzioni fuori città; le unità oggetto della presente relazione sono parte di un fabbricato in maggiore consistenza, complessivamente formato di cinque piani fuori terre oltre sottotetto, realizzati tra la via Conforti, angolo via Calia agli inizi degli anni '90.

Dall'area del fabbricato sono facilmente raggiungibili, in direzione sud, il centro di Nicastro (Piazza d'Armi, corso G.Nicotera e Numistrano), la strada principale via Conforti, in direzione est, raggiunge la parte del centro storico (S.Teodoro – Santa Lucia) e permette il collegamento con le aree collinari di Magolà ecc..L'area interessata è caratterizzata dalla presenza di attività commerciali e terziarie principali del centro. L'espansione dell'area è comunque consolidata ed integrata, infatti sorgono molte residenze, sia miste ad attività artigianali e commerciali, sia esclusivamente residenziali. Sono presenti nella zona i servizi primari. Il fabbricato ha struttura portante intelaiata, costituita da travi e pilastri, in conglomerato cementizio armato e tamponatura in mattoni forati di laterizio, solai in latero cemento e copertura piana a lastrico solare.



Il rilievo planimetrico effettuato restituisce la distribuzione degli ambienti come di seguito descritti; (cfr. allegato n. 3 – planimetria dell'immobile):

- **sub. 32 (piano primo - secondo fuori terra):** l'ingresso avviene da un piccolo pianerottolo comune al sub.33 (identificato con il sub.n.34), il corridoio, di superficie totale pari a 9,90 metri quadrati, distribuisce l'accesso agli altri ambienti interni; entrando sulla destra un piccolo ripostiglio di mq 6,55, indi, continuando si accede al vano pranzo-soggiorno di mq 25,00, una cucinetta di mq 7,50 e un bagno di servizio di mq 4,60; sulla sinistra, mediante un secondo corridoio di mq 5,10, si accede alla zona notte, composta da una prima stanzetta di mq 7,70, una seconda stanzetta di mq 11,50 e il bagno di mq 5,80. L'altezza interna utile è pari a mt 3,60; l'appartamento risulta ben esposto ed illuminato e completamente rifinito; accede all'unità descritta un terrazzo scoperto pertinenziale di circa mq 80,30; (cfr.– reperto fotografico all. n.1);

- **sub. 33 (piano primo - secondo fuori terra):** l'ingresso avviene da un piccolo pianerottolo comune al sub.32 (identificato con il sub.n.34) e accede, ad un ampio vano pranzo-soggiorno di mq 26,25, un piccolo vano cucina di mq 5,05, uno studiolo di mq 5,75; mediante un corridoio di mq 5,65 si distribuisce l'accesso alla zona notte, composta, da un piccolo ripostiglio di mq 1,60, un bagno di servizio di mq 4,05, una prima stanza da letto di mq 12,35, una seconda stanza da letto di mq 11,50 e al bagno di superficie pari a 8,85 mq; L'altezza interna utile è pari a mt 3,60; l'appartamento risulta ben esposto ed illuminato e completamente rifinito; accede all'unità descritta un terrazzo coperto pertinenziale di circa mq 45,00; (cfr.– reperto fotografico all. n.1);

- Condizioni delle rifiniture – Gli alloggi, nella consistenza e identificazione originaria del subalterno n.31, (si rimanda alla risposta del quesito n. 12) hanno subito opere di manutenzione ordinaria, nel corso dell'anno 2011; riguardanti la *...stonacatura ed intonacatura delle pareti interne; ripristino della pavimentazione e pitturazione interna...* Gli alloggi visionati, dal grado di manutenzione e stato conservativo, dalla qualità delle rifiniture e rivestimenti rientrano in una categoria di qualità media (cfr. allegato n. 1 – reperto fotografico – foto dalla n. 4 alla n.13). Gli infissi

sono in alluminio, hanno doppio vetrocamera come prescrivono oggi le norme. L'impianto di riscaldamento è autonomo.

4.5 – CONFORMITA' CATASTALI - Dal raffronto tra la situazione planimetrica attuale rilevata e le planimetrie catastali presenti in atti (riferite alle unità immobiliari sub. 32 e 33), redatta e presentate in data 26 febbraio 2014 dal geom. Romano Borelli (*cf. allegato n. 5 – elab. n. 5.4 e 5.5*) **è verificata la conformità catastale** quanto alla distribuzione planimetrica; al fine di evitare incertezze si segnala, che, il livello di piano riferito alla posizione dei subalterni interessati è indicato come PIANO SEMINTERRATO sulle planimetrie, PIANO PRIMO SEMINTERRATO nell'Elaborato planimetrico (*cf. allegato n. 5 – elab. n. 5.6*) mentre la esatta indicazione del livello di piano è PIANO PRIMO (secondo fuori terra).

4.6 – VERIFICA DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO - Da quanto è emerso dagli atti consultati dallo scrivente (tanto quelli presenti nel fascicolo d'ufficio quanto quelli acquisiti presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Catanzaro - Territorio), nonché a seguito del sopralluogo effettuato (e dei rilievi eseguiti) in data 23 febbraio 2017, **sussiste corrispondenza** tra gli immobili testé descritti ed i dati riportati nell'atto di pignoramento, fermo restando, ai fini di una eventuale vendita *sub-asta*, quanto indicato al **punto 4.2, lettera e) e f)** che precede (in riferimento alla non corrispondenza del livello di piano e della toponomastica).

Si evidenzia inoltre che il descritto subalterno n.34 (Bene Comune non censibile ai sub.32 e 33) descritto alla **lettera g) del punto 4.2** che precede, secondo la prassi catastale (Circolare del Ministero delle Finanze n.2 del 20 gennaio 1984), per la sua specifica funzione di utilizzazione indivisa e di utilità comune, non possiede una capacità reddituale e funzionale autonoma, infatti, vengono rappresentati ed individuati nell'Elaborato Planimetrico, visurabili ma risultano privi di intestazione, vengono ricondotti catastalmente in una Partita speciale indicata con la lettera A. Sono riconducibili nei Beni Comuni non Censibili, fra l'altro, gli atri, ingressi, le corti comuni per camminamenti, vani scala ecc. Nel caso in esame, sebbene non risulta riportata nessuna annotazione nel quadro D, della nota di trascrizione del verbale di pignoramento, il pianerottolo (sub.34), comune ai due subalterni 32 e 33, anche per la derivazione originaria di detta unità

immobiliare, è da considerarsi come accessorio alle unità immobiliari staggite, cosicché venga ad esserne esteso il pignoramento (art. 2912 del codice civile).

4.7 – RICERCA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SULL’IMMOBILE – Dalle ispezioni ipotecarie effettuate nelle date dell’11 marzo 2017, dell’ 8, 14 e 18 aprile 2017, **non risultano trascritte altre formalità di pignoramento e procedure esecutive gravanti sui medesimi immobili.**

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

Risposta al quesito n. 5

5.1 - PROVENIENZA AL DEBITORE ESECUTATO: I beni oggetto di pignoramento **del 4 luglio 2016**, trascritto il **29 settembre 2016** al n. **12933** del R.G. ed al n. **10051** del R.P., contro, il signor [redacted], nato a [redacted] il [redacted] [redacted] (per la quota di 1/1 in regime di bene personale) codice fiscale [redacted], quale titolare dell’omonima impresa individuale “[redacted] [redacted] [redacted] [redacted]” partita iva [redacted], a favore di [redacted] [redacted], nato a [redacted] il [redacted] [redacted] (per la quota di 1/1 in regime di bene personale) codice fiscale [redacted], **sono pervenuti** al debitore, per la piena proprietà pari 1/1, **giusta decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Lamezia Terme in data 8 maggio 2008**, rep. n.1000, trascritto a Catanzaro il 27 giugno 2008, R.G. n. 10658 e R.P. n. 6578 *(cfr. allegato n. 6 – elab. 6.2- trascrizione, con unita copia del decreto di trasferimento, rintracciata in copia tra i documenti richiesti al comune di Lamezia Terme)*;

Con il decreto di trasferimento immobili sopra citato, veniva assegnato al signor [redacted] [redacted], nato a [redacted] il [redacted] [redacted], quale titolare dell’omonima impresa individuale “[redacted] [redacted] [redacted] [redacted]” partita iva [redacted], a seguito dell’espletata vendita all’incanto, conseguente alla procedura esecutiva n.142/1994, promossa nei confronti di [redacted] [redacted], nato a [redacted] il [redacted] [redacted], l’immobile, contraddistinto come lotto due e precisamente – “porzione di fabbricato per civile abitazione sito in Lamezia Terme, alla via Conforti, angolo via Calia, costituita dall’unità abitativa posta al secondo piano fuori terra, contraddistinta con

l'interno n.2. Essa si compone di un ampio locale, di un bagno e vaste terrazze perimetrali per una superficie utile di mq 259,33 e, oltre a 122,90 mq di terrazze. Il tutto è riportato nel NCEU al foglio 16, p.lla 911, sub.6, cate.C/1, classe 1”.

L'immobile interessato (foglio n. 16 particella 911 sub.6) ha subito, successivamente alla data di trasferimento, variazioni catastali elencate alla risposta del quesito n. 4 punto 4.2.

5.2 - RICOSTRUZIONE DEGLI ATTI ANTECEDENTI ALLA PROVENIENZA DEL DEBITORE.

Gli immobili oggetto della presente perizia, subalterni nn. 32 e 33, del foglio n. 16 del comune di Nicastro, antecedentemente identificati con il subalterno 31 e in origine con il subalterno n.6, prima del trasferimento indicato al punto che precede sono appartenuti a [REDACTED] o [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], coniugato in regime di separazione dei beni, per averli costruiti, in maggiore consistenza, su terreno pervenuto giusta atto di compravendita a rogito del notaio avv. Fiore Melacrinis Napoleone, da Lamezia Terme, del **22 giugno 1987**, repertorio n. 85389, registrato a Lamezia Terme il 13 luglio 1987 al n. 64 e trascritto a Catanzaro in data 20 luglio 1987 al n. **12758 del R.G.** e al n. **10457 del R.P.** (cfr. allegato n. 6, elab. n. 6.29, con unita copia dell'atto di compravendita, notaio Fiore Melacrinis Napoleone del 22.06.1987, repertorio n.85389, rintracciata in copia tra i documenti richiesti al comune di Lamezia Terme)

Si ritiene utile, per la risposta al quesito formulato, sulla scorta delle ricerche e ispezioni effettuate, segnalare quanto segue:

1. **non risultano acquisti mortis causa;**

2. l'esecutato signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] **risulta essere unico proprietario dei beni staggiti.**

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

Risposta al quesito n. 6

Nel caso di specie, non è necessario valutare la divisione dei beni poiché, il pignoramento eseguito, riguarda l'intera proprietà delle unità immobiliari staggite che, si appartengono in

ragione della piena proprietà al signor [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], esecutato ma, al fine di facilitarne la vendita sono stati proposti due lotti.

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

Risposta al quesito n. 7

I beni oggetto di pignoramento **del 4 luglio 2016**, trascritto il **29 settembre 2016** al n. **12933** del R.G. ed al n. **10051** del R.P., contro, il signor [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] (per la quota di 1/1 in regime di bene personale) codice fiscale [REDACTED], quale titolare dell'omonima impresa individuale "[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]" partita iva [REDACTED], a favore di [REDACTED] [REDACTED], nato a Catanzaro il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] (per la quota di 1/1 in regime di bene personale), al momento del sopralluogo e da quanto dichiarato nel verbale del **23 febbraio 2017**, dal signor [REDACTED] [REDACTED], esecutato risulta che:

- ✓ il **subalterno n.32**, è occupato dalla signora [REDACTED] [REDACTED] (sorella dell'esecutato) nata a [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] che lo utilizza come abitazione principale, unitamente al padre [REDACTED] [REDACTED] o [REDACTED] e al fratello [REDACTED] [REDACTED];
- ✓ il **subalterno n.33**, è nella disponibilità del debitore, signor [REDACTED] [REDACTED] e, viene utilizzato come residenza principale e della sorella, [REDACTED] [REDACTED]; lo stesso, al momento del sopralluogo ha accompagnato lo scrivente C.T.U., consentendone gli accessi e visione degli immobili per l'espletamento delle operazioni peritali, facendo rilevare che:
 - l'unità immobiliare **sub.32**, è **interessata da un contratto di comodato gratuito** a favore della sorella [REDACTED] e che, la stessa, è persona a cui è stata riconosciuta invalidità permanente.

Di tali circostanze il signor [REDACTED], ha inviato per posta elettronica ordinaria, in data 27 febbraio 2017, copia del contratto di comodato e della comunicazione, datata 20 novembre 2014, dell'Inps di Catanzaro, con allegato il verbale sanitario, contenente il giudizio definitivo espresso dall'INPS di Catanzaro (cfr. allegato n.7 – elab. n.7.1)

Per rispondere altresì al quesito, lo scrivente, ha inoltrato richiesta, in data 13 marzo 2017, protocollo n. 12475, all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Catanzaro, ufficio territoriale di Lamezia Terme, di richiesta per rilascio copia, di eventuali contratti di fitto o comodato registrati ed aventi ad oggetto le unità immobiliari staggite nonchè a nome del signor [REDACTED]; ad effetto della richiesta, l'Ufficio del Territoriale di Lamezia Terme, con nota prot. n.15407 del 28.03.2017 risponde che, *dalle interrogazioni esperite al sistema informativo dell'A.T. non risultano registrati altri contratti di locazione o di affitto a nome del contribuente specificato in oggetto, ad eccezione del contratto di comodato gratuito registrato il 24 novembre 2014 al n. 1484 serie 3T che si rilascia in copia conforme all'originale;* (cfr. allegato n. 7 - elab. n.7.2)

Il contratto di comodato ad uso gratuito rilasciato, è stato registrato in data 24 novembre 2014, antecedentemente alla data di trascrizione del pignoramento avvenuta in data **29 settembre 2016**. La durata (prevista all'articolo 11) è a tempo indeterminato, con decorrenza dalla data di sottoscrizione e cioè 18 novembre 2014; nello stesso articolo è previsto che le parti, con un preavviso di 90 giorni, possono comunicare la volontà di recedere dal contratto. **Il succitato contratto di comodato, sia pur registrato in data 24 novembre 2014 antecedente al pignoramento, non è opponibile agli acquirenti sub-asta.**

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

Risposta al quesito n. 8

Il debitore, signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], è di stato civile libero, come risulta dal certificato anagrafico cumulativo,

per il solo subalterno n.32:

✓ ipoteca, iscritta il 23 maggio 2016, n. **6806** del **R.G.** ed al n. **750** del **R.P.**

Dette formalità, essendo preordinate al raggiungimento dell'obiettivo della vendita forzata del bene in esame, saranno cancellate a seguito dell'emanazione del decreto di trasferimento degli immobili, pertanto, non potranno essere opponibili all'acquirente sub-asta.

Inoltre, non si è venuti a conoscenza dell'esistenza di vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, trattandosi non tanto di terreno quanto di fabbricato e tenuto conto che dalla nota di trascrizione e del titolo di provenienza non si evince l'esistenza di servitù o altro.

Per quel che concerne gli eventuali vincoli connessi con il carattere storico-artistico ovvero di natura paesaggistica e simili, si precisa che si tratta di immobile non sottoposto al regime di cui alle normative inerenti la tutela storico-artistica e paesaggistico-ambientale. E' opportuno mettere in evidenza che il manufatto staggito è ubicato nel **vigente strumento urbanistico P.R.G.** (Piano Regolatore Generale) del Comune di Lamezia Terme, **in zona "B1"** (*aree urbane ad organizzazione morfologica complessa da mantenere suscettibili di nuova edificazione ad iniziativa privata*). Nel **Piano Strutturale Comunale** adottato con D.C.C. n° 79 del 19 febbraio 2015 e non approvato, il fabbricato ricade in zona "Territorio Urbanizzato capo 15", zone a prevalente destinazione residenziale, normata dall'articolo 65 del Regolamento Edilizio Urbanistico.

L'immobile fa parte della gestione condominiale denominata "**Palazzo [REDACTED] corpo A**", e come risulta dalla dichiarazione resa dall'Amministratore del Condominio, signor [REDACTED], in data 18 marzo 2017 (*cf. Elab. n.11*) in riferimento alla posizione del condomino [REDACTED], nella quale comunica, quanto segue:

1. *le spese complessive annue ordinarie condominiali sono pari a € 7.753,00;*
2. *le spese condominiali annue ordinarie di pertinenza (prima unità) sono pari a € 593,16;*
3. *le spese condominiali annue ordinarie di pertinenza (seconda unità) sono pari a € 793,81;*
4. *Residuo anno 2015 sui lavori eseguiti – ancora da riscuotere € 967,60;*

TOTALE AVERE € 967,60

Non vi sono delibere di lavori straordinari da eseguire e tanto meno cause in corso.

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

Risposta al quesito n. 10

Gli immobili per cui si procede sono stati oggetto di pignoramento **del 4 luglio 2016**, trascritto il **29 settembre 2016** al n. **12933** del R.G. ed al n. **10051** del R.P., contro, il signor [redacted], nato a [redacted] il [redacted] [redacted] (per la quota di 1/1 in regime di bene personale) codice fiscale [redacted], quale titolare dell'omonima impresa individuale "[redacted] [redacted] [redacted] [redacted]" partita iva [redacted], a favore di [redacted] [redacted], nato a [redacted] il [redacted] [redacted], codice fiscale [redacted] (per la quota di 1/1 in regime di bene personale). Il bene deriva al debitore escusso giusta decreto di trasferimento immobili, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme, in data 8 maggio 2008, rep. n.1000, trascritto a Catanzaro il **27 giugno 2008**, R.G. n. **10658** e R.P. n. **6578**.

Si precisa che sono state eseguite le ispezioni sugli identificativi catastali che si sono succeduti, a partire da quelli attuali, a ritroso su quelli originari, e precisamente:

quanto al subalterno n.32 staggito:

- **Pignoramento del 4 luglio 2016**, trascritto il **29 settembre 2016** al n. **12933** del R.G. ed al n. **10051** del R.P., contro, il signor [redacted] [redacted], nato a [redacted] il [redacted] [redacted] (per la quota di 1/1 in regime di bene personale) codice fiscale [redacted], quale titolare dell'omonima impresa individuale "[redacted] [redacted] [redacted] [redacted]" partita iva [redacted] e, a favore di [redacted] [redacted], nato a [redacted] il [redacted] [redacted] (per la quota di 1/1 in regime di bene personale) codice fiscale [redacted]; *(cfr. allegato n. 6 – elab. n.6.4)*

- **ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione**, derivante da ruolo, (totale iscrizione € 69.060,42, capitale € 34.530,21); richiesta da EQUITALIA SUD S.P.A., codice fiscale 11210661002, iscritta in **data 23 maggio 2016** al n. **6806** del R.G. e al n. **750** del R.P., a favore di EQUITALIA SUD S.P.A., codice fiscale 11210661002, con sede in Roma, e, contro il signor [redacted] [redacted], nato a [redacted] il [redacted] [redacted] (per la quota di 1/1 in regime di bene personale) codice fiscale [redacted], quale titolare dell'omonima impresa individuale "[redacted] [redacted] [redacted] [redacted]" partita iva [redacted]. *(cfr. allegato n. 6 – elab. n.6.3);*

quanto al subalterno n.33 staggito:

• **Pignoramento del 4 luglio 2016**, trascritto il **29 settembre 2016** al n. **12933** del R.G. ed al n. **10051** del R.P., contro, il signor [redacted], nato a [redacted] il [redacted] (per la quota di 1/1 in regime di bene personale) codice fiscale [redacted], quale titolare dell'omonima impresa individuale "[redacted]" partita iva [redacted] e, a favore di [redacted], nato a [redacted] il [redacted] (per la quota di 1/1 in regime di bene personale) codice fiscale [redacted]; (cfr. allegato n. 6 – elab. n.6.4);

quanto al subalterno iniziale n.31 (da cui sono scaturiti gli odierni subalterni n.32 e 33):

Nessuna formalità riscontrata (cfr. allegato n. 6 – elab. n.6.7)

quanto al subalterno originario n.6 - da cui è scaturito il sub.31- (cfr. allegato n. 6 – elab. n.6.8):

• **TRASCRIZIONE**, del **17 gennaio 1995**, RG n. **990**, RP n. **889** a favore di: **Carical-Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania S.p.A. Cosenza**, codice fiscale **00112750781** per la quota di proprietà pari a 1/1 e, contro: [redacted] nato a [redacted], il [redacted], codice fiscale [redacted]; nota di trascrizione relativa all'atto giudiziario di **Verbale di Pignoramento immobili del 20 dicembre 1994**, Tribunale di Lamezia Terme, repertorio n. **3241**; (cfr.allegato n.6 elab. 6.9) che riguardava i subalterni n. 5, 6, 8 e 9 della particella n. 911 del foglio 16, del comune di Lamezia Terme sezione Nicastro, con riportati gli aggiornamenti successivi e precisamente:

- ✓ **Annotazione n.582**, del 16.05.1995 (restrizione dei beni) senza l'indicazione dei beni -cfr.allegato n.6 elab. 6.10 –
- ✓ **Annotazione n.890**, del 29.03.2007 (restrizione dei beni) per l'unità foglio n.16, particella n.911 sub.8 -cfr.allegato n.6 elab. 6.11 –
- ✓ **Annotazione n.2260**, dell'11.07.2008 (restrizione dei beni) per l'unità foglio n.16, particella n.911 sub.6, per conseguenza del decreto di trasferimento immobili, Tribunale di Lamezia Terme, dell'8 maggio 2008, repertorio n.1000 – (provenienza immobile staggito)-cfr.allegato n.6 elab. 6.12 –
- ✓ **Annotazione n.1818**, dell'11.10.2011 (restrizione dei beni) per l'unità foglio n.16, particella n.911 sub.5, -cfr.allegato n.6 elab. 6.13 –

• **TRASCRIZIONE**, del **27 giugno 2008**, RG n. **6578**, RP n. **10568** a favore di: [redacted] nato a [redacted] (LT), il [redacted], codice fiscale [redacted], per la quota di proprietà pari a 1/1, contro: [redacted], nato a [redacted] il [redacted], codice fiscale [redacted], per la quota di proprietà pari a 1/1; **nota di trascrizione a favore, relativa al decreto di trasferimento immobili, Tribunale di Lamezia Terme, dell'8 maggio 2008, repertorio n.1000 – (provenienza immobile staggito – ed individuato nel decreto con i seguenti identificativi: foglio n.16 particella n.911 sub.6, categ.C1, classe 1 – comune censuario di Nicastro);** (cfr.allegato n.6 elab. 6.2)

• **ANNOTAZIONE**, dell'11 luglio 2008, RG n. **11663**, RP n. **2259** a favore di: **Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania S.p.A. Cosenza**, codice fiscale **00112750781**, contro: [redacted], nato a [redacted] il [redacted], codice fiscale [redacted], domanda di annotazione, per restrizione dei beni alla formalità di riferimento del 21.12.1990, RP n.1816, in conseguenza del decreto di trasferimento immobili, Tribunale di Lamezia Terme, dell'8 maggio 2008, repertorio n.1000 – (provenienza immobile staggito – ed individuato nel decreto con i seguenti identificativi: foglio n.16 particella n.911 sub.6, categ.C1, classe 1 – comune censuario di Nicastro); (cfr.allegato n.6 elab. 6.14)

• **ANNOTAZIONE**, dell'11 luglio 2008, RG n. **11664**, RP n. **2260** a favore di: **Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania S.p.A. Cosenza**, codice fiscale **00112750781**, contro: [redacted], nato a [redacted] il [redacted], codice fiscale [redacted], domanda di annotazione a

trascrizione, per restrizione dei beni alla formalità di riferimento del 17.01.1995, RP n.889, in conseguenza del decreto di trasferimento immobili, Tribunale di Lamezia Terme, dell'8 maggio 2008, repertorio n.1000 – (provenienza immobile staggito – ed individuato nel decreto con i seguenti identificativi: foglio n.16 particella n.911 sub.6, categ.C1, classe 1 – comune censuario di Nicastro); (cfr.allegato n.6 elab. 6.12)

Le formalità e i rispettivi costi, che essendo preordinate al raggiungimento dell'obiettivo della vendita forzata del bene in esame, saranno cancellate a seguito dell'emanazione del decreto di trasferimento degli immobili pignorati, sono:

• **quanto Pignoramento del 4 luglio 2016**, trascritto il **29 settembre 2016** al n. **12933** del R.G. ed al n. **10051** del R.P., contro, il signor [redacted] [redacted], nato a [redacted] il [redacted] [redacted] (per la quota di 1/1 in regime di bene personale) codice fiscale [redacted], quale titolare dell'omonima impresa individuale “[redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]” partita iva [redacted] e, a favore di [redacted] [redacted], nato a [redacted] il [redacted] [redacted] (per la quota di 1/1 in regime di bene personale) codice fiscale [redacted]: **€uro 294,00 (distinti in €uro 200,00 per imposta ipotecaria, codice 649T; €uro 59,00 per imposta di bollo, codice 456T; €uro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T);**

• **quanto all'ipoteca ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione**, derivante da ruolo, (totale iscrizione €uro 69.060,42, capitale €uro 34.530,21); richiesta da EQUITALIA SUD S.P.A., codice fiscale 11210661002, iscritta in **data 23 maggio 2016** al n. **6806** del R.G. e al n. **750** del R.P., a favore di EQUITALIA SUD S.P.A., codice fiscale 11210661002, con sede in Roma, e, contro il signor [redacted] [redacted], nato a [redacted] il [redacted] [redacted] (per la quota di 1/1 in regime di bene personale) codice fiscale [redacted], quale titolare dell'omonima impresa individuale “[redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]” partita iva [redacted]: **€uro 439,30 (distinti in €uro 345,30 per imposta ipotecaria codice 649T, ottenuto applicando lo 0.50% sul valore iscritto garantito pari a € 69.060,42; €uro 59,00 per imposta di bollo codice 456T; €uro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T**

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



Risposta al quesito n. 11

Lo scrivente ha provveduto, nelle date dell'11 marzo e 8,13, 14 e 22 aprile 2017 (alcuni aggiornamenti) a richiedere le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Catanzaro – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare. Le richieste hanno riguardato:

1) L'ispezione inerente l'elenco sintetico delle formalità per il soggetto: [redacted] [redacted], nato a [redacted], il [redacted] [redacted], il cui esito ha evidenziato la presenza del soggetto richiesto corrispondente a quello dell'esecutato (cfr. allegato n. 6, elab. n. 6.1). L'elenco sintetico restituisce le formalità presenti di cui, alcune, non sono state richieste le singole note atteso che, non risultano prettamente utili ai fini della presente Relazione poiché, interessano immobili in agro di Falerna e Montauro; quelle acquisite e ritenute utili riguardano:

- **allegato n.6 elab. 6.2**, Ispezione ipotecaria (espletata l'11 marzo 2017), riferita al punto 18 dell'elenco sintetico, inerente alla nota di trascrizione, **del 27 giugno 2008, RG n. 6578, RP n. 10568 a favore** di: [redacted] [redacted] nato a [redacted] ([redacted]), il [redacted] [redacted], codice fiscale [redacted], per la quota di proprietà pari a 1/1, **contro:** [redacted] [redacted], nato a [redacted] il [redacted] [redacted], codice fiscale [redacted], per la quota di proprietà pari a 1/1; **nota di trascrizione a favore, relativa al decreto di trasferimento immobili, Tribunale di Lamezia Terme, dell'8 maggio 2008, repertorio n.1000 – (provenienza immobile staggito – ed individuato nel decreto con i seguenti identificativi: foglio n.16 particella n.911 sub.6, cateq.C1, classe 1 – comune censuario di Nicastro);**

Con la precisazione, contenuta nella sezione D – ulteriori informazioni, *...che l'immobile di cui al quadro B è un locale ad uso commerciale, composto da un ampio locale, un bagno e vaste terrazze perimetrali, per una superficie utile di mq 259,33 oltre 122,90 mq di terrazze. Si precisa altresì che il detto immobile viene trasferito a [redacted] in qualità di titolare della omonima impresa individuale "[redacted] [redacted] [redacted] [redacted]" p.iva [redacted] ...;*

- **allegato n.6 elab. 6.3**, Ispezione ipotecaria (espletata l'11 marzo 2017), riferita al punto 36 dell'elenco sintetico, inerente alla nota di iscrizione, **del 23 maggio 2016, RG n. 6806, RP n. 750 a favore** di: Equitalia Sud S.p.A. con sede in Roma, codice fiscale 11210661002, per la quota di proprietà pari a 1/1, **contro:** [redacted] [redacted] nato a [redacted] ([redacted]), il [redacted] [redacted], codice fiscale [redacted], per la quota di proprietà pari a 1/1; nota di iscrizione relativa **all'ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da ruolo, sull'immobile staggito, sito in Lamezia Terme sez. Nicastro, **foglio n.16 particella n.911 sub.32;**

- **allegato n.6 elab. 6.4**, Ispezione ipotecaria (espletata l'11 marzo 2017), riferita al punto 37 dell'elenco sintetico, inerente alla nota di trascrizione, **del 29 settembre 2016, RG n. 12933, RP n. 10051 a favore** di: [redacted] [redacted], nato a [redacted], il [redacted] [redacted], codice fiscale [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/1 e, **contro:** [redacted] [redacted] nato a [redacted] ([redacted]), il [redacted] [redacted], codice fiscale [redacted], per la quota di proprietà pari a 1/1 nota di trascrizione relativa all'atto giudiziario di **Verbale di Pignoramento immobili del 4 luglio 2016, Tribunale di Lamezia Terme, repertorio n.741;**

2) L'ispezione per immobile, inerente il Comune di Lamezia Terme - sezione censuaria: Q (Nicastro), **foglio di mappa n. 16, particella n. 911 sub.32** (cfr. allegato n. 6, elab. n. 6.5) fornisce la presenza delle formalità già note (quelle ai punti 36 e 37 dell'elenco), rispetto alle ispezioni eseguite per il soggetto interessato e precisamente:

• **ISCRIZIONE, del 23 maggio 2016, RG n. 6806, RP n. 750 a favore** di: Equitalia Sud S.p.A. con sede in Roma, codice fiscale 11210661002, per la quota di proprietà pari a 1/1, **contro:** [REDACTED] nato a [REDACTED] (), il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di proprietà pari a 1/1; nota di iscrizione relativa **all'ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da ruolo sull'immobile staggito**, sito in Lamezia Terme sez. Nicastro, **foglio n.16 particella n.911 sub.32;** (cfr. allegato n.6 elab. 6.3)

•-**TRASCRIZIONE, del 29 settembre 2016, RG n. 12933, RP n. 10051 a favore** di: [REDACTED] nato a [REDACTED], il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1 e, **contro:** [REDACTED] nato a [REDACTED] (), il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di proprietà pari a 1/1 nota di trascrizione relativa all'atto giudiziario di **Verbale di Pignoramento immobili del 4 luglio 2016, Tribunale di Lamezia Terme, repertorio n.741;** (cfr. allegato n.6 elab. 6.4)

3) L'ispezione per immobile, inerente il Comune di Lamezia Terme - sezione censuaria: Q (Nicastro), **foglio di mappa n. 16, particella n. 911 sub.33** (cfr. allegato n. 6, elab. n. 6.6) fornisce la presenza della formalità già nota (quella al punto 37 dell'elenco), rispetto alle ispezioni eseguite per il soggetto interessato e precisamente:

•-**TRASCRIZIONE, del 29 settembre 2016, RG n. 12933, RP n. 10051 a favore** di: [REDACTED] nato a [REDACTED], il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1 e, **contro:** [REDACTED] nato a [REDACTED] (LT), il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di proprietà pari a 1/1, nota di [REDACTED] relativa all'atto giudiziario di **Verbale di Pignoramento immobili del 4 luglio 2016, Tribunale di Lamezia Terme, repertorio n.741;** (cfr. allegato n.6 elab. 6.4)

4) L'ispezione per immobile, inerente il Comune di Lamezia Terme - sezione censuaria: Q (Nicastro), **foglio di mappa n. 16, particella n. 911 sub.31** identificativo antecedente di quelli attuali staggiti, sub.32 e 33 (cfr. allegato n. 6, elab. n. 6.7) che non fornisce nessuna formalità;

5) L'ispezione per immobile, inerente il Comune di Lamezia Terme - sezione censuaria: Q (Nicastro), **foglio di mappa n. 16, particella n. 911 sub.6** identificativo originario di quelli attuali staggiti, sub.32 e 33 (cfr. allegato n. 6, elab. n. 6.8) fornisce la presenza della seguenti formalità:

• **TRASCRIZIONE, del 17 gennaio 1995, RG n. 990, RP n. 889 a favore** di: Carical-Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania S.p.A. Cosenza, codice fiscale 00112750781 per la quota di proprietà pari a 1/1 e, **contro:** [REDACTED] nato a [REDACTED], il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]; nota di trascrizione relativa all'atto giudiziario di **Verbale di Pignoramento**

sono sempre riportati con i dati anagrafici, luogo e data di nascita corretti, ma con il codice fiscale una volta sola, validato in anagrafe tributaria, altre volte non coerente o assente;

Dall'esame dell'elenco sintetico richiesto su tutti gli omonimi selezionati, (di cui ragionevolmente si può ritenere la corrispondenza con la stessa persona) sono state acquisite alcune note (cfr. allegato n.6, alab. dal n.16 al n.28) delle quali, non era possibile conoscere a priori il contenuto, note che, non sono risultate prettamente utili alla procedura in esame (ad esclusione di quella già nota e riportata all'allegato 6.19, provenienza dell'immobile staggito), esse riguardano la:

• **TRASCRIZIONE**, del 17 ottobre 2011, RG n. 14274, RP n. 10438 **a favore** di: [redacted] con sede a Lamezia Terme, codice fiscale [redacted], per la quota di proprietà pari a 1/1, **contro:** [redacted], nato a [redacted] il [redacted], codice fiscale [redacted], per la quota di proprietà pari a 1/1; **nota di trascrizione relativa al decreto di trasferimento immobili, Tribunale di Lamezia Terme, del 5 maggio 2008, repertorio n.985 – (relativo all'immobile indenticato con i seguenti estremi: foglio di mappa n.16 particella n.911 sub.5, categ.C1, classe 1 – comune di Lamezia Terme sezione di Nicastro); (cfr.allegato n.6 elab. 6.16)**

• **ISCRIZIONE**, del 26 gennaio 2011, RG n. 1235, RP n. 206 **a favore** di: Castello Finance s.r.l. con sede in Roma, codice fiscale 04555440967, per la quota di proprietà pari a 1/1, **contro:** [redacted], nato a [redacted] il [redacted], codice fiscale [redacted], per la quota di proprietà pari a 1/1 relativamente all'unità negoziale n.1; **nota di iscrizione relativa alla rinnovazione di Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo, per immobili siti in Lamezia Terme, particella n.884 sub. 4 (unità negoziale n.1), derivante da atto, per notaio Fiore Melacrinis Napoleone, del 29 gennaio 1991, repertorio n. 94884, formalità di riferimento n.196 del 1991 (cfr.allegato n.6 elab. 6.17)**

• **TRASCRIZIONE**, del 28 giugno 2010, RG n. 6919, RP n. 10412 **a favore** di: [redacted] nato a [redacted], codice fiscale [redacted], per la quota di proprietà pari a 1/1, **contro:** [redacted], nato a [redacted] il [redacted], codice fiscale [redacted], per la quota di proprietà pari a 1/1; **nota di trascrizione relativa alla rinnovazione di domanda giudiziale – art.69/2009, Tribunale di Catanzaro, del 9 maggio 1984, repertorio 8409 (relativamente agli immobili dell'unità negoziale n.1; schede n.1763-1764-1765-1766 anno 1982 – comune di Lamezia Terme sezione di Sant'Eufemia Lamezia); (cfr.allegato n.6 elab. 6.18)**

• **TRASCRIZIONE**, del 27 giugno 2008, RG n. 10658, RP n. 6578 **a favore** di: [redacted] nato a [redacted] ([redacted]), il [redacted], codice fiscale [redacted], per la quota di proprietà pari a 1/1, **contro:** [redacted], nato a [redacted] il [redacted], codice fiscale [redacted], per la quota di proprietà pari a 1/1; **nota di trascrizione, relativa al decreto di trasferimento immobili, Tribunale di Lamezia Terme, dell'8 maggio 2008, repertorio n.1000 – (provenienza immobile staggito – ed individuato nel decreto con i seguenti identificativi: foglio n.16 particella n.911 sub.6, categ.C1, classe 1 – comune censuario di Nicastro); (cfr.allegato n.6 elab. 6.19)**

• **TRASCRIZIONE**, del 24 giugno 2008, RG n. 10172, RP n. 6247 **a favore** di: [redacted] codice fiscale [redacted], per la quota di proprietà pari a 1/1, **contro:** [redacted], nato a [redacted] il [redacted], codice fiscale [redacted], per la quota

di proprietà pari a 1/1; nota di trascrizione, relativa al decreto di trasferimento immobili, Tribunale di Lamezia Terme, del 4 giugno 2008, repertorio n.1187 – (relativo all'immobile indenticato con i seguenti estremi: foglio di mappa n.16 particella n.884 sub.19, – comune di Lamezia Terme sezione di Nicastro); (cfr.allegato n.6 elab. 6.20)

•**TRASCRIZIONE, del 21 febbraio 2007, RG n. 3057, RP n. 2125 a favore di:** [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted], per la quota di proprietà pari a 1/1, **contro:** [redacted], nato a [redacted] il [redacted], codice fiscale [redacted], per la quota di proprietà pari a 1/1; nota di trascrizione, relativa al decreto di trasferimento immobili, Tribunale di Lamezia Terme, del 2 ottobre 2006, repertorio n.1220 – (relativo all'immobile indenticato con i seguenti estremi: foglio di mappa n.16 particella n.911 sub.8 – comune di Lamezia Terme sezione di Nicastro); (cfr.allegato n.6 elab. 6.21)

•**TRASCRIZIONE, del 28 gennaio 2006, RG n. 1933, RP n. 1438 a favore di:** [redacted] nata a [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/1, **contro:** [redacted], nato a [redacted] il [redacted], codice fiscale [redacted], per la quota di proprietà pari a 1/1; nota di trascrizione, relativa al decreto di trasferimento immobili, Tribunale di Lamezia Terme, del 29 luglio 2005, repertorio n.695 – (relativo all'immobile indenticato con i seguenti estremi: foglio di mappa n.16 particella n.884 sub.20, – comune di Lamezia Terme sezione di Nicastro); (cfr.allegato n.6 elab. 6.22)

•**TRASCRIZIONE, del 16 dicembre 2005, RG n. 26860, RP n. 15491 a favore di:** [redacted] nato a [redacted], codice fiscale [redacted], per la quota di proprietà pari a 1/1, **contro:** [redacted] - [redacted] o [redacted], nato a [redacted] il [redacted], codice fiscale [redacted] - [redacted], nato a [redacted], codice fiscale [redacted]; per il diritto di proprietà; nota di trascrizione, relativa alla sentenza traslativa, Tribunale di Lamezia Terme, del 10 maggio 2005, repertorio n. 495/1998 – (relativo all'immobile indenticato con i seguenti estremi: foglio di mappa n.20 particella n.102 sub.69 – comune di Lamezia Terme sezione di Nicastro); (cfr.allegato n.6 elab. 6.23)

•**TRASCRIZIONE, del 19 novembre 2005, RG n. 24869, RP n. 14263 a favore di:** [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted], per la quota di proprietà pari a 1/1, **contro:** [redacted], nato a [redacted] il [redacted], codice fiscale [redacted], per la quota di proprietà pari a 1/2 e [redacted], nato a [redacted] ([redacted], codice fiscale [redacted]; per la quota di proprietà pari a 1/2; nota di trascrizione, relativa alla sentenza traslativa, Tribunale di Lamezia Terme, del 9 febbraio 2004, repertorio n. 1023/2004 – (relativo all'immobile indenticato con i seguenti estremi: foglio di mappa n.20 particella n.102 sub.69, sub.1102 e sub.70 – comune di Lamezia Terme sezione di Nicastro); (cfr.allegato n.6 elab. 6.24)

•**TRASCRIZIONE, del 17 settembre 2005, RG n. 20449, RP n. 11827 a favore di:** [redacted] nato a [redacted] codice fiscale [redacted], per la quota di proprietà pari a 1/1, **contro:** [redacted], nato a [redacted] il [redacted], codice fiscale [redacted], per la quota di proprietà pari a 1/1; nota di trascrizione, relativa al decreto di trasferimento immobili, Tribunale di Lamezia Terme, del 21 luglio 2005, repertorio n.615 – (relativo all'immobile indenticato con i seguenti estremi: foglio di mappa n.16 Particella n.884 sub.7, – comune di Lamezia Terme sezione di Nicastro); (cfr.allegato n.6 elab. 6.25)

•**TRASCRIZIONE, del 18 giugno 1999, RG n. 11777, RP n. 8882 a favore di:** [redacted] codice fiscale [redacted], per la quota di proprietà pari a 1/1, **contro:** [redacted], nato a [redacted], codice fiscale [redacted]

[redacted]; per la quota di proprietà pari a 1/2 e [redacted] [redacted], nato a [redacted] il [redacted] [redacted], codice fiscale [redacted], per la quota di proprietà pari a 1/2; **nota di trascrizione, relativa all'atto di compravendita, per notaio Notaro Francesco, del 17 giugno 1999, repertorio n.93896 – (relativo all'immobile indenticato con i seguenti estremi: foglio di mappa n.20 particella n.102 sub.1102 – comune di Lamezia Terme sezione di Nicastro); (cfr.allegato n.6 elab. 6.26)**

•**TRASCRIZIONE, del 16 giugno 1999, RG n. 11625, RP n. 8777 a favore di:** [redacted] nato a [redacted] codice fiscale [redacted], per la quota di proprietà pari a 1/1, **contro:** [redacted], nato a [redacted], codice fiscale [redacted], per la quota di proprietà pari a 1/1; **nota di trascrizione, relativa all'atto di compravendita, per notaio Fiore Melacrinis Napoleone, del 20 maggio 1999, repertorio n.121148 – (relativo all'immobile indenticato con i seguenti estremi: foglio di mappa n.16 particella n.689 sub.12, – comune di Lamezia Terme sezione di Nicastro); (cfr.allegato n.6 elab. 6.27)**

•**TRASCRIZIONE, del 6 novembre 1998, RG n. 20909, RP n. 16771 a favore di:** [redacted] [redacted], codice fiscale [redacted], per la quota di proprietà pari a 1/2 e [redacted], codice fiscale [redacted], per la quota di proprietà pari a 1/2, **contro:** [redacted], nato a [redacted] codice fiscale [redacted]; per la quota di proprietà pari a 1/2 e [redacted], nato a [redacted] il [redacted], codice fiscale [redacted], per la quota di proprietà pari a 1/2; **nota di trascrizione, per atto di rettifica, per notaio Romano Beatrice, del 7 ottobre 1998, repertorio n.16496 – (relativo all'immobile indenticato con i seguenti estremi: foglio di mappa n.20 particella n.102 sub.1101 – comune di Lamezia Terme sezione di Nicastro) – formalità di riferimento trascrizione n.19638 del 1995 (cfr.allegato n.6 elab. 6.28)**

•**TRASCRIZIONE, del 20 luglio 1987, RG n. 12758, RP n. 10457 a favore di:** [redacted] [redacted], nato a [redacted], codice fiscale [redacted], per la quota di proprietà pari a 1/1, **contro:** [redacted], per la complessiva quota di proprietà pari a 1/1; **nota di trascrizione, relativa all'atto di compravendita, per notaio Fiore Melacrinis Napoleone, del 22 giugno 1987, repertorio n.85389 – (relativo all'immobile indenticato con i seguenti estremi: terreno, foglio di mappa n.16 particella n.70 – comune di Lamezia Terme sezione di Nicastro) (cfr.allegato n.6 elab. 6.29)** terreno su cui è stato realizzato il complesso edilizio cui hanno sede gli immobili staggiti.

Lo scrivente, inoltre, ha provveduto ad acquisire le visure catastali per soggetto: [redacted] [redacted] nato a [redacted] ([redacted]), il [redacted] [redacted], codice fiscale [redacted], limitata al comune di Lamezia Terme, (cfr. allegato n.5 - elab. n.5.3); la visura storica per immobile staggito, foglio n. 16, particella n. 911 sub.32 (cfr. allegato n.5 - elab. n.5.1); la visura storica per immobile staggito, foglio n. 16, particella n. 911 sub.33 (cfr. allegato n.5 - elab. n.5.2); la visura storica per immobile, foglio n. 16, particella n. 911 sub.34, bene comune non censibile (cfr. allegato n.5 - elab. n.5.7) e l'elenco dei subalterni assegnati con la realtiva descrizione, della particella n.911 (cfr. allegato n.5 - elab. n.5.8) che riportano, la situazione degli intestati e dei passaggi intervenuti a partire dalla data di costituzione

dell'unità interessata avvenuta in data 20 dicembre 1990; la storia catastale, la cronologia degli atti e modifiche contenute, corrispondono con i passaggi pubblici intervenuti. Sono inoltre allegate le planimetrie catastali delle unità immobiliari staggite (*cf. allegato n.5 - elab. n.5.4 e 5.5*), e l'elaborato planimetrico (dimostrazione della suddivisione dei subalterni) dell'intero compendio del fabbricato, particella n. 911, in cui ha sede l'immobile staggito (*cf. allegato n.5 - elab. n.5.6*).

A seguito dello studio delle ispezioni ipotecarie, con le visure catastali espletate e con l'atto di pignoramento non si segnalano sostanziali discrasie, ad eccezione, di quanto già riportato nella risposta al quesito n. 4, punto 4.2, e precisamente alle lettera:

- a) **i subalterni n. 32 e 33** della particella n. 911, pignorati, sono derivati dalla consistenza originaria dell'unità immobiliare: *particella n. 911 sub. 31 - categoria A/2 – classe 3, vani 13, piano S1, via Calia s.n.c., rendita catastale € 1.376,36* per effetto di "divisione" n. 2482.1/2014 – prot. n. CZ0018704 **del 26.02.2014**, come risulta nel campo "dati derivanti da" delle visure storiche (*cf. allegato n. 5 – elab. n.5.1 e n.5.2*);
- b) **ancora prima**, l'unità immobiliare sub.31 della particella n.911 (derivata dalla particella madre n. 911 sub.6), ha subito la variazione nel classamento n. prot. 17624.1/2013 – prot.n.CZ0077871 **del 17.06.2013** a seguito, di presentazione di Variazione per: diversa distribuzione degli spazi interni n. 10909.1/2012 – prot. n.CZ0137607 **del 01.08.2012**;
- c) **originariamente**, l'unità immobiliare sub.31 della particella n.911, è stata oggetto di costituzione, derivata cioè **dalla particella madre n. 911 sub.6**, a seguito di presentazione di: variazione della destinazione (da attività commerciale a abitazione) n.68209.1/2011 – prot.n.CZ0283502 **del 14.11.2011**;
- d) la particella madre (**n. 911 sub.6**) fino alla data del 14.11.2011, risultava in atti con categoria C/1, classe 1, consistenza pari a mq 174, via Calia s.n.c., Piano S1, rendita catastale € 1.392,88 – costituita in atti del catasto in data 20.12.1990; intestata a [REDACTED] o [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] fino alla data dell'8 maggio 2008.
- e) Si evidenzia che, **le unità immobiliari staggite (sub.32 e 33)**, risultano identificate, negli atti del catasto, così come le unità originarie da cui sono state derivate, con il livello di Piano Seminterrato 1 (in visura), Piano Seminterrato (sulle planimetrie), Piano Primo Seminterrato (sull'elaborato planimetrico) sebbene è da ritenersi più coerente il livello Piano Primo (secondo fuori terra) rispetto al piano di campagna da cui trova accesso l'ingresso principale;
- f) Si segnala inoltre che, le unità immobiliari staggite (sub.32 e 33), risultano agli atti del catasto con l'indirizzo Via Calia s.n.c. mentre la toponomastica odierna è Via Conforti n. 1;
- g) Costituisce **utilità comune**, ai soli immobili staggiti, il bene comune non censibile, identificato con il subalterno 34 della particella n.911, che rappresenta un piccolo pianerottolo, chiuso perimetralmente, di circa mq 4,71, con unica porta di accesso principale, realizzato per consentire l'accesso alle unità immobiliari sub.32 e 33 e derivato sempre dalla consistenza originaria del sub.6; costituito negli atti del catasto a seguito di Variazione "Costituzione dei BCNC" n. 3570.1/2014 – prot. n. CZ0032746 **del 19.03.2014**, come risulta nel campo "dati derivanti da" della visura storica e dall'elenco della dimostrazione dei subalterni della particella n.911

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

Risposta al quesito n. 12

Dagli accertamenti esperiti dal C.T.U. presso l'ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme (cfr. allegato n.10, elab. nn.10.1, 10.2 e 10.3), si è potuto rilevare che le unità immobiliari in esame, sono parte della maggiore consistenza di un compendio, composto da numero due fabbricati disgiunti, con destinazione prevalente residenziale e commerciale, realizzato in base alla **Concessione Edilizia n.1682, del 7 luglio 1987**, rilasciata dal Sindaco del Comune di Lamezia Terme, inizialmente intestata a [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED], seguita da voltura a nome della ditta [REDACTED]. Dall'esame della documentazione del fascicolo interessato, conservato negli archivi del comune di Lamezia Terme è emerso che, durante l'esecuzione dei lavori e a seguito della presentazione di varianti (la prima in data 20.09.1989 prot. n. 51372 e la seconda in data 26.06.1990 prot. n. 30974), furono avviate da parte dell'ufficio tecnico comunale, diverse relazioni tecniche e di istruttoria con le quali, si evidenziavano difformità, nella realizzazione del costruendo complesso edilizio, rispetto alla Concessione Edilizia originaria. Per effetto di tali relazioni istruttorie, la commissione straordinaria del Comune di Lamezia Terme, emetteva **Ordinanza (n.463) del 29 ottobre 1991**, con la quale ordinava alla ditta [REDACTED], *...la demolizione a sua cura e spese entro e non oltre giorni novanta dalla data di ingiunzione della presente ordinanza, senza pregiudizio delle sanzioni penali derivanti, tutte le opere di cui sopra in quanto eseguite in totale difformità alla concessione edilizia n.1682 del 7/07/1987...*

Le opere contestate e richiamate nell'ordinanza di demolizione attenevano: *...ubicazione dei muri di sostegno, altezze e caratteristiche costruttive degli stessi, distanze dai confini di proprietà, distanze tra muri di sostegno e fabbricati edificati, modifiche strutturali ai fabbricati, volumetria relativa ai piani previsti originariamente interrati che allo stato risultano fuori terra;...*

Avverso la suddetta Ordinanza di demolizione, il costruttore [REDACTED] [REDACTED], presentava ricorso al T.A.R. della Calabria **in data 18 dicembre 1991**, (annotata al n. 1994/91 del R.G.); nella seduta del **23 gennaio 1992** il T.A.R., adunato in Camera di Consiglio, trattava il ricorso, nominando *l'Ingegnere Capo dell'U.T.E. di Catanzaro o un suo delegato, per un accertamento completo delle circostanze di cui sopra, con l'intervento del rappresentante dell'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro e dell'Ingegnere Capo dell'U.T.C. mirata ad acquisire documentata relazione in merito e accoglie la domanda di sospensione dell'esecuzione del provvedimento impugnato fino alla C.C. del 26.03.1992 alla quale rimette le parti per l'ulteriore trattazione della causa.* **L'Ordinanza di sospensione n.53, veniva trasmessa al Comune di Lamezia Terme, con protocollo n. 1675 del 3 febbraio 1992.**

Nella successiva seduta del **16 aprile 1992** il T.A.R., adunato in Camera di Consiglio, *accoglieva la domanda di sospensione dell'esecuzione del provvedimento impugnato con il ricorso descritto in epigrafe, ritenendo che sussistono le gravi ragioni che giustificano lo accoglimento della domanda di sospensione della esecuzione sopra descritta.*

Sempre dagli accertamenti eseguiti, si è riscontrata domanda di condono edilizio, **presentata ai sensi dell'art.40, comma 6 della Legge n.47/85**, avente ad oggetto la consistenza originaria delle unità staggite (**foglio di mappa n. 16 - particella n. 911, sub.6**); la richiesta di definizione illeciti edilizi, è stata inoltrata a seguito di decreto di trasferimento, Tribunale di Lamezia Terme, del 7 maggio 2008, repertorio n.1000 per la Procedura Esecutiva n.142/1994 del R.G.E. promossa dalla CARICAL – Cassa di Risparmio di Calabria e Lucania, contro [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

L'istanza è stata **presentata il 9 luglio 2008, protocollo n. 0047487**, annotata al n. di fascicolo 12432; ed è stata ricondotta nella Tipologia 1 (opere realizzate in difformità della licenza edilizia e non conforme alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici), con destinazione d'uso per civile abitazione. Successivamente, in data 15 novembre 2011, con prot.69731, sono stati integrati dei documenti e, in seguito, il rilascio del **Permesso di Costruire in Sanatoria n.182 del 14 dicembre 2011: a [REDACTED] [REDACTED] titolare dell'omonima impresa**

individuale “[REDACTED]” consistente in: *unità abitativa posta al piano seminterrato di un fabbricato in maggiore consistenza, sito in Lamezia Terme, alla via Calia, riportato in catasto al foglio di mappa 16 part.911 sub.31, dell'ex comune di Nicastro.*

Si evidenzia che l'identificativo catastale sub.31 descritto nel Permesso di Costruire in Sanatoria, è scaturito dalla soppressione dell'originario subalterno 6 (identificativo indicato nel decreto di Trasferimento del 7.05.2008), a seguito di presentazione di: *variazione della destinazione* (da attività commerciale a abitazione) n.68209.1/2011 – prot.n.CZ0283502 **del 14.11.2011;**

Ulteriormente dagli accertamenti eseguiti negli archivi del comune di Lamezia Terme, è emersa, la presentazione di una **Comunicazione di Inizio Lavori di Manutenzione Ordinaria**, protocollata al n.77810 del 20 dicembre 2011, mediante la quale, il signor [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], comunicava l'inizio lavori di manutenzione ordinaria “attività edilizia libera” per *...stonacatura ed intonacatura delle pareti interne; ripristino pavimentazione; pitturazione interna...* da eseguirsi sull'unità immobiliare in via Calia, ex comune di Nicastro, foglio di mappa n. 16, particella n.911 sub.31.

Per quanto riguarda la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica, rispetto ai titoli abilitativi precedentemente indicati e in riferimento alle difformità (rilevabili dalle relazioni istruttorie dell'ufficio tecnico comunale negli anni 1990-1991, riportati nell'Ordinanza Commissariale di demolizione n.463 del 29.10.1991), *...ubicazione dei muri di sostegno, altezze e caratteristiche costruttive degli stessi, distanze dai confini di proprietà, distanze tra muri di sostegno e fabbricati edificati, modifiche strutturali ai fabbricati, volumetria relativa ai piani previsti originariamente interrati che allo stato risultano fuori terra;* per le parti riconducibili agli immobili oggetto della presente relazione, sono da **ritenersi sanate**, per effetto della **Concessione Edilizia in Sanatoria n.182 del 14 dicembre 2011**, rilasciata a seguito della presentazione della domanda di Condono Edilizio (ai sensi dell'art.40, comma 6 della Legge n.47/85) **protocollata il 9 luglio 2008, n. 0047487;** la domanda avanzata ha ricondotto la superficie interessata nella **Tipologia**

1 (opere realizzate in difformità della licenza edilizia e non conforme alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici) della Tabella allegata alla Legge 23 dicembre 1994, n.724 (secondo condono edilizio) e con destinazione d'uso: **per civile abitazione**.

Dall'esame e confronto invece, degli elaborati allegati al Permesso di Costruire in Sanatoria **n.182 del 14 dicembre 2011**, rilasciato a seguito di presentazione domanda di definizione illeciti (ex art.40, legge n.47/85), con la situazione rilevata al momento del sopralluogo, si rileva **una difformità**, da riferirsi **all'avvenuto frazionamento**, in due autonome unità immobiliari, oltre al piccolo corridoio comune sub.34, con opere e diversa distribuzione degli spazi interni oltre a un maggiore carico degli standard urbanistici. L'intervento realizzato ha praticamente diviso in due unità residenziali l'unità immobiliare sanata, con la presentazione della domanda di Condono Edilizio (ai sensi dell'art.40, comma 6 della Legge n.47/85), senza modificare in aumento la volumetria, la destinazione d'uso e i prospetti assenti.

Non si segnalano notizie di cui all'art.46, relativamente ai comma 1,2,3,4 e 5bis, del testo unico sull'edilizia d.P.R 380/2001 e dell'art.40, relativamente ai comma 1,2,3,4 e 5 della L.47/85, atteso che, gli immobili staggiti (**foglio di mappa n.16- particella n.911, sub.32 e sub.33**) nella loro consistenza e individuazione originaria (**foglio di mappa n. 16 - particella n. 911, sub.6**), sono derivati al debitore, **giusta decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Lamezia Terme in data 8 maggio 2008, rep. n.1000, trascritto a Catanzaro il 27 giugno 2008, R.G. n. 10658 e R.P. n. 6578**, cui è seguita la presentazione della domanda di condono edilizio (ai sensi dell'art.40, comma 6 della Legge n.47/85) **presentata il 9 luglio 2008, protocollo n. 0047487 e con il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n.182 del 14 dicembre 2011**.

Nei fascicoli consultati, tanto per quello della Concessione Edilizia originaria (n.1682 del 7 luglio 1987) quanto per quello del Permesso di Costruire in Sanatoria (**n.182 del 14 dicembre 2011**), **non vi è traccia del documento riferito al certificato di Agibilità/Abitabilità**.

Quesito n.13: in caso i opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali

obblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Risposta al quesito n. 13

In relazione a quanto detto nella risposta del quesito precedente, la **difformità riscontrata (avvenuto frazionamento)**, in due autonome unità immobiliari, oltre al piccolo corridoio comune sub.34, diversa distribuzione degli spazi interni e conseguente maggiore carico degli standard urbanistici) a parere dello scrivente **potrà essere sanata in virtù dell'art.37, comma 4, del d.P.R. n. 380/2001** che recita: *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.*

Orbene poichè l'intervento realizzato in difformità **avvenuto frazionamento**, in due autonome unità immobiliari a destinazione abitativa, oltre alla realizzazione del piccolo pianerottolo comune (sub.35), diversa distribuzione degli spazi interni e conseguente maggiore carico degli standard urbanistici è stato presumibilmente realizzato nel periodo intercorrente tra il **dicembre 2011 e febbraio 2014**, tenuto conto che l'art.37 del d.P.R. n. 380/2001, prevede l'applicazione della doppia conformità per abusi minori o non essenziali, sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, **si ritiene possa essere proposta domanda di Permesso di Costruire in Sanatoria, Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria o Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria (ex art.37, comma 4, del d.P.R. n. 380/2001)** in quanto:

✓ Il **Piano Regolatore Generale** vigente (al momento della realizzazione dei lavori), inquadrava tali lavori come opere di Ristrutturazione edilizia, normate dall'art. 35 delle N.T.A., ritenendole ammissibili, tra gli interventi riconducibili nelle zone B1 (*Aree urbane ad organizzazione morfologica complessa da mantenere suscettibili di nuova edificazione ad iniziativa privata*);

✓ Il Decreto Legge 12 settembre 2014, n.133 (c.d. Decreto “Sblocca Italia”) convertito, con modificazioni, dalla Legge 11 novembre 2014, n.164, ha ricondotto, alla **lettera b), primo comma, dell’art.3 “Definizioni degli Interventi Edilizi”** come interventi di manutenzione straordinaria, anche *...quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purchè non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l’originaria destinazione d’uso...*;

✓ Il **Piano Strutturale Comunale** adottato con D.C.C. n° 79 del 19 febbraio 2015 e non approvato, non sembra vietare la presentazione delle divisioni di unità immobiliare, atteso che il fabbricato ricade in zona **“Territorio Urbanizzato capo 15”**, **zone a prevalente destinazione residenziale**, normata dall’articolo 65 del Regolamento Edilizio Urbanistico al cui punto 1 prescrive: *...Nelle Zone a prevalente destinazione residenziale del Territorio urbanizzato, individuate nella Tav. 1.2, sono previsti tutti gli usi urbani, prevalentemente residenziali, di cui all’Art.27, comma 2A, mentre al punto 3 dispone: ...Sono previsti interventi di Ristrutturazione di tipo R6.1, R6.3, R6.7; ed interventi di Nuova Costruzione, di Tipo NC1, di cui all’art.26.*

Le spese occorrenti per il conseguimento del titolo in sanatoria possono essere come di seguito computate:

- **Sanzione** (compresa fra Euro 516,00 ed Euro 5.164,00) ritenendo opportuno, l’applicazione del valore massino, indicato dall’art. 37, comma 4, d.P:R. n.380/2001, atteso che la norma prevede che sia il responsabile del procedimento a comminarla in relazione all’aumento di valore dell’immobile calcolato dall’agenzia del Territorio e pertanto pari a **€ 5.164,00**;

- **Monetizzazione parcheggi di pertinenza**: l’avvenuta divisione in due unità immobiliari, in riferimento alla dotazione di parcheggi di pertinenza, previsti dal Titolo 8, articolo 92, delle Norme Tecniche di Attuazione dell Piano Regolatore Generale, ha determinato la necessità di dotazione di una unità minima di posto auto, che convenzionalmente è pari a mq 22,00. Considerata l’impossibilità di cedere gratuitamente al comune la superficie, coperta o scoperta, si consegue



la monetizzazione delle aree calcolate con i seguenti valori: Tipologia B1 – località Nicastro – valore € 100,43/mq e pertanto pari a mq 22,00 x €100,43= € **2.210,00**;

- occorre, inoltre, considerare l'**onorario** per il tecnico che dovrà occuparsi della pratica del Permesso di Costruire in Sanatoria (elaborati progettuali, relazione, ecc.), che si computa pari **€uro 1.500,00**, oltre CNAPG (5%) e IVA (22% sul totale di imponibile + CNAPG), per un totale onorario (compresi oneri accessori) di **€uro 1.921,50**;

- diritti di segreteria e marca da bollo pari a € 51,64 + 16,00= € **67,64**;

- non si riportano le spese per la variazione catastale perché già effettuata.

Le spese totali per la pratica (compreso l'onorario per il tecnico) ammontano, pertanto, a €uro 5.164,00+2.210,00+1.921,50+67,64= €uro 9.363,14 si ritiene, comunque, che detto importo debba essere dedotto dal valore venale ai fini della definizione del prezzo a base d'asta.

Considerato che, la realizzazione del descritto intervento di **avvenuto frazionamento**, in due autonome unità immobiliari a destinazione abitativa, oltre alla realizzazione del piccolo pianerottolo comune (sub.35), diversa distribuzione degli spazi interni e conseguente maggiore carico degli standard urbanistici (difformità riscontrata), pur senza certezza avvalorata da elementi e riscontri sicuri, può ragionevolmente ritenersi essere stato realizzato nel periodo che intercorre **dal dicembre 2011** (data di presentazione della comunicazione di inizio attività libera), **al febbraio 2014**, epoca di presentazione della variazione catastale per divisione, in due unità immobiliari (sub.32 e 33) oggi staggite, oltre al sub.34 (bene comune non censibile) **quindi, post 31 marzo 2003 (data di ultimazione prevista per la sanabilità, dell'ultima norma speciale sulla sanatoria edilizia -legge n°326/2003).**

Tale ultima affermazione, unitamente alla circostanza che le **ragioni di credito sono anch'esse posteriori alla data di entrata in vigore dell'ultima norma speciale sulla sanatoria edilizia (legge n°326/2003)**, posto che la procedura esecutiva in argomento, deriva dalla Sentenza n.371/2016 del 18.11.2015, Tribunale di Catanzaro, sezione Prima Civile, pubblicata con provvedimento del 7.03.2016 e munita di formula esecutiva in data 24.03.2016

determina l'impossibilità da parte dell'aggiudicatario di avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e di cui all'art. 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985, n°47.

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

Risposta al quesito n. 14

Provare ad aver un approccio con la materia di usi civici è cosa certamente non facile tanto è complessa, si pensa che bisogna riferirsi partendo dalla normativa fondamentale, *legge 16 giugno 1927, n.1766 (di conversione in legge del R.D. 22.05.1924 n.751- riguardante il riordinamento degli usi civici nel Regno)* e al *R.D. 26 febbraio 1928, n.332 di approvazione del regolamento per la esecuzione della citata n 1766/1927.*

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

Con la Legge Regionale 21 agosto 2007, n.8 - norme in materia di usi civici, la Regione Calabria ha inteso assegnare le funzione amministrative al proprio Assessorato all'Agricoltura (oggi Dipartimento n° 8 Agricoltura e Risorse Agroalimentari) e conferirne altre ai comuni. Vi è da segnalare che ancora la Regione non ha emanato il regolamento di attuazione della Legge Regionale, previsto dall'art. 4; **cosicché le competenze e funzioni sembrano ancora incerte e divise tra, Commissariato agli Usi Civici, Regione Calabria e Comuni.**

Lo scrivente per quanto è stato possibile fin qui accertare, ha inoltrato richiesta in data 6 febbraio 2017, al comune di Lamezia Terme (*cf. allegato 9 – elab.9.6*), circa il rilascio di attestazione se, l'area, dove sorgono le unità immobiliari staggite, possa essere ritenuta gravata o meno da uso civico. L'istanza al momento della redazione della presente stima, non ha avuto risposta; sebbene, il sottoscritto, in riferimento ad altra procedura esecutiva, per la quale è stata presentata identica richiesta, il comune di Lamezia Terme ha **prima**, rilasciato una attestazione (con la quale *certifica - che ...la località ...in cui attualmente ricade il terreno contraddistinto in*

catasto dell'ex ...al foglio ...particella... subalterno... è inclusa tra le aree in cui si esercitavano o si pretendevano di esercitare usi civici della popolazione dell'ex comune di ...; - che dagli atti di questo ufficio non risultano planimetrie catastali, provenienti dal Commissariato per gli usi civici della Calabria e conseguenti al r.d. di nomina del perito demaniale del 19/03/1928, di perimetrazione della località...in cui si esercitavano o si pretendevano di esercitare usi civici della popolazione dell'ex comune di ...) **salvo**, successivamente, dopo pochi giorni, revocare con atto del dirigente dell'Ufficio Patrimonio e Demanio l'attestazione rilasciata, con la seguente motivazione: *Atteso che l'Ente pur se in possesso da taluni dati, non è titolato a certificare l'esistenza o meno di vincoli di uso civico su terreni ricadenti nell'ambito del proprio territorio. A questo punto si ritiene inutile attendere la risposta atteso che, il tenore della stessa, non possa essere diverso da quanto contenuto nella revoca della certificazione prima descritta (in risposta ad altra richiesta per analoga procedura esecutiva).*

Si porta a conoscenza che, nel frattempo, lo scrivente ha provveduto (in data 6 febbraio 2017) a richiedere, alla regione Calabria, mediante posta elettronica certificata: dipartimento.agricoltura@pec.regione.calabria.it indirizzata al **Dipartimento n° 8 Agricoltura e Risorse Agroalimentari** - Settore 1 – Affari Generali, Risorse Umane, Servizi Territoriali, Enti Strumentali e Sub-Regionali; Al Dirigente del Servizio 1 – AA.GG., Contenzioso ed Usi Civici, Rapporti con l'Organismo Pagatore regionale, con gli enti strumentali e di Bonifica, Area Centro (*cf. allegato 9 – elab.9.7*) identica richiesta. L'istanza al momento della redazione della presente stima, non ha avuto risposta.

Si evidenzia inoltre che in occasione di una indagine espletata presso l'Ufficio del Commissariato agli Usi Civici della Calabria è venuto a conoscenza della nota -protocollo n. 0300699 del 25 settembre 2013- (*cf. allegato 9 – elab.9.8*) dell'ex dipartimento n.6 Agricoltura, Foreste e Forestazione, indirizzata al Dipartimento Attività Produttive – settore 2 – Politiche Energetiche – Settore 3 Fonti Rinnovabili, Eff. Energetica e per conoscenza al Commissario Usi Civici della Calabria che rappresenta fra l'altro *...la sussistenza del vincolo dell'uso civico non può essere attestata, in particolare, dal certificato di destinazione urbanistica, se prima non sia stato avviato e portato a compimento, con l'emissione della relativa certificazione, il procedimento*

amministrativo, previsto a norma di legge, dell'accertamento demaniale sull'esistenza o meno del vincolo dell'uso civico: pertanto, l'eventuale rilascio del certificato è da ritenersi non valido ai fini dell'attestazione in questione, così come non valgono a tal fine relazioni tecniche di parte.

A questo punto ha ritenuto di completare la relazione, sottoponendo alla valutazione del G.E. le poche risultanze ad oggi acquisite, consapevole, suo malgrado, di non aver potuto rispondere esaurientemente al quesito, atteso che **non esiste una verifica o accertamento demaniale recente che possa dar conto della natura giuridica del suolo. Lo stesso Ente Comunale, tuttavia, da informazioni assunte, pare abbia avviato tale procedura con la richiesta di nomina di un Perito Demaniale, al fine di conoscere l'esistenza e l'estensione di tali diritti.**

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

Risposta al quesito n. 15

Ai fini della determinazione del più probabile valore venale dei beni staggiti, preordinato alla vendita *sub-asta*, non può prescindersi dalla particolare caratteristica dei beni staggiti, e ciò per la loro sua estensione, posizione, collocazione e ubicazione; inoltre deve tenersi conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare inevitabilmente influenzato, negativamente dal particolare momento economico, con ricadute sfavorevoli per gli immobili. Sulla scelta del criterio di stima si precisa che qualunque stima di immobili ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, cioè la più probabile entità corrispondente in moneta del valore che avrebbero gli immobili se inseriti in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. Oltre a basarsi sul principio delle condizioni di "ordinarietà" la stima deve anche basarsi su quello dell'"attualità" e della "permanenza"; in altre parole essa deve

mirare alla determinazione di quel “**valore congruo**” o commerciale del bene che, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda e offerta. La dottrina estimale indica, sostanzialmente, due diversi procedimenti per la determinazione di detto valore:

- 1) Stima sintetica-comparativa (denominata anche diretto-sintetico);
- 2) Stima indiretta o analitica;

La prima si effettua comparando qualità e consistenza del bene da valutare rispetto a quelli, con le medesime caratteristiche, ubicati nella medesima zona, dei quali siano a conoscenza i prezzi di vendita attuali o recenti. La seconda, si effettua per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili.

Poiché il sottoscritto non ha riscontrato, nella zona, la sussistenza delle particolari condizioni che giustificerebbero l'adozione del secondo metodo di stima (stima indiretta o analitica), sarà utilizzato nel caso di specie il suddetto metodo (**stima sintetica –comparativa**) che è basato sulla ricerca del valore venale più probabile unitario (espresso per ogni metro quadrato di superficie complessiva dell'immobile) con riferimento ad immobili di simili caratteristiche ed ubicati nel medesimo comparto urbanistico-residenziale, applicando dei coefficienti correttivi che tengono conto delle condizioni proprie del bene. A tal fine sono state richieste e assunte attestazioni, di agenzie immobiliari, aventi sede in Lamezia Terme; informazioni dagli operatori del settore, su beni, la cui epoca di costruzione sia più o meno uguale a quello in esame; la estensione, posizione e categoria catastale riconducibile alla stessa microzona del bene in oggetto, in modo di omogenizzare la superficie e quindi il valore medio (*cf. allegato n.4 elab. n.4.4*)

15.1. Andamento del mercato immobiliare

a) *Fonte Osservatorio dei Valori Immobiliari agenzia delle Entrate - territorio – OMI (secondo semestre 2016).*

Le Quotazioni di mercato, quali risultano dall'O.M.I. (Osservatorio del mercato Immobiliare), relativamente ad immobili appartenenti alla fascia/zona: suburbana – codice di zona D5,

microzona catastale n.3, del comune di Lamezia Terme, Abitazioni civili - di seguito sintetizzate
e riportate alla presente relazione come **allegato n. 4, elab. 4.1;**

Zona	Min (€/mq)	Max (€/mq)
D5-3 - RESIDENZIALE	590/mq	790/mq

Tali quotazioni sono riferiti **all'ordinarietà** degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea;

a) Indagini dirette

Lo scrivente ha provveduto a richiedere all'agenzie immobiliari "[redacted]" e "[redacted]" di Lamezia Terme, dopo aver visionato il bene staggito, quali fossero i valori di mercato unitari di riferimento per immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, posizione urbanistica, consistenza qualitativa, e funzionale (*cf. allegato n.4 elab. n.4.2 e n.4.3*), i cui valori sono di seguito sintetizzate:

Agenzia	Min (€/mq)	Max (€/mq)
Agenzia [redacted]	950/mq	1.000/mq
Agenzia [redacted]	750/mq	800/mq

Per quanto su esposto, considerato nello specifico il bene staggito, il sottoscritto determina il valore tra la media, dell'importo massimo indicato dall'Agenzia [redacted] in € 1000/mq e di quello dell'Agenzia [redacted] in € 800/mq; e dell'importo massimo indicato nelle valutazioni O.M.I. pari a € 790/mq (zona D5-3), i cui dati raccolti e, la determinazione finale del valore medio, sono riportati nella tabella seguente e, unita nell'allegato n. 4.4:

15.2. Determinazione della superficie commerciale dei beni pignorati;

Tribunale di Lamezia Terme – G.E. dottor Francesco Tallarico
Procedura esecutiva iscritta al n. 59/2016 R.E. promossa da:
██████████ contro ██████████ - **Relazione peritale**

		Allegato 4 - elab.4.4
DETERMINAZIONE VALORE MEDIO		
VALORI DI MERCATO AGENZIA IMMOBILIARI		
A	valore max fornito dalla agenzia ██████████ al mq =	€ 1.000,00
	valore max fornito dalla agenzia ██████████ al mq =	€ 800,00
	VALORE MEDIO LETTERA A =	€ 900,00
VALORI BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - 2° semestre 2016 - codice di zona D5 - fonte OMI		
B	codice di zona D53: valore max indicato per Abitazioni civili dall'OMI al mq =	€ 790,00
	VALORE LETTERA B =	€ 790,00
VALORE MEDIO LETTERE A+B=		€ 845,00

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE PER LA STIMA RICONDOTTA SECONDO LE DISPOSIZIONI CONTENUTE DAL D.P.R. 23 MARZO 1998, N.138 - Comune di Lamezia Terme - sez. Nicastro - Immobile foglio di mappa n. 16 part. 911 sub.32 (cfr.schema allegato n.3)								ALLEGATO N.4 - Elab.4.5
LIVELLO DI PIANO	Individuazione Ambiente	Superficie dei vani principali e accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali	Superficie pertinenza esclusiva di ornamento o accessorio indiretto	Percentuale Superficie considerata o da omogenizzare	Parz.Superf. commerciale m ²	Superficie complessiva commerciale m ²	Superficie complessiva commerciale arrotondata m ²	
PIANO PRIMO (SECONDO FUORI TERRA)	Vani principali e accessori diretti	86,47	*****	100%	86,47	99,64	100,00	
c.s.	Terrazzo scoperto per i primi 25,00 mq	*****	25,00	30%	7,50			
c.s.	Terrazzo scoperto superf.eccedente: (81,68-25,00)	*****	56,68	10%	5,668			

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IMMOBILE STAGGITO										
IDENTIFICAZIONE IMMOBILE	Tot. Superficie commerciale m ²	Valore Venale medio €/ mq	Stima €	coeff.di età, qualità e di manutenzione *	coeff.delle caratteristiche posizionali della zona **	coeff. per intervento di ristrutturazione interna ***	Valore di Stima	abbatt. forf. per l'assenza di garanzia per vizi occulti	Valore di Stima finale	Valore di stima finale in cifra tonda
Comune di Lamezia Terme ex Nicastro, via Conforti Immobile al foglio di mappa n.16 part.911 sub.32 piano primo (catastalmente piano)	100	€ 845,00	€ 84.500,00	0,87	1,02	1,05	€ 78.734,57	0,95	€ 74.797,84	€ 75.000,00

* Il coefficiente adottato tiene conto dell'età di costruzione, della dotazione di parcheggi nelle aree esterne e della presenza di ascensore.
 ** Il coefficiente adottato tiene conto della posizione, del livello di piano e della vista.
 *** Il coefficiente adottato tiene conto degli interventi eseguiti nell'alloggio nell'anno 2011.

Tribunale di Lamezia Terme – G.E. dottor Francesco Tallarico
Procedura esecutiva iscritta al n. 59/2016 R.E. promossa da:
[REDACTED] contro [REDACTED] - **Relazione peritale**

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE PER LA STIMA RICONDOTTA SECONDO LE DISPOSIZIONI CONTENUTE DAL D.P.R. 23 MARZO 1998, N.138 - Comune di Lamezia Terme - sez. Nicastro - Immobile foglio di mappa n. 16 part. 911 sub.33 (cfr.schema allegato n.3)								ALLEGATO N.4 - Elab.4.6			
LIVELLO DI PIANO	Individuazione Ambiente	Superficie dei vani principali e accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali	Superficie pertinenza esclusiva di ornamento o accessorio indiretto	Percentuale Superficie considerata o da omogenizzare	Parz.Superf. commerciale m ²	Superficie complessiva commerciale m ²	Superficie complessiva commerciale arrotondata m ²				
PIANO PRIMO (SECONDO FUORI TERRA)	Vani principali e accessori diretti	94,86	*****	100%	94,86	104,99	105,00				
c.s.	Terrazzo scoperto per i primi 25,00 mq	*****	25,00	30%	7,50						
c.s.	Terrazzo scoperto superf.eccedente: (53,31-25,00)	*****	26,31	10%	2,631						

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IMMOBILE STAGGITO										
IDENTIFICAZIONE IMMOBILE	Tot. Superficie commerciale m ²	Valore Venale medio €/mq	Stima €	coeff.di età, qualità e di manutenzione *	coeff.delle caratteristiche posizionali della zona **	coeff. per intervento di ristrutturazione interna ***	Valore di Stima	abbatt. forf. per l'assenza di garanzia per vizi occulti	Valore di Stima finale	Valore di stima finale in cifra tonda
Comune di Lamezia Terme ex Nicastro, via Conforti Immobile al foglio di mappa n.16 part.911 sub.33 piano primo (catastalmente piano	105	€ 845,00	€ 88.725,00	0,87	1,02	1,05	€ 82.671,29	0,95	€ 78.537,73	€ 78.500,00

* Il coefficiente adottato tiene conto dell'età di costruzione, della dotazione di parcheggi nelle aree esterne e della presenza di ascensore.
** Il coefficiente adottato tiene conto della posizione, del livello di piano e della vista.
*** Il coefficiente adottato tiene conto degli interventi eseguiti nell'alloggio nell'anno 2011.

15.3. Descrizione dei parametri correttivi.

- Valutazione del degrado per coefficiente di età, qualità e di manutenzione.

Premesso che per coefficiente di età s'intende il degrado delle opere edilizie dovute al trascorrere del tempo, al naturale invecchiamento delle strutture e degli impianti tecnologici, con una lenta e progressiva perdita di efficienza di funzionalità e, di conseguenza, anche di valore; anche il succedersi di nuove normative e all'utilizzo di nuovi materiali da costruzione influenza il coefficiente di età e di manutenzione che nello specifico si assume pari a **0,87**, tenendo anche conto comunque delle buone condizioni dell'immobile, della dotazione di parcheggi nelle aree esterne e della presenza di ascensore.

- Coefficiente correttivo delle caratteristiche posizionali della zona.

Tale coefficiente tiene conto della centralità e della vicinanza della zona ai servizi urbani e pubblici, dalle principale vie di comunicazione, dalla facilità di compiere spostamenti sia pedonali che con l'ausilio di automezzi pubblici e privati, nonché della posizione e del livello di piano. Tale coefficiente è stato considerato **1,02**.

- Coefficiente correttivo per l'intervento di ristrutturazione interna.

E' stato inserito questo coefficiente per tenere conto dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria eseguiti all'interno dell'unità immobiliare interessata, durante l'anno 2011. Tale coefficiente è stato considerato uguale a **1,05**;

-Coefficiente dell'abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti.

L'abbattimento forfettario per oneri derivanti dall'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti può essere valutato nel 5% del valore dell'immobile, pertanto si dovrà moltiplicare il valore dell'immobile per il coefficiente correttivo pari a **0,95**.

Dopo aver acquisito i su scritti coefficienti per il caso di specie, verrà utilizzato il metodo sintetico-comparativo procedendo alla stima dell'immobile, le cui caratteristiche sono desumibili, oltre che dalla descrizione di cui al precedente quesito n. 4, anche dall'allegato n. 1 (reperto fotografico), dagli allegati grafici n. 2 e 3. Applicando il valore unitario, ottenuto per metro quadrato di superficie commerciale equivalente; (quest'ultima è stata calcolata come somma della superficie dei vani principali e accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, del 50% dei muri in comune, dal 30% (fino a mq 25,00) della superficie di pertinenza esclusiva di ornamento e dal 10% per le superfici eccedenti ai primi 25,00, secondo le indicazioni fornite dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, *(cfr. allegati n. 3 e 4)*.

Il valore è dato dalla media degli importi di € **1000/mq** (valore max Agenzia [redacted]) e di € **800/mq** (valore max Agenzia [redacted] [redacted]), con quello di € **790/mq** (valore max indicato all'OMI zona D5-3) risultato pertanto pari a $[(€1000,00 + €800,00 \times 1/2) + €790,00] \times 1/2 = € 845,00$ al metro quadro di superficie commerciale, ottenendo così un valore di stima, quanto:

- **al subalterno 32**, di € **84.500,00** dato da $(€ 845,00 \times 100 \text{ mq})$. Infine si sono applicati i coefficienti correttivi nei valori già descritti per cui, in conclusione, **il valore di stima definitivo** dell'immobile in oggetto è dato da $€ 84.500,00 \times 0.87 \times 1.02 \times 1.05 = \text{€uro } 78.734,57$ a cui viene applicato il coefficiente forfettario, pari al 5%, per l'assenza di garanzia per vizi occulti, determinando un **valore di Stima finale** pari a $€uro 78.734,57 \times 0.95 = \text{€uro } 74.797,84$ in cifra tonda **€uro 75.000,00** (*cfr. allegato n. 4 – elab. n.4.5*).

- **al subalterno 33**, di € 88.725,00 dato da (€ 845,00 x 105 mq). Infine si sono applicati i coefficienti correttivi nei valori già descritti per cui, in conclusione, **il valore di stima definitivo** dell'immobile in oggetto è dato da € 88.725,00 x 0.87 x 1.02 x 1.05 = **€uro 82.671,29** a cui viene applicato il coefficiente forfettario, pari al 5%, per l'assenza di garanzia per vizi occulti, determinando un **valore di Stima finale** pari a €uro 82.671,29 x 0.95 = **€uro 78.537,73** in cifra tonda **€uro 78.500,00** (cfr. allegato n. 4 – elab. n.4.6).

Lo scrivente ritiene di proporre **due lotti di vendita** degli immobili staggiati.

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

Risposta al quesito n. 16

Si procede al riepilogo e descrizione finale dei lotti:

LOTTO N.1: (foglio di mappa n.16 – particella n.911 sub.32):

DESCRIZIONE: piena proprietà (quota pari a 1/1) dell'unità immobiliare, **ubicata in Lamezia Terme, ex Nicastro, alla via Conforti s.n.c., posta al Piano Primo (secondo fuori terra – catastalmente individuate come piano seminterrato 1) facente parte del fabbricato, in maggiore consistenza del Palazzo [REDACTED], corpo A; composto: da corridoio, di superficie totale pari a 9,90 metri quadrati, un piccolo ripostiglio di mq 6,55, vano pranzo-soggiorno di mq 25,00, una cucinetta di mq 7,50 e un bagno di servizio di mq 4,60; un secondo corridoio di mq 5,10, una prima stanzetta da letto di mq 7,70, una seconda stanzetta da letto di mq 11,50 e il bagno di mq 5,80. L'altezza interna utile è pari a mt 3,60; accede all'unità descritta un terrazzo scoperto pertinenziale di circa mq 80,30;**

Si precisa che, all'unità immobiliare descritta si accede, da un bene comune non censibile (sub.34) comune al subalterno 33 e consistente in un piccolo pianerottolo, chiuso perimetralmente, di circa mq 4,71, con unica porta di accesso principale;

CONFINI DEL LOTTO UNICO: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è dislocata al piano primo (secondo fuori terra) di un fabbricato, in maggiore consistenza, confina a livello di piano a ovest, con terreno particella n.69, a nord con unità immobiliari a livello, vano scale 1 e vano ascensore, a sud e a est con unità immobiliare sub. 33;

ESTENSIONE: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento determina, una superficie complessiva commerciale, (determinata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n.138) pari a mq 100,00;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: L'immobile, risulta identificato all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Catanzaro – Ufficio del Territorio, reparto fabbricati, con i seguenti estremi catastali: **Comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa n. 16:**

✓ **particella n. 911: sub. 32**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,00 vani, Rendita Catastale € 464,81 e, riporta, nel campo indirizzo: Via Calia s.n.c., piano S1, intestato a: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] **codice fiscale** [redacted], proprietà per 1/1;

TITOLO DI PROVENIENZA: Il bene è pervenuto al debitore, per la piena proprietà della quota di 1/1, giusta decreto di trasferimento immobili, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme in data 8 maggio 2008, rep. n.1000, trascritto a Catanzaro il **27 giugno 2008, R.G. n. 10658 e R.P. n. 6578**; mediante il quale, veniva assegnato al signor [redacted] nato a [redacted] il [redacted], a seguito dell'espletata vendita all'incanto, conseguente alla procedura esecutiva n.142/1994, promossa nei confronti di [redacted] nato a [redacted] il [redacted], l'immobile, contraddistinto come lotto due e precisamente – “porzione di fabbricato per civile abitazione sito in Lamezia Terme, alla via Conforti, angolo via Calia, costituita dall'unità abitativa posta al secondo piano fuori terra, contraddistinta con l'interno n.2. Essa si compone di un ampio locale, di un bagno e vaste terrazze perimetrali per una superficie utile di mq 259,33 e, oltre a 122,90 mq di terrazze. Il tutto è riportato nel NCEU al foglio 16, p.la 911, sub.6, cate.C/1, classe 1”.

FORMALITÀ CHE GRAVANO SUL BENE COSTITUENTE IL LOTTO, CHE SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI:

✓ pignoramento **del 4 luglio 2016**, trascritto il **29 settembre 2016** al n. **12933** del R.G. ed al n. **10051** del R.P., contro, il signor [redacted] nato a [redacted] il [redacted] (per la quota di 1/1 in regime di bene personale) codice fiscale [redacted], quale titolare dell'omonima impresa individuale [redacted] partita iva [redacted], a favore di [redacted] nato a [redacted] il [redacted], codice fiscale [redacted] (per la quota di 1/1 in regime di bene personale).

✓ iscrizione di ipoteca Conc./Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo (capitale € 34.530,21 per un totale di € 69.060,42); detta ipoteca, è stata iscritta il 23 maggio 2016, n. **6806** del R.G. ed al n. **750** del R.P., a favore di “**Equitalia Sud S.p.A.**” con sede in Roma, codice fiscale 11210661002 (per una quota pari a 1/1 del diritto di proprietà), contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted], codice fiscale [redacted] (per una quota pari a 1/1 del diritto di proprietà).

STATO DI OCCUPAZIONE: L'unità immobiliare interessata è occupata dalla signora [redacted] (sorella dell'esecutato) che lo utilizza come abitazione principale, unitamente al padre [redacted] o [redacted] e al fratello [redacted], mediante contratto di comodato gratuito, registrato il 24 novembre 2014 al n. 1484 serie 3T. La sorella [redacted], è persona a cui è stata riconosciuta invalidità permanente. **Il succitato contratto di comodato, sia pur registrato in data 24 novembre 2014 antecedente al pignoramento, non è opponibile agli acquirenti sub-asta.**

REGOLARITA' EDILIZIE - URBANISTICHE: ...L'unità immobiliare in esame, è parte della maggiore consistenza di un compendio, composto da numero due fabbricati disgiunti, con destinazione prevalente residenziale e commerciale, realizzato in base alla **Concessione Edilizia n.1682, del 7 luglio 1987**. ...è stata interessata da **Ordinanza (n.463) del 29 ottobre 1991**, con la quale ordinava alla ditta [redacted], ...la demolizione a sua cura e spese entro e non oltre giorni novanta dalla data di ingiunzione della presente ordinanza, senza pregiudizio delle sanzioni penali derivanti, tutte le opere di cui sopra in quanto eseguite in totale difformità alla concessione edilizia n.1682 del 7/07/1987...**Avverso** la suddetta Ordinanza di demolizione, il costruttore [redacted] presentava ricorso al T.A.R. della Calabria in data **18 dicembre 1991**, ...nella seduta del **23 gennaio 1992** il T.A.R., adunato in Camera di Consiglio, trattava il ricorso, nominando l'Ingegnere Capo dell'U.T.E. di Catanzaro o un suo delegato, per un accertamento completo delle circostanze di cui sopra, con l'intervento del rappresentante dell'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro e dell'Ingegnere Capo dell'U.T.C....Nella successiva seduta del **16 aprile 1992** il T.A.R., adunato in Camera di Consiglio, accoglieva la domanda di sospensione dell'esecuzione del provvedimento impugnato con il ricorso descritto in epigrafe, ritenendo che sussistono le gravi ragioni che giustificano lo accoglimento della domanda di sospensione della esecuzione sopra descritta. Sempre dagli accertamenti eseguiti, si è riscontrata domanda di condono edilizio, **presentata ai sensi dell'art.40, comma 6 della Legge n.47/85**, avente ad oggetto la consistenza originaria delle unità staggite (**foglio di mappa n. 16 - particella n. 911, sub.6**); la richiesta di definizione illeciti edilizi, è stata inoltrata a seguito di decreto di trasferimento, Tribunale di Lamezia Terme, del 7 maggio 2008, repertorio n.1000 per la Procedura

Esecutiva n.142/1994 del R.G.E. promossa dalla CARICAL – Cassa di Risparmio di Calabria e Lucania, contro [REDACTED] nato a [REDACTED]. L'istanza è stata **presentata il 9 luglio 2008, protocollo n. 0047487**, annotata al n. di fascicolo 12432; ... e, in seguito, il rilascio del **Permesso di Costruire in Sanatoria n.182 del 14 dicembre 2011**: a [REDACTED] titolare dell'omonima impresa individuale "[REDACTED]". Ulteriormente dagli accertamenti eseguiti negli archivi del comune di Lamezia Terme, è emersa, la presentazione di una **Comunicazione di Inizio Lavori di Manutenzione Ordinaria**, protocollata al n.77810 del 20 dicembre 2011. Per quanto riguarda la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica, rispetto ai titoli abilitativi precedentemente indicati e in riferimento alle difformità... per le parti riconducibili agli immobili oggetto della presente relazione, sono da **ritenersi sanate**, per effetto della **Concessione Edilizia in Sanatoria n.182 del 14 dicembre 2011**, rilasciata a seguito della presentazione della domanda di Condono Edilizio (ai sensi dell'art.40, comma 6 della Legge n.47/85) **protocollata il 9 luglio 2008, n. 0047487**. Dall'esame e confronto invece, degli elaborati allegati al **Permesso di Costruire in Sanatoria n.182 del 14 dicembre 2011**, rilasciato a seguito di presentazione domanda di definizione illeciti (ex art.40, legge n.47/85), con la situazione rilevata al momento del sopralluogo, si rileva **una difformità**, da riferirsi **all'avvenuto frazionamento**, in due autonome unità immobiliari, oltre al piccolo corridoio comune sub.34, con opere e diversa distribuzione degli spazi interni oltre a un maggiore carico degli standard urbanistici. La **difformità riscontrata (avvenuto frazionamento**, in due autonome unità immobiliari, diversa distribuzione degli spazi interni e conseguente maggiore carico degli standard urbanistici) a parere dello scrivente **potrà essere sanata in virtù dell'art.37, comma 4, del d.P.R. n. 380/2001...** Considerato che, la realizzazione del descritto intervento di **avvenuto frazionamento**, in due autonome unità immobiliari a destinazione abitativa, oltre alla realizzazione del piccolo pianerottolo comune (sub.35), diversa distribuzione degli spazi interni e conseguente maggiore carico degli standard urbanistici (difformità riscontrata), pur senza certezza avvalorata da elementi e riscontri sicuri, può ragionevolmente ritenersi essere stato realizzato nel periodo che intercorre **dal dicembre 2011** (data di presentazione della comunicazione di inizio attività libera), **al febbraio 2014**, epoca di presentazione della variazione catastale per divisione, in due unità immobiliari (sub.32 e 33) oggi staggite, oltre al sub.34 (bene comune non censibile) **quindi, post 31 marzo 2003** (data di ultimazione prevista per la sanabilità, dell'ultima norma speciale sulla sanatoria edilizia - legge n°326/2003). Tale ultima affermazione, unitamente alla circostanza che le **ragioni di credito sono anch'esse posteriori alla data di entrata in vigore dell'ultima norma speciale sulla sanatoria edilizia (legge n°326/2003), determina l'impossibilità da parte dell'aggiudicatario di avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e di cui all'art. 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985, n°47.**

✓Fermo restando altresì gli effetti conseguenti alla definitiva verifica circa la presenza o meno di usi civici nell'area interessata (cfr. risposta allegato n.14).

✓Non è stato riscontrato il rilascio del certificato di Agibilità / Abitabilità;

RIEPILOGO SPESE:

-**Sanzione** (compresa fra Euro 516,00 ed Euro 5.164,00) ritenendo opportuno, l'applicazione del valore massimo, indicato dall'art. 37, comma 4, d.P.R. n.380/2001, atteso che la norma prevede che sia il responsabile del procedimento a comminarla in relazione all'aumento di valore dell'immobile calcolato dall'agenzia del Territorio e pertanto pari a **€ 5.164,00;**

- **Monetizzazione parcheggi di pertinenza:** l'avvenuta divisione in due unità immobiliari, in riferimento alla dotazione di parcheggi di pertinenza, previsti dal Titolo 8, articolo 92, delle Norme Tecniche di Attuazione dell Piano Regolatore Generale, ha determinato la necessità di dotazione di una unità minima di posto auto, che convenzionalmente è pari a mq 22,00. Considerata l'impossibilità di cedere gratuitamente al comune la superficie, coperta o scoperta, si consegue la monetizzazione delle aree calcolate con i seguenti valori: Tipologia B1 – località Nicastro – valore € 100,43/mq e pertanto pari a mq 22,00 x €100,43= **€ 2.210,00;**

- occorre, inoltre, considerare l'**onorario** per il tecnico che dovrà occuparsi della pratica del Permesso di Costruire in Sanatoria (elaborati progettuali, relazione, ecc.), che si computa pari **€uro 1.500,00**, oltre

CNAPG (5%) e IVA (22% sul totale di imponibile + CNAPG), per un totale onorario (compresi oneri accessori) di **€uro 1.921,50**;

- diritti di segreteria e marca da bollo pari a € 51,64 + 16,00= **€ 67,64**;

- non si riportano le spese per la variazione catastale perché già effettuata.

si ritiene, comunque che detti importi, debbano essere dedotti, dal valore venale ai fini della definizione del prezzo a base d'asta, in ragione di ½ per ciascuno dei lotti individuati.

VALORE DEL BENE (LOTTO N.1) DA PORRE A BASE D'ASTA:

€uro 75.000,00, a dedurre (€uro 5.164,00+€2.210,00+€1.921,50+€67,64) x1/2 = €uro 70.318,43

LOTTO N.2: (foglio di mappa n.16 – particella n.911 sub.33):

DESCRIZIONE: piena proprietà (quota pari a 1/1) dell'unità immobiliare, **ubicata in Lamezia Terme, ex Nicastro, alla via Conforti s.n.c., posta al Piano Primo (secondo fuori terra – catastalmente individuate come piano seminterrato 1) facente parte del fabbricato, in maggiore consistenza del Palazzo [redacted], corpo A; composto: da un ampio vano pranzo-soggiorno di mq 26,25, un piccolo vano cucina di mq 5,05, uno studiolo di mq 5,75; un corridoio di mq 5,65, un piccolo ripostiglio di mq 1,60, un bagno di servizio di mq 4,05, una prima stanza da letto di mq 12,35, una seconda stanza da letto di mq 11,50 e al bagno di superficie pari a 8,85 mq. L'altezza interna utile è pari a mt 3,60; accede all'unità descritta un terrazzo coperto pertinenziale di circa mq 45,00;**

Si precisa che, all'unità immobiliare descritta si accede, da un bene comune non censibile (sub.34) comune al subalterno 32 e consistente in un piccolo pianerottolo, chiuso perimetralmente, di circa mq 4,71, con unica porta di accesso principale;

CONFINI DEL LOTTO UNICO: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è dislocata al piano primo (secondo fuori terra) di un fabbricato, in maggiore consistenza, confina a nord con unità immobiliare sub.32 e vano scale 2, a est, sud e ovest con terreno (particella n. 70, corte pertinenziale);

ESTENSIONE: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento determina, una superficie complessiva commerciale, (determinata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n.138) pari a mq 105,00;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: L'immobile, risulta identificato all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Catanzaro – Ufficio del Territorio, reparto fabbricati, con i seguenti estremi catastali: **Comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa n. 16:**

✓ **particella n. 911: sub. 33, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,00 vani, Rendita Catastale € 542,28 e, riporta, nel campo indirizzo: Via Calia s.n.c., piano S1, intestato a: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted], proprietà per 1/1;**

TITOLO DI PROVENIENZA: Il bene è pervenuto al debitore, per la piena proprietà della quota di 1/1, giusta decreto di trasferimento immobili, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme in data 8 maggio 2008, rep. n.1000, trascritto a Catanzaro il **27 giugno 2008, R.G. n. 10658 e R.P. n. 6578**; mediante il quale, veniva assegnato al signor [redacted], nato a [redacted] il [redacted], a seguito dell'espletata vendita all'incanto, conseguente alla procedura esecutiva n.142/1994, promossa nei confronti di [redacted], nato a [redacted] il [redacted], l'immobile, contraddistinto come lotto due e precisamente – “porzione di fabbricato per civile abitazione sito in Lamezia Terme, alla via Conforti, angolo via Calia, costituita dall'unità abitativa posta al secondo piano fuori terra, contraddistinta con l'interno n.2. Essa si compone di un ampio locale, di un bagno e vaste terrazze perimetrali per una superficie utile di mq 259,33 e, oltre a 122,90 mq di terrazze. Il tutto è riportato nel NCEU al foglio 16, p.lla 911, sub.6, cate.C/1, classe 1”.

FORMALITÀ CHE GRAVANO SUL BENE COSTITUENTE IL LOTTO, CHE SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI:

✓ pignoramento **del 4 luglio 2016, trascritto il 29 settembre 2016 al n. 12933 del R.G. ed al n. 10051 del R.P., contro, il signor [redacted], nato a [redacted] il [redacted] (per la quota di 1/1 in regime di bene personale) codice fiscale [redacted], quale titolare dell'omonima impresa individuale [redacted] partita iva [redacted], a favore di [redacted]**

██████████, nato a ██████████ il ██████████ ██████████, codice fiscale ██████████ (per la quota di 1/1 in regime di bene personale).

STATO DI OCCUPAZIONE: L'unità immobiliare interessata è nella disponibilità del debitore, signor ██████████ e, viene utilizzato come residenza principale e della di lui sorella, ██████████;

REGOLARITA' EDILIZIE - URBANISTICHE: ...L'unità immobiliare in esame, è parte della maggiore consistenza di un compendio, composto da numero due fabbricati disgiunti, con destinazione prevalente residenziale e commerciale, realizzato in base alla **Concessione Edilizia n.1682, del 7 luglio 1987**. ...è stata interessata da **Ordinanza (n.463) del 29 ottobre 1991**, con la quale ordinava alla ditta ██████████, ...la demolizione a sua cura e spese entro e non oltre giorni novanta dalla data di ingiunzione della presente ordinanza, senza pregiudizio delle sanzioni penali derivanti, tutte le opere di cui sopra in quanto eseguite in totale difformità alla concessione edilizia n.1682 del 7/07/1987...**Avverso** la suddetta Ordinanza di demolizione, il costruttore ██████████, presentava ricorso al T.A.R. della Calabria in data **18 dicembre 1991**, ...nella seduta del **23 gennaio 1992** il T.A.R., adunato in Camera di Consiglio, trattava il ricorso, nominando l'Ingegnere Capo dell'U.T.E. di Catanzaro o un suo delegato, per un accertamento completo delle circostanze di cui sopra, con l'intervento del rappresentante dell'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro e dell'Ingegnere Capo dell'U.T.C....Nella successiva seduta del **16 aprile 1992** il T.A.R., adunato in Camera di Consiglio, accoglieva la domanda di sospensione dell'esecuzione del provvedimento impugnato con il ricorso descritto in epigrafe, ritenendo che sussistono le gravi ragioni che giustificano lo accoglimento della domanda di sospensione della esecuzione sopra descritta. Sempre dagli accertamenti eseguiti, si è riscontrata domanda di condono edilizio, **presentata ai sensi dell'art.40, comma 6 della Legge n.47/85**, avente ad oggetto la consistenza originaria delle unità staggite (**foglio di mappa n. 16 - particella n. 911, sub.6**); la richiesta di definizione illeciti edilizi, è stata inoltrata a seguito di decreto di trasferimento, Tribunale di Lamezia Terme, del 7 maggio 2008, repertorio n.1000 per la Procedura Esecutiva n.142/1994 del R.G.E. promossa dalla CARICAL – Cassa di Risparmio di Calabria e Lucania, contro ██████████ nato a ██████████. L'istanza è stata **presentata il 9 luglio 2008, protocollo n. 0047487**, annotata al n. di fascicolo 12432; e, in seguito, il rilascio del **Permesso di Costruire in Sanatoria n.182 del 14 dicembre 2011: a ██████████ titolare dell'omonima impresa individuale "██████████"**. Ulteriormente dagli accertamenti eseguiti negli archivi del comune di Lamezia Terme, è emersa, la presentazione di una **Comunicazione di Inizio Lavori di Manutenzione Ordinaria**, protocollata al n.77810 del 20 dicembre 2011. Per quanto riguarda la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica, rispetto ai titoli abilitativi precedentemente indicati e in riferimento alle difformità... per le parti riconducibili agli immobili oggetto della presente relazione, sono da **ritenersi sanate**, per effetto della **Concessione Edilizia in Sanatoria n.182 del 14 dicembre 2011**, rilasciata a seguito della presentazione della domanda di Condono Edilizio (ai sensi dell'art.40, comma 6 della Legge n.47/85) **protocollata il 9 luglio 2008, n. 0047487**. Dall'esame e confronto invece, degli elaborati allegati al Permesso di Costruire in Sanatoria **n.182 del 14 dicembre 2011**, rilasciato a seguito di presentazione domanda di definizione illeciti (ex art.40, legge n.47/85), con la situazione rilevata al momento del sopralluogo, si rileva **una difformità**, da riferirsi **all'avvenuto frazionamento**, in due autonome unità immobiliari, oltre al piccolo corridoio comune sub.34, con opere e diversa distribuzione degli spazi interni oltre a un maggiore carico degli standard urbanistici. La **difformità riscontrata (avvenuto frazionamento**, in due autonome unità immobiliari, diversa distribuzione degli spazi interni e conseguente maggiore carico degli standard urbanistici) a parere dello scrivente **potrà essere sanata in virtù dell'art.37, comma 4, del d.P.R. n. 380/2001**... Considerato che, la realizzazione del descritto intervento di **avvenuto frazionamento**, in due autonome unità immobiliari a destinazione abitativa, oltre alla realizzazione del piccolo pianerottolo comune (sub.35), diversa distribuzione degli spazi interni e conseguente maggiore carico degli standard urbanistici (difformità riscontrata), pur senza certezza avvalorata da elementi e riscontri sicuri, può ragionevolmente ritenersi essere stato realizzato nel periodo che intercorre **dal dicembre 2011** (data di presentazione della comunicazione di inizio attività libera), **al febbraio 2014**, epoca di presentazione della variazione catastale per divisione, in due unità immobiliari (sub.32 e 33) oggi staggite, oltre al sub.34 (bene comune non censibile) **quindi, post 31 marzo 2003 (data di ultimazione prevista per la sanabilità, dell'ultima norma speciale sulla sanatoria edilizia -legge**

n°326/2003). Tale ultima affermazione, unitamente alla circostanza che le ragioni di credito sono anch'esse posteriori alla data di entrata in vigore dell'ultima norma speciale sulla sanatoria edilizia (legge n°326/2003), determina l'impossibilità da parte dell'aggiudicatario di avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e di cui all'art. 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985, n°47.

✓Fermo restando altresì gli effetti conseguenti alla definitiva verifica circa la presenza o meno di usi civici nell'area interessata (cfr. risposta allegato n.14).

✓Non è stato riscontrato il rilascio del certificato di Agibilità / Abitabilità;

RIEPILOGO SPESE:

-**Sanzione** (compresa fra Euro 516,00 ed Euro 5.164,00) ritenendo opportuno, l'applicazione del valore massimo, indicato dall'art. 37, comma 4, d.P.R. n.380/2001, atteso che la norma prevede che sia il responsabile del procedimento a comminarla in relazione all'aumento di valore dell'immobile calcolato dall'agenzia del Territorio e pertanto pari a **€ 5.164,00;**

- **Monetizzazione parcheggi di pertinenza:** l'avvenuta divisione in due unità immobiliari, in riferimento alla dotazione di parcheggi di pertinenza, previsti dal Titolo 8, articolo 92, delle Norme Tecniche di Attuazione dell Piano Regolatore Generale, ha determinato la necessità di dotazione di una unità minima di posto auto, che convenzionalmente è pari a mq 22,00. Considerata l'impossibilità di cedere gratuitamente al comune la superficie, coperta o scoperta, si consegue la monetizzazione delle aree calcolate con i seguenti valori: Tipologia B1 – località Nicastro – valore € 100,43/mq e pertanto pari a mq 22,00 x €100,43= **€ 2.210,00;**

- occorre, inoltre, considerare l'onorario per il tecnico che dovrà occuparsi della pratica del Permesso di Costruire in Sanatoria (elaborati progettuali, relazione, ecc.), che si computa pari **Euro 1.500,00**, oltre CNAPG (5%) e IVA (22% sul totale di imponibile + CNAPG), per un totale onorario (compresi oneri accessori) di **Euro 1.921,50;**

- diritti di segreteria e marca da bollo pari a € 51.64 + 16,00= **€ 67,64;**

- non si riportano le spese per la variazione catastale perché già effettuata.

si ritiene, comunque che detti importi, debbano essere dedotti, dal valore venale ai fini della definizione del prezzo a base d'asta, in ragione di ½ per ciascuno dei lotti individuati.

VALORE DEL BENE (LOTTO N.2) DA PORRE A BASE D'ASTA:

Euro 78.500,00, a dedurre (€uro 5.164,00+€2.210,00+€1.921,50+€67,64) x1/2 = **Euro 73.818,43**

Quesito n. 17: estrarra reperto fotografico — anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente — dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.”

Risposta al quesito n. 17

Il reperto fotografico, effettuato in occasione del sopralluogo (giorno 23 febbraio 2017) è riportato nell' allegato n. 1 (fotografie dalla n. 1 alla n. 21).

Auspucando che la presente relazione possa risultare di valido ausilio al giudice dell'esecuzione immobiliare dottor Francesco Tallarico, al fine di poterne desumere i dati e gli elementi preordinati alla definizione del procedimento in argomento, lo scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e resta a disposizione del magistrato per ogni eventuale richiesta di chiarimenti e/o integrazioni peritali.

L'ESPERTO PER LA STIMA

Geom. Antonio Filippa