

**TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 25/2023 R.E.**

promossa da

**“CREDITO EMILIANO S.P.A. ABBREVIABILE IN CREDEMBANCA E IN  
CREDEM”**

contro

**XXXXX XXXXX**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**ESPERTO Ing. Rubens COSCO**

## Indice

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Premessa .....</b>   | <b>7</b>  |
| <b>2. Svolgimento delle operazioni di peritali.....</b>  | <b>11</b> |
| <b>3. Risposta ai quesiti .....</b>  | <b>12</b> |
| <b>3.1, 3.2, 3.3 Risposta ai quesiti nn. 1, 2, 3 .....</b>   | <b>12</b> |
| <b>3.4 Risposta al quesito n. 4 .....</b>  | <b>13</b> |
| <b>3.4.1 Dati catastali degli immobili pignorati.....</b>  | <b>13</b> |
| <b>3.4.2 Ricostruzione storica delle eventuali variazioni catastali subite dal cespite pignorato .....</b> | <b>13</b> |
| <b>3.4.3 Corrispondenza con i dati riportati nel pignoramento.....</b>                                     | <b>14</b> |
| <b>3.4.4 Identificazione dei lotti .....</b>   | <b>14</b> |
| <b>3.4.5 Incongruenze catastali riscontrate con lo stato di fatto .....</b>                                | <b>14</b> |
| <b>3.4.6 Confini degli immobili pignorati .....</b>  | <b>15</b> |
| <b>3.4.7 Caratteristiche generali della zona di ubicazione e descrizione degli immobili pignorati.....</b> | <b>15</b> |
| <b>3.4.8 Descrizione immobile pignorato .....</b>  | <b>16</b> |
| <b>3.4.9 Esistenza di altre procedure esecutive e fallimentari.....</b>                                    | <b>19</b> |
| <b>3.5 Risposta al quesito n. 5 (proprietà).....</b>   | <b>20</b> |
| <b>3.6 Risposta al quesito n. 6 (possibilità di divisione) .....</b>                                       | <b>20</b> |
| <b>3.7 Risposta al quesito n. 7 (possesso).....</b>  | <b>21</b> |
| <b>3.8 Risposta al quesito n. 8 (regime patrimoniale) .....</b>  | <b>22</b> |
| <b>3.9 Risposta al quesito n. 9 (vincoli gravanti sul bene) .....</b>                                      | <b>22</b> |
| <b>3.10 Risposta al quesito n. 10 (formalità da cancellare) .....</b>                                      | <b>23</b> |
| <b>3.11 Risposta al quesito n. 11 (visure ipo-catastali aggiornate).....</b>                               | <b>28</b> |
| <b>3.12 Risposta al quesito n. 12 (regolarità edilizia).....</b>   | <b>29</b> |
| <b>3.12.1 Regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati .....</b>                            | <b>30</b> |
| <b>3.12.1.1 Differenze riscontrate Lotto Unico.....</b>  | <b>33</b> |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>3.12.2 Valutazioni generali sulla regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile pignorato: Lotto Unico p.lla 898 sub.31 .....</b> | <b>33</b> |
| <b>3.13 Risposta al quesito n. 13 (sanatoria edilizia).....</b>   | <b>34</b> |
| <b>3.14 Risposta al quesito n. 14 (censo, livello o uso civico).....</b>  | <b>36</b> |
| <b>3.15 Risposta al quesito n. 15 (valore di mercato).....</b>  | <b>37</b> |
| <b>3.15.1 Premessa .....</b>  | <b>37</b> |
| <b>3.15.2 Scelta metodologia estimativa.....</b>  | <b>38</b> |
| <b>3.15.3 Procedimento di Stima – Valore d'Uso.....</b>   | <b>41</b> |
| <b>3.15.4 Stima Reddito medio annuo.....</b>  | <b>42</b> |
| <b>3.15.5 Stima saggio di capitalizzazione .....</b>  | <b>45</b> |
| <b>3.15.6 Stima del più probabile Valore di Mercato .....</b>   | <b>45</b> |
| <b>3.15.7 Calcolo Valore definitivo Immobile Pignorato da porre a base d'asta .....</b>   | <b>46</b> |
| <b>3.16 Risposta al quesito n. 16 (descrizione finale) .....</b>  | <b>46</b> |
| <b>3.17 Risposta al quesito n. 17 (reperto fotografico).....</b>  | <b>48</b> |
| <b>3.17 Risposta al quesito n. 18 (APE).....</b>  | <b>48</b> |
| <b>4. Conclusioni.....</b>  | <b>49</b> |

## Indice Allegati

### Allegato n. 1: *Visure Catastali per immobili e per soggetto*

- 1/A: Visura Storica Immobile Pignorato **Lotto Unico in San Pietro a Maida**
  - **NCEU F. 14 p.lla 898 sub.31**, ctg. F/3 (Unità in corso di costruzione), p.3;
- 1/B: Visure per Continuità Storica
  - **NCEU F. 14 p.lla 898 sub.24**, soppressa;
  - **NCT F. 14 p.lla 898**, ente urbano;
  - **NCT F. 14 p.lla 391**, area di sedime del fabbricato;
- 1/C: Visure per Soggetto:
  - **XXXXX XXXXX** nato a [REDACTED] il [REDACTED];

### Allegato n. 2: *Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari (RR.II. di Catanzaro) al 11/08/2023;*

- 2/A: Ispezione Immobile Pignorato **Lotto Unico** al 11/08/2023:
  - Catasto Fabbricati San Pietro a Maida F.14 p.lla 898 sub.31;**
  - 3 note rinvenute:

1. compravendita R.P. n. 4149/2014;
  2. ipoteca volontaria R.P. n. 346/2014;
    - annotazione n.1059/2014 (erogazione a saldo);
    - annotazione n.1060/2014 (modifica piano di ammortamento);
  3. pignoramento immobili R.P. n. 7826/2023;
- **2/B Visure per continuità storica p.lle che hanno originato la p.lla 898 sub.31**
- Catasto Fabbricati San Pietro a Maida F.14 p.lla 898 sub.24;**
- Nessuna nota rinvenuta;
- Catasto Terreni San Pietro a Maida F.14 p.lla 898;**
- Nessuna nota rinvenuta;
- Catasto Terreni San Pietro a Maida F.14 p.lla 391;**
- 4 note rinvenute:
    1. pignoramento immobili R.P. n. 16853/1996;
      - trascrizione n.10680/1997 (nota annotata);
      - annotazione n.1706/2000 (cancellazione);
    2. donazione accettata R.P. n. 11240/2004;
    3. Domanda giudiziale R.P. n. 6673/2005;
      - annotazione n.408/2014 (cancellazione);
- compravendita R.P. n. 1478/2007;
- **2/C: Ispezione Soggetto al 11/08/2023:**
- **XXXXX XXXXX** nato a [REDACTED] il [REDACTED];
- 4 note rinvenute:
    1. Successione R.P. n. 3603/2001;
    2. compravendita R.P. n. 4149/2014;
    3. ipoteca volontaria R.P. n. 346/2014;
      - annotazione n.1059/2014 (erogazione a saldo);
      - annotazione n.1060/2014 (modifica piano di ammortamento);
    4. pignoramento immobili R.P. n. 7826/2023;

**Allegato n. 3: Individuazione Geografica dei beni pignorati - Foto Aerea**

- **Lotto Unico** Sottotetto ubicato a piano terzo adibito ad abitazione sito in San Pietro a Maida (CZ) via A. Miceli n.24

**Allegato n. 4: Stralcio Foglio di Mappa con Elenco Immobili ed Elaborati Planimetrici (anche storici)**

- **Lotto Unico in San Pietro a Maida (CZ)**
  - **NCEU F. 14 p.lla 898 sub.31**, ctg. F/3 (Unità in corso di costruzione), p.3;

**Allegato n. 5: Elaborati Grafici dell'immobile Pignorato:**

- **Pianta Stato di Fatto Piano Terzo** Sottotetto ubicato a piano terzo adibito ad abitazione in San Pietro a Maida

**Allegato n. 6: Indagini Ufficio Tecnico Comune di San Pietro a Maida per Conformità Urbanistica:**

- **6/a: Permesso di Costruire n.18/2006 per “Costruzione di un fabbricato per civile abitazione” corredata dai seguenti elaborati:**
  - *Relazione tecnica;*
- **6/b: Variante di aggiornamento strutturale depositato al Genio Civile di Catanzaro Prot. n.5309 il 28/08/2006 e Prot. n.2310 del 09/03/2007 corredata dai seguenti elaborati:**
  - *Relazione tecnica.1: note di specificazione e note aggiuntive;*
  - *Relazione tecnica.2: note di specificazione e note aggiuntive;*
  - *Vari;*
  - *Disegni architettonici;*
- **6/c: S.C.I.A. prot. n.3764 del 10/06/2013 per “cambio di destinazione d’uso di un piano sottotetto – art.49, comma 2, lett.”A” della L.R. 19/2002” corredata dai seguenti elaborati:**
  - *Tav.1 - Relazione tecnica asseverata;*
  - *Tav.2 – Stralci planimetrici;*
  - *Tav.3 – Elaborati Grafici – Stato di fatto;*
  - *Tav.4 – Elaborati Grafici – Ristrutturazione;*

**Allegato n. 7: Titolo di Proprietà del bene pignorato**

- **Lotto Unico** Sottotetto ubicato a piano terzo adibito ad abitazione in San Pietro a Maida (CZ)  
**Compravendita del 22/04/2014** a firma del notaio Mario Bilangione di Nocera Terinese Rep. n. 101.141;

Allegato n. 8: Risposta del Comune di San Pietro a Maida in merito all’esistenza di usi civici ed altri vincoli;

Allegato n. 9: **Verbale di Sopralluogo** del 03/08/2023 con allegati Rilievi Metrici effettuati agli immobili pignorati

**Allegato n. 10: Documentazione Fotografica**

- **Lotto Unico** Sottotetto ubicato a piano terzo adibito ad abitazione in San Pietro a Maida (CZ)  
**- Foto da n. 1 a n. 24**

Allegato n. 11: **Risultanze Indagini Effettuate presso Agenzia delle Entrate, Ufficio del Registro, per Accertamento Esistenza Contratti di Locazione**  
Prot. AGED-CZ\_92338\_2023\_1663

Allegato n.12: **Certificato di Residenza/Stato di famiglia** del soggetto esecutato:

1. **XXXXX XXXXX** nato a [REDACTED] [REDACTED]

**Allegato n. 13: Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio:**

1. **XXXXX XXXXX** nato a [REDACTED] [REDACTED]

**Allegato n. 14: Risultanze/Attestazione Tribunale di Lamezia Terme per esistenza cause civili in corso del 06/12/2023.**

**Allegato n. 15: Indagini Mercato Immobiliare Lotto Unico - ricerca comparabili – Visure RR.II. di Catanzaro su immobili simili al bene pignorato** nella stessa zona in San Pietro a Maida:

- Ricerca con SISTER nello stesso Fabbricato ove insiste l'appartamento oggetto di stima subject - Foglio Catastale San Pietro a Maida Foglio 14 p.lla 898.
- Ricerca con SISTER nello stesso Foglio Catastale del subject - San Pietro a Maida intero Foglio 14.

**Allegato n. 16: Atti rinvenuti per Lotto Unico: Sottotetto ubicato a piano terzo adibito ad abitazione in San Pietro a Maida (in grassetto sottolineato la compravendita riguardante immobili siti nello stesso fabbricato del subject):**

- 16A. Compravendita Notaio M. Bilangione di Nocera T. Rep. n. 108637 del 24/10/2017;
- 16B. Compravendita Notaio M. Bilangione di Nocera T. Rep. n. 110447 del 13/06/2019;
- 16C. Compravendita Notaio M. Bilangione di Nocera T. Rep. n. 109331 del 26/06/2018;**
- 16D. Compravendita Notaio S. Marino di Lamezia T. Rep. n. 6400 del 24/11/2021;
- 16E. Compravendita Notaio S. Marino di Lamezia T. Rep. n. 6402 del 24/11/2021;
- 16F. Compravendita Notaio B. Fabiano di Maida Rep. n. 10160 del 10/05/2022;
- 16G. Compravendita Notaio M. E. Pizzonia di Lamezia T. Rep. n. 2148 del 28/10/2022;
- 16H. Compravendita Notaio F. Sapone di Lamezia T. Rep. n. 3328 del 07/09/2023;

**Allegato n. 17: Indagini di Mercato Immobiliare Lotto Unico: ricerca saggio di rivalutazione del prezzo di mercato immobiliare in San Pietro a Maida:**

- O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare zona centrale B2:
  - Dati 1° semestre 2023;

**Allegato n. 18: DPR 138/98– Allegato C. Determinazione Superficie Catastale.**

**Allegato n. 19: Documentazione Varia** (Avvisi Vari, Richieste, Ect.):

- Ricerca Anagrafe-Stato Civile Comune di San Pietro a Maida;
- Ricerca Ufficio del Registro di Lamezia Terme;
- Richiesta Accesso Pratiche Edilizia con esistenza vincoli ed usi civici Comune di San Pietro a Maida;
- Richiesta Cause Civili al Tribunale di Lamezia Terme.

**TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME**

**SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Relazione di consulenza tecnica per la procedura n. 25/2023 R.E. del Tribunale di Lamezia Terme vertente tra “CREDITO EMILIANO S.P.A. ABBREVIABILE IN CREDEMBANCA E IN CREDEM” contro “XXXXX XXXXX”.**

\*\*\*\*\*

**1. Premessa**

In data 20/07/2023, il G.E. nominava il sottoscritto ing. Rubens Cosco, iscritto all'albo degli ingegneri della Provincia di Catanzaro con n. 2904, con studio tecnico in Lamezia Terme alla Via Cristoforo Colombo n. 67, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n. 25/2023 promossa da **CREDITO EMILIANO S.P.A. ABBREVIABILE IN CREDEMBANCA E IN CREDEM**, nei confronti del Sig. **XXXXX XXXXX** e poneva i seguenti quesiti:

1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 17;
3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 17;

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

4. identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi), confini e coordinate GPS e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al g.e.;
5. precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; precisi, altresì, se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
6. valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;
7. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;
8. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
9. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora



scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*);

10. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
11. acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
12. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85;
13. in caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali

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

14. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene pignorato del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
15. determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente e distintamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.
16. corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria ma completa descrizione (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell'ordinanza di vendita), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti,

lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

17. estragga reperto fotografico – **in formato pdf e formato jpeg** – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.
18. provveda a rilasciare la **certificazione energetica APE** secondo la normativa vigente.

## 2. Svolgimento delle indagini peritali

In seguito al giuramento del 21/07/2023 e dopo aver effettuato l'accesso al fascicolo relativo alla procedura n. 25/2023 R.E., il sottoscritto giorno 03/08/2023 alle ore 9.00, provvedeva unitamente al custode giudiziario ed al collaborare tecnico di fiducia ad effettuare sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia.

Pertanto, nella data fissata, il sottoscritto Esperto si recava alla Via A. Miceli n. 24 del Comune di San Pietro a Maida (CZ), presso il fabbricato ospitante il cespite oggetto di procedura, ove effettuava i necessari rilievi metrici e fotografici.

Durante il sopralluogo, cui ha preso parte la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (compagna del debitore esecutato XXXXX XXXXX), è stato possibile reperire informazioni circa lo stato di possesso dei beni e di ogni particolare utile alla descrizione, nonché alla valutazione degli stessi. Il sopralluogo si concludeva alle ore 11.15 del giorno 03/08/2023 (Cfr. All. n.9).

Ai fini dell'espletamento dell'incarico, il sottoscritto eseguiva altresì le dovute ricerche presso i seguenti uffici pubblici:

- Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro a Maida - Settore Edilizia Privata;
- Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro a Maida - Settore Condonò;
- Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro a Maida - Settore Patrimonio, usi civici;
- Cancelleria Civile del Tribunale di Lamezia Terme - Protocollo generale;
- Cancelleria del Tribunale di Lamezia Terme - Sez. Esecuzioni Immobiliari;
- Ufficio Stato Civile del Comune di San Pietro a Maida;
- Ufficio Anagrafe del Comune di San Pietro a Maida;
- Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme;
- Agenzia del Territorio della Provincia di Catanzaro (ex Catasto);
- Agenzia del Territorio della provincia di Catanzaro - Servizio di pubblicità Immobiliare;
- Archivio Notarile di Catanzaro.

\*\*\*\*\*

L'Ill.mo Giudice concedeva all'Esperto il termine di trenta giorni prima dell'udienza per la consegna dell'elaborato peritale, la quale era fissata per il 20/10/2023; in data 20/09/2023 e in data 17/11/2023 il sottoscritto chiedeva una proroga di giorni 60+21, pertanto, il termine della trasmissione della relazione alle parti era differito al giorno 11/12/2023.

### **3. Risposta ai quesiti**

#### **Quesiti n. 1, 2 e 3**

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

*2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 17;*

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

#### **3.1, 3.2, 3.3 Risposta ai quesiti nn. 1, 2, 3**

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

Si precisa, altresì, che nel fascicolo della procedura è presente la certificazione notarile sostitutiva di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. resa dal notaio dr. Filippo Arleoni di Reggio Emilia (RE) in data 12/07/2023; pertanto si è proceduto alla elaborazione della perizia.

**Quesito n. 4**

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

**3.4 Risposta al quesito n. 4****3.4.1 Dati catastali dell'immobile pignorato**

L'immobile oggetto di pignoramento è individuato nel N.C.E.U. del Comune di San Pietro a Maida (CZ) con i seguenti indicativi (Cfr. All. n. 1/a):

| Foglio | P.lla | Sub. | Catg. | Clas. | Piano | Consist. | Sup. Catast. | Rendita |
|--------|-------|------|-------|-------|-------|----------|--------------|---------|
| 14     | 898   | 31   | F/3   |       | 3     |          |              | € 0,00  |

Il cespite ubicato alla Via A. Miceli n. 24 del Comune di San Pietro a Maida risulta intestato a:

1. XXXXX XXXXX nato a [REDACTED] il [REDACTED] - Proprietà per la quota 1/1.

**3.4.2 Ricostruzione storica delle eventuali variazioni catastali subite dal cespite pignorato**

Dalla documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio di Catanzaro (ex Catasto) si evince che gli identificativi catastali attuali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

In particolare, dalle visure catastali effettuate sull'unità immobiliare, risulta che la stessa è stata originata per soppressione del subalterno n. 24, con variazione del 15/01/2013 n.478.1.

All'impianto meccanografico del 09/07/1985, la particella di terreno sul quale è stato edificato il fabbricato era censita al Foglio di Mappa 14 p.lla 391; successivamente, con tipo mappale del 09/01/2013 n.2538.1 ha avuto origine al Catasto Terreni la p.lla 898 come Ente Urbano.

### 3.4.3 Corrispondenza con i dati riportati nel pignoramento

È emersa una totale corrispondenza tra quanto riportato nel verbale di pignoramento immobili trascritto in data 07/07/2023, R.G. n. 10452, R.P. n. 7826 ed i dati catastali riscontrati a mezzo di visure catastali, elaborati planimetrici ed estratto di mappa.

### 3.4.4 Identificazione dei lotti

L'Atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 07/07/2023, R.G. n. 10452, R.P. n. 7826 inerente alla procedura esecutiva N. 25/2023 R.E. del Tribunale di Lamezia Terme, interessa *“beni immobili di cui il sig. XXXXX XXXXX è pieno proprietario, in data 23.04.2014 R.G. n.5058 – R.P. n.346 presso l'agenzia del Territorio di Catanzaro sugli immobili siti in San Pietro a Maida (CZ), via A. Miceli n.24, censiti al **Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro a Maida al – foglio 14, part. 898, sub. 31, P.3, cat. F/3.**”*.

La suddetta unità immobiliare pignorata individuata al foglio 14 p.lla 898 sub. 31, forma un sottotetto ubicato a piano terzo adibito ad abitazione, che nella presente perizia si identificherà come **Lotto Unico**, di seguito sinteticamente descritto:

1. **Lotto Unico:** Sottotetto ubicato a piano terzo adibito ad abitazione, sito in San Pietro a Maida (CZ) alla Via A. Miceli n. 24, con una superficie lorda commerciale di mq. 114,58 v.p.p. di cui mq. 91,94 netti o calpestabili, n. 3 balconi rispettivamente di mq. 18,60.

Riportato nel Catasto Urbano del Comune di San Pietro a Maida al F.14 P.lla 898 Sub.31 ctg. F/3.

### 3.4.5 Incongruenze catastali riscontrate con lo stato di fatto

Dall'esame della documentazione catastale aggiornata (Cfr. All. n. 4), risulta che l'unità immobiliare è classificata come categoria F/3 (in corso di costruzione). La stessa risulta ultimata in ogni sua parte e abitata dallo stesso esecutato, come attestato anche dal certificato di residenza (All.12) e constatato dal sottoscritto durante il sopralluogo del 03/08/2023. È importante notare che, a causa di abusi edilizi riscontrati, come dettagliato al punto 3.12, la destinazione d'uso dell'immobile legittimata è “stenditoio – lavanderia”.

Tale incongruenza dovrà essere rettificata presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio o Catasto) di Catanzaro mediante procedura informatica di aggiornamento Docfa, attribuendo all'unità immobiliare la categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito).

### 3.4.6 Confini degli immobili pignorati

#### Confini Lotto Unico - immobile censito al Foglio 14 p.lla 898 sub.31:

Il sottotetto ubicato a piano terzo adibito ad abitazione, identificato come subalterno 31, sul lato sud risulta in aderenza ad altro subalterno individuato al Foglio 14 p.lla 898 sub. 32, sul lato ovest risulta in aderenza ad altro immobile individuato al Foglio 14 p.lla 898 sub. 33, sul lato est risulta in aderenza ad un fabbricato intestato ad altra ditta e sul lato nord è prospiciente su Via A. Miceli. L'accesso all'immobile oggetto di perizia avviene attraverso un corpo scala comune dalla Via A. Miceli n.24.

### 3.4.7 Caratteristiche generali della zona di ubicazione e descrizione degli immobili pignorati

Il bene oggetto di procedura esecutiva n. 25/2023 è ubicato nel Comune di San Pietro a Maida alla Via A. Miceli n. 24 ed è inserito in un contesto residenziale.

Al fine di favorire l'individuazione del fabbricato, di seguito si riporta la foto aerea con l'indicazione dello stesso, nonché le coordinate GPS:

- Lotto Unico 38°50'48.32"N 16°20'15.80"E.





### 3.4.8 Descrizione immobile pignorato

**Lotto Unico: Sottotetto ubicato a piano terzo adibito ad abitazione in San Pietro a Maida alla Via A. Miceli n. 24, in Catasto Urbano Foglio 14, p.lla 898 sub. 31 ctg. F/3.**

#### Caratteristiche generali del fabbricato ospitante il cespite pignorato

L'immobile oggetto della presente relazione occupa porzione del piano terzo di un fabbricato costituito da 4 piani fuori terra, realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato e copertura in latero cemento. In generale versa in buone condizioni di manutenzione e conservazione; le facciate non presentano segni di deterioramento (Cfr. All. n. 10).

L'accesso all'immobile avviene da strada comunale Via A. Miceli al numero civico n. 24, mediante ingresso pedonale.





*Foto prospetto Lotto Unico da Via A. Miceli n.24*

**Descrizione Lotto Unico – Sottotetto ubicato a piano terzo adibito ad abitazione:**

Il lotto formato da un sottotetto ubicato a piano terzo adibito ad abitazione è composto da n. 9 locali così definiti: ingresso, cucina/pranzo, soggiorno, wc, ripostiglio, disimpegno, bagno e n. 2 camere da letto. Le finiture interne, comprensive di pavimentazione e rivestimenti in grès, si presentano in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

L'immobile è inoltre dotato di due balconi posizionati sul lato nord e un balcone sul lato sud.

Gli infissi esterni sono in alluminio e dotati di avvolgibili in pvc; il portone di ingresso è blindato e le porte interne sono in legno tamburato. Le tamponature sono realizzate in laterizio, rifinite esternamente con cappotto termico rasato e tinteggiato, mentre internamente risultano rifinite con intonaci di tipo civile e pittura di tipo lavabile.

Gli ambienti sono ben illuminati ed arieggiati per la presenza di aperture lungo il lato nord del fabbricato prospiciente su Via A. Miceli e lungo il lato sud prospiciente su corte interna del fabbricato.

L'immobile è dotato di impianti tecnologici funzionanti, tra cui elettrico, idrico e di riscaldamento.

La superficie del sottotetto ubicato a piano terzo adibito ad abitazione è così distribuita (Cfr. All. n. 5):

| <b>Destinazione d'uso</b>                           | <b>Piano</b> | <b>Foto</b>      | <b>Mq.</b> | <b>Super. Netta</b> |
|---|--------------|------------------|------------|---------------------|
| 1. Ingresso   | Terzo        | All. 10, f. 1    | mq.        | 9,16                |
| 2. Cucina/pranzo                                    | Terzo        | All. 10, f. 2, 3 | mq.        | 13,49               |
| 3. Soggiorno  | Terzo        | All. 10, f. 4, 5 | mq.        | 24,78               |
| 4. WC   | Terzo        | All. 10, f.18    | mq.        | 3,75                |
| 5. Ripostiglio                                      | Terzo        | All. 10, f.19,20 | mq.        | 2,98                |
| 6. Disimpegno                                       | Terzo        | All. 10, f.16,17 | mq.        | 2,73                |
| 7. Bagno  | Terzo        | All. 10, f.15    | mq.        | 6,02                |
| 8. Letto 1  | Terzo        | All. 10, f.11,12 | mq.        | 11,67               |
| 9. Letto 2  | Terzo        | All. 10, f. 8    | mq.        | 17,36               |
| <b>Totale Superf. Netta Piano Terzo</b>             |              |                  | <b>mq.</b> | <b>91,94</b>        |
| <b>Totale Superf. Commerciale Lorda (v.p.p.)</b>    |              |                  | <b>mq.</b> | <b>109,00</b>       |
|   | Balcone 1    | All. 10, f.13,14 | mq         | 7,72                |
|   | Balcone 2    | All. 10, f. 9,10 | mq         | 5,82                |
|   | Balcone 3    | All. 10, f. 6, 7 | mq         | 5,06                |
| <b>TOTALE SUPERF. Calcolo Intero Appart.+Acces.</b> |              |                  | <b>mq.</b> | <b>114,58*</b>      |

**\*Calcolo Superficie Commerciale o di Calcolo<sup>1</sup>**

considerando l'aliquota dei 3 balconi al 30%, la superficie commerciale è pari a:

|                                    |                    |                     |
|------------------------------------|--------------------|---------------------|
| ➤ immobile vpp piano terzo         | mq. 109,00 al 100% | = mq. 109,00        |
| ➤ balconi                          | mq. 18,60 al 30%   | = mq. 5,58          |
| la superficie commerciale è pari a |                    | = <b>mq. 114,58</b> |

<sup>1</sup> Il rapporto mercantile è stato calcolato a norma del "DPR 138/98 - Allegato C : NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA (GRUPPI R, P, T) (All.19).

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per le unità immobiliari la superficie catastale è data dalla somma:

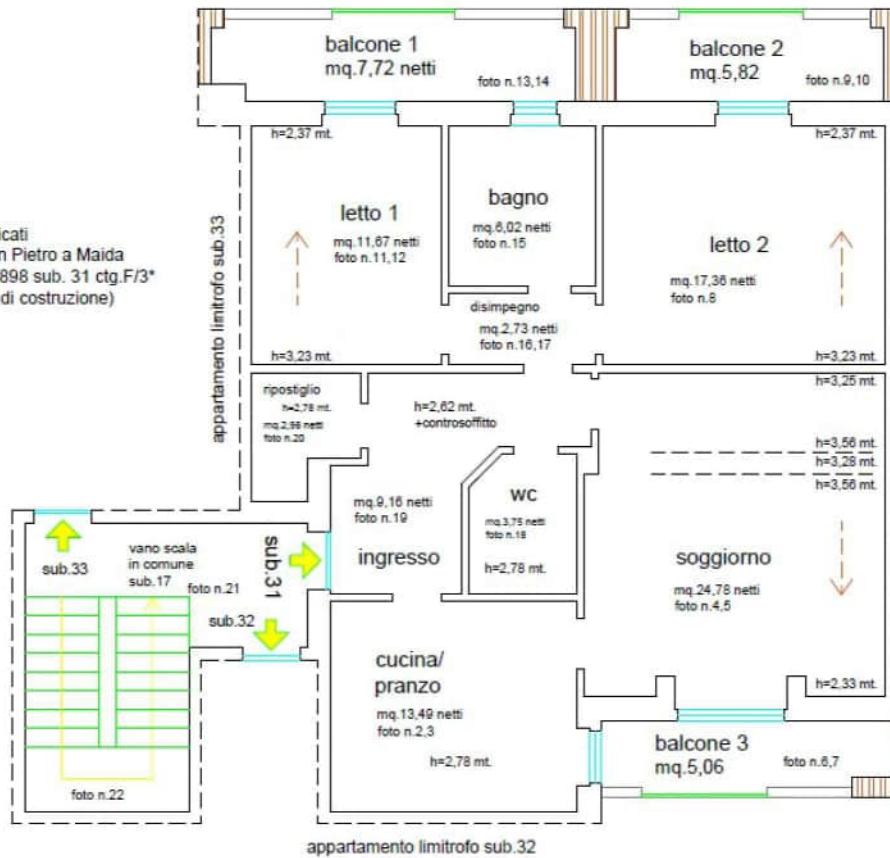
- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;**
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, ..., qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a) ...;**"

Foto Lotto Unico  
da n.1 a n.24 (All.10)

Pianta Stato di Fatto  
Piano Terzo

Foto prospetto  
esterno n.23,24

Catasto Fabbricati  
Comune di San Pietro a Maida  
Foglio 14 p.lla 898 sub. 31 ctg.F/3\*  
(unità in corso di costruzione)



Immobile piano terzo (ultimo) mq. 109,00 v.p.p. commerciali  
(mq.91,64 netti o calpestabili) con annessi 3 balconi di mq.18,60 (al 30%)  
SUPERFICIE COMMERCIALE 114,58 MQ

**LOTTO UNICO - IMMOBILE P.3° (ULTIMO) MQ 114,58 COMMERCIALI**



*Lotto Unico – Sottotetto ubicato a piano terzo adibito ad abitazione in San Pietro a Maida (CZ), F.14 p.lla 898 sub.31 ctg. F/3*

Si rimanda agli allegati grafici (Cfr. All. n. 5) e fotografici (Cfr. All. n. 10), a chiarimento di quanto esposto.

### 3.4.9 Esistenza di altre procedure esecutive e fallimentari

Dalle ricerche eseguite dal sottoscritto presso il Tribunale di Lamezia Terme - Cancelleria esecuzioni immobiliari - nonché dalle risultanze derivanti da ispezioni presso la

Conservatoria dei Registri Immobiliari alla data del 11/08/2023 è emerso che, a carico dell'esecutato, non sussistono altre procedure esecutive e/o fallimentari sul bene oggetto della presente relazione.

#### **Quesito n. 5**

*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;*

#### **3.5 Risposta al quesito n. 5**

Il bene pignorato, ubicato alla Via A. Miceli n. 24 del Comune di San Pietro a Maida, censito al N.C.E.U. del medesimo Comune, al foglio di mappa 14, particella 898 subalterno 31, è pervenuto all'esecutato XXXXX XXXXX in virtù del seguente atto:

- per la quota di 1/1 di proprietà, in forza dell'atto di Compravendita del 22/04/2014 a firma del notaio Mario Bilangione di Nocera Terinese Repertorio n. 104141 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 23/04/2014 ai nn. 5057 R.G. e 4149 R.P., (Cfr. All. n. 7).

#### **Osservazioni sulla Proprietà**

Giova osservare che nell'atto l'esecutato dichiarava di essere di stato civile libero.

#### **Ricostruzione dei passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento**

I beni sono pervenuti al Venditore con Atto di Compravendita del 26/01/2007 Rep. n. 91260 del notaio Mario Bilangione di Nocera Terinese trascritto presso RR.II. di Catanzaro in data 07/02/2007 al n. 1478 R.P., dai signori [REDACTED] e [REDACTED].

Dalle ricerche effettuate non sono emersi acquisti mortis causa non trascritti degli immobili oggetto di pignoramento.

#### **Quesito n. 6**

*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;*

### **3.6 Risposta al quesito n. 6**

Sulla base di quanto riportato nella risposta al quesito precedente, l'esecutato XXXXX XXXXX risulta l'unico proprietario per la piena proprietà del bene pignorato, pertanto non è necessario procedere ad un progetto di divisione.

### **Quesito n. 7**

*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;*

### **3.7 Risposta al quesito n. 7**

**LIBERO.** Dalle ricerche eseguite dal sottoscritto presso l'Ufficio del Registro di Lamezia Terme con rilascio di attestazione prot. AGED-CZ\_92338\_2023\_1663 (Cfr. All. n. 11) è emerso che il bene pignorato è libero da contratti di locazione; al momento occupato dall'esecutato XXXXX XXXXX con la compagna [REDACTED] [REDACTED] e la figlia minorenni [REDACTED] come risulta dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di San Pietro a Maida in data 30/08/2023 (Cfr. All. n. 12) e per come constatato direttamente dal sottoscritto al momento del sopralluogo effettuato in data 03/08/2023.

Dalle indagini eseguite e per quanto è sia stato possibile accertare, l'immobile non risulta gravato da diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite.

**Quesito n. 8**

*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;*

**3.8 Risposta al quesito n. 8**

Dall'estratto dell'atto di matrimonio acquisito (Cfr. All. n. 13) risulta che l'esecutato signor XXXXX XXXXX ha contratto matrimonio con [REDACTED] in data [REDACTED] in Lamezia Terme (CZ); all'interno di tale atto risulta la seguente annotazione: *“con provvedimento del Tribunale di Lamezia Terme n.420/2021 in data 30.06.2021 è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.”*.

**Quesito n. 9**

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

**3.9 Risposta al quesito n. 9**

Si rileva che:

- 1) Dalle ricerche effettuate non sono stati riscontrati provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore;
- 2) Dall'elenco delle formalità eseguite a nome dell'esecutato non è emersa la presenza di domande giudiziali aventi ad oggetto il bene pignorato (Cfr. All. n. 2);

3) Non si ha presenza di condominio.

A carico dell'acquirente rimarranno le spese per il trasferimento dell'immobile ed i costi per la registrazione del decreto di trasferimento.

In merito agli oneri gravanti sul bene, dai documenti esaminati, si evidenzia che allo stato non risultano formalità, vincoli o oneri, usufrutti o altri diritti reali gravanti sull'immobile.

Al fine di verificare l'esistenza di vincoli, il sottoscritto ha inoltrato richiesta al Comune di San Pietro a Maida (Cfr. All. n. 19), il quale con pec del 07/11/2023 (Cfr. All. n. 8) ha fornito la seguente risposta:

*“... relativamente agli immobili censiti in catasto al foglio di mappa n. 14, particella n. 989, non sono presenti vincoli di carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica o simili, né censi, livelli o usi civici.”*, pertanto **l'immobile non risulta gravato da vincoli.**

In merito all'esistenza di Cause in corso, dalla ricerca effettuata presso il Tribunale di Lamezia Terme (Cfr. All. n. 14), è stato appurato che al 11/12/2023 l'immobile pignorato non è gravato da procedimenti civili.

### **Quesito n. 10**

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

### **3.10 Risposta al quesito n. 10**

Al fine di verificare l'esistenza di formalità sugli immobili pignorati, relativamente al ventennio anteriore alla trascrizione, sono stati eseguiti accertamenti presso la

Conservatoria dei Registri Immobiliari consistenti in ispezioni a carico degli esecutati nonché sui vecchi identificativi catastali (*Cfr.* All. n. 2).

Di seguito si elencano le ricerche e gli accertamenti eseguiti:

**Ispezioni ipotecarie sull'Immobile Pignorato** (*Cfr.* All. n. 2/a,b):

1. NCEU Comune di San Pietro a Maida (CZ), Foglio 14, Particella 898 sub.31;
2. NCEU Comune di San Pietro a Maida (CZ), Foglio 14, Particella 898 sub.24;
3. NCT Comune di San Pietro a Maida (CZ), Foglio 14, Particella 898;
4. NCT Comune di San Pietro a Maida (CZ), Foglio 14, Particella 391;

**Ispezioni ipotecarie per soggetto sull'esecutato** (*Cfr.* All. n. 2/c):

- 1. Ispezione per Soggetto: XXXXX XXXXX nato a [REDACTED]

Dalle indagini effettuate sull'immobile pignorato e sugli esecutati al 11/08/2023 è emerso che il bene pignorato, oggetto della presente relazione, è gravato dalle seguenti formalità che dovranno essere cancellate o che comunque non saranno opponibili all'acquirente (*Cfr.* All. n. 2):

1. Iscrizione, **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO** (*Cfr.* All. n. 2/a), derivante da Atto NOTARILE PUBBLICO DEL 22/04/2014 A FIRMA DEL NOTAIO Mario Bilangione di Nocera Terinese Rep. 104142/36756 per un capitale di € 70.000,00 per un totale di € 140.000,00 riguardante il diritto di proprietà per quota di 1/1 sul seguente immobile (bene pignorato):

*Unità Negoziale N. 1*

- Immobile n. 1) Comune di San Pietro a Maida (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 898, Subalterno 31, Natura F/3 – unità in corso di costruzione, indirizzo Via A. Miceli n.24, piano 3;

*A favore*

- 1) CREDITO EMILIANO SPA con sede in Reggio Emilia, c.f. 01806740153, Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per quota di 1/1;

*Contro*

- 1) XXXXX XXXXX nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per quota di 1/1;

Nella sezione D risulta la seguente annotazione:



*“LA BANCA HA CONCESSO A TITOLO DI MUTUO - ALLA PARTE MUTUATARIA CHE HA ACCETTATO, LA SOMMA DI EURO 70.000,00 (SETTANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO) . LA PREDETTA SOMMA VERRA' EROGATA DALLA BANCA ALLA PARTE MUTUATARIA, ENTRO E NON OLTRE IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO DI 18 (DICIOOTTO) MESI CON DECORRENZA DAL GIORNO SUCCESSIVO LA DATA DI SOTTOSCRIZIONE DELL' ATTO, MEDIANTE VERSAMENTI PARZIALI, IL CUI IMPORTO COMPLESSIVAMENTE EROGATO, E CIOE' LA SOMMA DELLE EROGAZIONI PARZIALI VIA VIA CONCESSE, NON DOVRA' MAI ESSERE SUPERIORE AL 80% (OTTANTA PER CENTO) DEL VALORE DI PERIZIA DELL'IMMOBILE OGGETTO DEL MUTUO, COMPRENSIVO DEL COSTO DELL'AREA SU CUI E' O VERRA' COSTRUITO, DI CUI IN APPRESSO VERRANNO MEGLIO SPECIFICATI I TERMINI. LA BANCA HA CONSEGNATO, COME PRIMA EROGAZIONE, LA SOMMA DI EURO 25.010,00 (VENTICINQUEMILADIECI VIRGOLA ZERO ZERO) MEDIANTE CONTESTUALE ACCREDITO DELLA SOMMA STESSA ALLA PARTE MUTUATARIA, CHE NE HA RILASCIATO AMPIA E LIBERATORIA QUIETANZA. LA RESIDUA SOMMA DI EURO 44.990,00 (QUARANTAQUATTROMILANOVE- CENTONOVANTA VIRGOLA ZERO ZERO) SARA' EROGATA SUCCESSIVAMENTE IN UNO O PIU' VERSAMENTI RATEALI IN RELAZIONE ED IN PROPORZIONE AL VALORE DEI SINGOLI STATI DI AVANZAMENTO LAVORI, COMUNQUE ENTRO IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO DI 18 (DICIOOTTO) MESI. LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA PER SE', SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, IN VIA SOLIDALE ED INDIVISIBILE FRA TUTTI, A RESTITUIRE LA DETTA SOMMA DI EURO 70.000,00 (SETTANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO), DURANTE IL PERIODO DI MESI 222 (DUECENTOVENTIDUE) A DECORRERE DAL 23 OTTOBRE 2015 CORRISPONDENDO SULLA SOMMA STESSA, UN INTERESSE NOMINALE ANNUO PARI AL TASSO EURO INTERBANK OFFERED RATE OVVERO EURIBOR ... “*

**Documenti successivi correlati:**

**1. Annotazione n. 1059 del 25/09/2014 (EROGAZIONE A SALDO) (all.2/a)**

Nella sezione D risulta la seguente annotazione:

*“LA BANCA HA CONCESSO ALLA "PARTE MUTUATARIA" CHE HA ACCETTATO UN'ULTERIORE EROGAZIONE PARZIALE, ANCH'ESSA IN PREAMMORTAMENTO, DI EURO 10.500,00 (DIECIMILACINQUECENTO VIRGOLA ZERO ZERO) MEDIANTE CONTESTUALE ACCREDITO IN CONTO CORRENTE DELLA SOMMA STESSA ALLA "PARTE MUTUATARIA" CHE NE HA RILASCIATO AMPIA E LIBERATORIA QUIETANZA. IN CONSEGUENZA DI DETTA EROGAZIONE L'IMPORTO DEGLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO VERRANNO CONTEGGIATI, A DECORRERE DAL 27 AGOSTO 2014, SULLE SOMME COMPLESSIVAMENTE EROGATE, PERTANTO DOPO LA PRESENTE EROGAZIONE PARZIALE PARI A EURO 70.000,00 (SETTANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO). LE PARTI CONTRAENTI HANNO STABILITO DI COMUNE ACCORDO DI CONSOLIDARE IL MUTUO, DELL'IMPORTO ORIGINARIAMENTE PREVISTO DI EURO 70.000,00 (SETTANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO) PER LA SOMMA DEFINITIVAMENTE STABILITA DI EURO 70.000,00 (SETTANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO), PERTANTO CORRISPONDENTE ALL'IMPORTO ORIGINARIAMENTE PREVISTO NEL "CONTRATTO DI MUTUO". ”*

**2. Annotazione n. 1060 del 25/09/2014 (MODIFICA PIANO DI AMMORTAMENTO)**

Nella sezione D risulta la seguente annotazione:

“LA BANCA E LA "PARTE MUTUATARIA" DI COMUNE ACCORDO ED A PARZIALE VARIAZIONE DI QUANTO STABILITO NELL'ART 4 DEL "CONTRATTO DI MUTUO", HANNO STABILITO CHE LA SCADENZA DEL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO VENGA ANTICIPATA ALLA DATA DEL 27 AGOSTO 2014, CONSEGUENTEMENTE ANCHE LA SCADENZA DELLA QUINTA RATA DI PREAMMORTAMENTO SI INTENDE ANTICIPATA AL 27 AGOSTO 2014. PERTANTO ANCHE LA DATA DI DECORRENZA DEL PERIODO D'AMMORTAMENTO SI INTENDE ANTICIPATA ALLA DATA DEL 28 AGOSTO 2014 E CONSEGUENTEMENTE, TENUTOCONTO CHE E' STATA CONFERMATA LA DURATA DEL PERIODO DI AMMORTAMENTO PREVISTA NEL "CONTRATTO DI MUTUO", LA SCADENZA FINALE DELL'AMMORTAMENTO E' STATA DEFINITIVAMENTE STABILITA ALLA DATA DEL 27 FEBBRAIO 2033; PERTANTO IL DEBITO VERRA' ESTINTO CON IL SISTEMA DELL'AMMORTAMENTO GRADUALE CON N. 222 (DUECENTOVENTIDUE) MENSILITA' POSTICIPATE COMPRENSIVE DI CAPITALE E INTERESSI - ARROTONDATE A 0,5 (ZERO VIRGOLA CINQUE) EURO SUPERIORI - ALLE PRECISE SCADENZE DEL 27 (VENTISETTE) DI OGNI MESE A PARTIRE DAL 27 SETTEMBRE 2014 E FINO AL 27 FEBBRAIO 2033.”

2. Trascrizione, **Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI** (Cfr. All. n. 2/a), del 07/07/2023, R.G. N. 10452, R.P. N. 7826, derivante da Esecutivo o Cautelare, Repertorio n. 465/2023 del 05/06/2023 emesso da Tribunale di Lamezia Terme, riguardante il diritto di proprietà per quota di 1/1 sul seguente immobile (bene pignorato):

*Unità Negoziale N. 1*

- Immobile n. 1) Comune di San Pietro a Maida (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 898, Subalterno 31, Natura F/3 – unità in corso di costruzione, indirizzo Via A. Miceli n.33;

*A favore*

- 1) CREDITO EMILIANO SPA con sede in Reggio Emilia, c.f. 01806740153, Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per quota di 1/1;

*Contro*

- 1) XXXXX XXXXX nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED] [REDACTED], Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per quota di 1/1;

Nella sezione D risulta la seguente annotazione:

“IL PIGNORAMENTO SI INTENDE ESTESO TANTO ALL'IMMOBILE SUDDETTO, QUANTO ALLE ADIACENZE, PERTINENZE, ACCESSIONI, NUOVE COSTRUZIONI ED AMPLIAMENTI DELLO STESSO NON ANCORA CENSITI E A TUTTO QUANTO POSSA COSTITUIRE O GGETTO DEL PIGNORAMENTO MEDESIMO.”

In merito ai costi da sostenere per le cancellazioni e/o restrizioni delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato, considerato che:

- La cancellazione di ogni singolo pignoramento comporta un costo di € 294,00 per Imposta di bollo, Imposta ipotecaria e Tassa ipotecaria;
- La cancellazione e/o restrizione di ogni ipoteca volontaria, eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, comporta un costo di € 40,00 per tasse ipotecarie.

Si ha che il costo totale per le cancellazioni delle formalità è pari a:

1. Iscrizione, **Ipoteca Volontaria** R.P. n.346/2014:

Costo cancellazione n. 1: ipoteca volontaria

|                       |   |               |
|-----------------------|---|---------------|
| - Imposta ipotecaria: | € | 350,00        |
| - Imposta di Bollo    | € | 59,00         |
| - Tassa ipotecaria    | € | <u>40,00</u>  |
| TOTALE                | € | <b>449,00</b> |

2. Trascrizione, **Verbale di pignoramento immobili:**

Costo cancellazione n. 2: Verbale di pignoramento immobili

|                       |   |               |
|-----------------------|---|---------------|
| - Imposta ipotecaria: | € | 200,00        |
| - Imposta di Bollo:   | € | 59,00         |
| - Tassa ipotecaria:   | € | <u>35,00</u>  |
| TOTALE                | € | <b>294,00</b> |

**Costo totale cancellazioni di formalità (1 e 2): TOTALE € 748,00**

La trascrizione del decreto di trasferimento, se eseguita entro trenta giorni dalla data di emissione dello stesso non comporta nessuna sanzione<sup>2</sup> e comporta i seguenti costi:

<sup>2</sup> Specifiche delle sanzioni per ritardata trascrizione (codice tributo T94T):

- Entro 30 gg dalla data dell'atto - nessuna sanzione
- Entro 60 gg dalla data dell'atto – euro 5,00
- Entro 120 gg dalla data dell'atto – euro 10,00
- Entro 1 anno e 30 gg dalla data dell'atto – euro 12,50
- Entro 2 anni e 30 gg dalla data dell'atto – euro 14,29
- Oltre 2 anni e 30 gg dalla data dell'atto – euro 16,67

- Copia conforme presso tribunale: 2 marche da € 16,00 + 1 da € 10,62  
+ 1 da € 3,92 per un totale di € 46,54
- Costo trascrizione c/o Conservatoria RR.II. CZ per trasferimento immobili:  
marca da bollo da € 16,00 = € 16,00

**Costi totali per trascrizione decreto di trasferimento:**

**TOTALE € 62,54**

- Onorario tecnico per la redazione della nota di trascrizione e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sui cespiti oggetto di perizia e recupero documentazione c/o Pubblici Uffici

**TOTALE € 800,00**

**Costi totali per cancellazioni di formalità pregiudizievoli e trascrizione del decreto di trasferimento: (€ 748,00 + € 62,54 + € 800,00) = € 1.610,54 ≈ 1.600,00 (valore arrotondato)**

Si fa presente che i predetti costi sono comprensivi dell'onorario professionale nonché delle marche da bollo necessarie per il rilascio della copia conforme del decreto di trasferimento; i suddetti prezzi potrebbero subire variazioni.

**Quesito n. 11**

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

**3.11 Risposta al quesito n. 11**

Le visure catastali e ipotecarie, acquisite in forma aggiornata, riguardanti l'immobile oggetto di perizia nonché quelle relative ai soggetti, sono riportate rispettivamente negli allegati recanti i numeri 1 e 2 della presente relazione.

Lo scrivente ha provveduto ad estrarre elaborati planimetrici, elenco immobili (Cfr. All. n. 4), nonché l'estratto di mappa catastale (Cfr. All. n. 4) interessanti l'immobile oggetto di procedura esecutiva.

Si precisa che non è stata rilevata alcuna discrasia tra visure catastali, ipotecarie e atti di riferimento, pertanto i beni interessati risultano essere perfettamente individuati e corrispondenti.

### **Quesito n. 12**

*12. riferiscu 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;*

### **3.12 Risposta al quesito n. 12**

#### **3.12.1 Regolarità edilizia e urbanistica degli immobili pignorati**

Allo scopo di verificare la regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile pignorato, lo scrivente inoltrava richiesta di accesso agli atti in data 25/08/2023 acquisita con prot. 5037 (Cfr. All. n. 19) e successivamente si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro a Maida al fine di eseguire indagini circa l'esistenza di pratiche edilizie riguardanti il suddetto immobile.

Dagli accertamenti effettuati negli uffici comunali (Cfr. All. n. 6), sulla scorta dei documenti messi a disposizione, emerge che **il fabbricato ospitante l'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato con Permesso di Costruire n. 18 del 09/10/2006** per i lavori di: ***“Costruzione di un fabbricato per civile abitazione”***, come evincibile dal titolo abilitativo allegato (Cfr. All. n. 6/a); successivamente fu presentata una ***“Variante di***

**aggiornamento strutturale”** depositata al Genio Civile di Catanzaro Prot. n.5309 il 28/08/2006 e Prot. n.2310 del 09/03/2007 (Cfr. All. n. 6/b) ed in ultimo **S.C.I.A. prot. n.3764 del 10/06/2013 per “cambio di destinazione d’uso di un piano sottotetto – art.49, comma 2, lett. A della L.R. 19/2002”** (Cfr. All. n. 6/c).

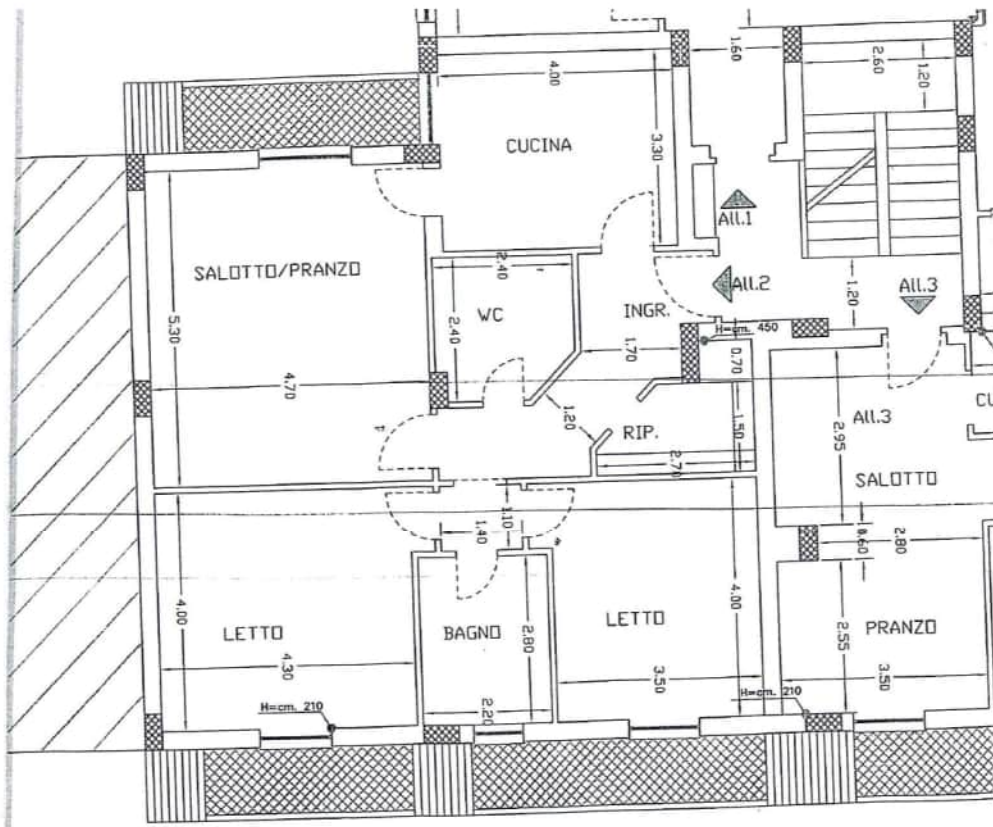
Giova osservare che non è stata comunicata la fine lavori ed il fabbricato è privo di agibilità.

Pertanto, veniva acquisita la documentazione di seguito elencata (Cfr. All. n. 6).

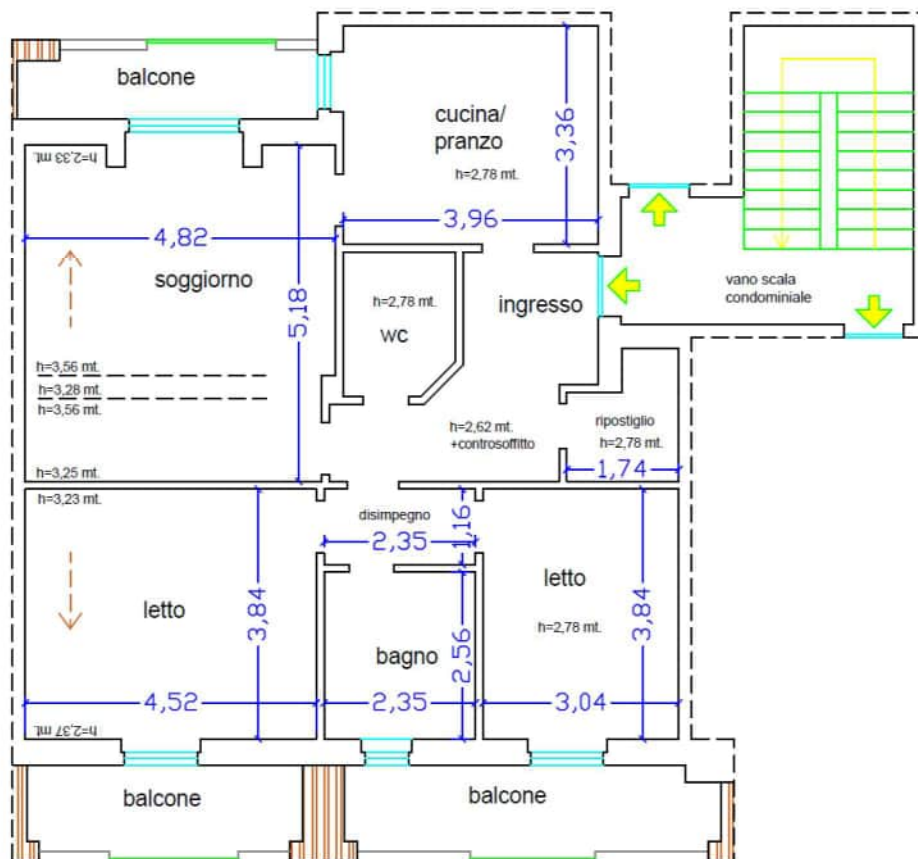
- **All. 6/a: Permesso di Costruire n.18/2006 per “Costruzione di un fabbricato per civile abitazione”** corredata dai seguenti elaborati:
  - *Relazione tecnica;*
- **All. 6/b: Variante di aggiornamento strutturale depositato al Genio Civile di Catanzaro Prot. n.5309 il 28/08/2006 e Prot. n.2310 del 09/03/2007** corredata dai seguenti elaborati:
  - *Relazione tecnica.1: note di specificazione e note aggiuntive;*
  - *Relazione tecnica.2: note di specificazione e note aggiuntive;*
  - *Vari;*
  - *Disegni architettonici;*
- **All. 6/c: S.C.I.A. prot. n.3764 del 10/06/2013 per “cambio di destinazione d’uso di un piano sottotetto – art.49, comma 2, lett. A della L.R. 19/2002”** corredata dai seguenti elaborati:
  - *Tav.1 - Relazione tecnica asseverata;*
  - *Tav.2 – Stralci planimetrici;*
  - *Tav.3 – Elaborati Grafici – Stato di fatto;*
  - *Tav.4 – Elaborati Grafici – Ristrutturazione;*

### **Verifica Urbanistica Lotto Unico**

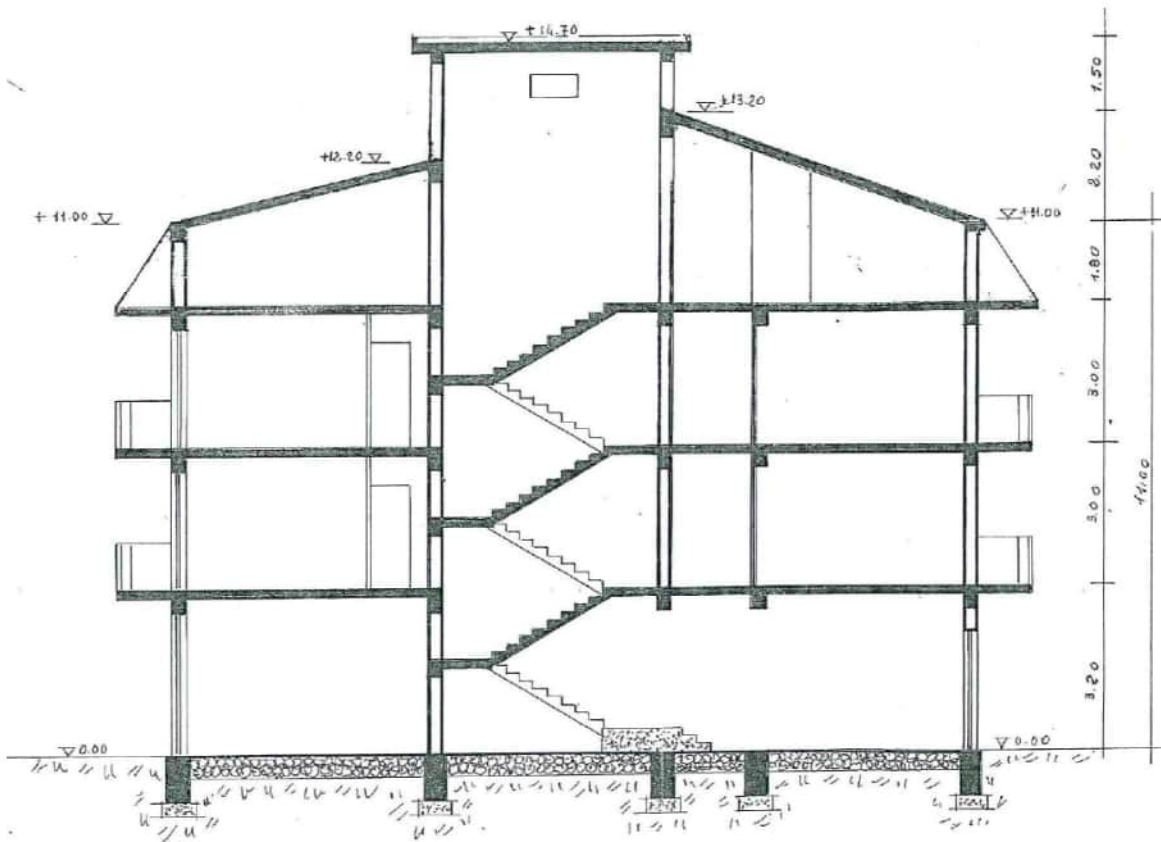
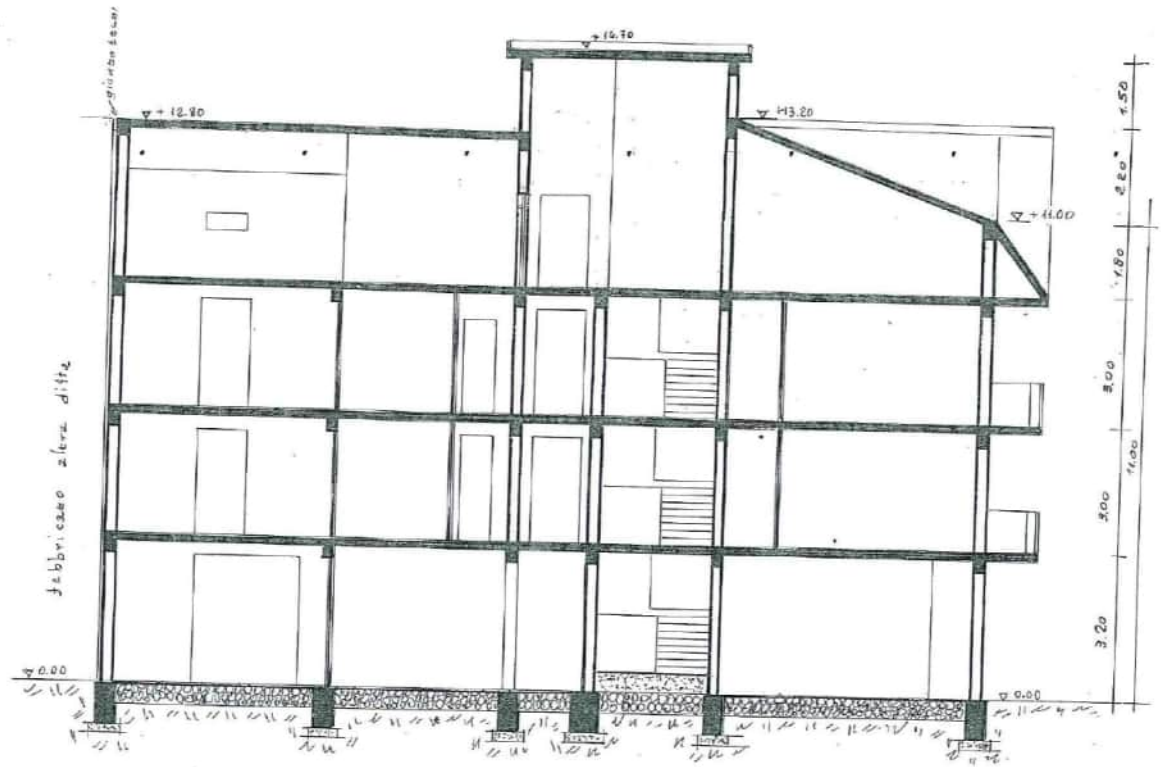
Per quanto attiene alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dell’immobile oggetto di pignoramento, censito nel foglio di mappa 14 del catasto fabbricati del Comune di San Pietro a Maida con la particella 898 sub. 31, il sottoscritto ha provveduto ad espletare un raffronto tra gli elaborati grafici relativi allo stato di progetto di cui al Permesso di Costruire n. 18/2006, successiva S.C.I.A. prot. n.3764 del 10/06/2013 (Cfr. All. n. 6/a,c), con la restituzione grafica relativa al rilievo espletato nel corso delle operazioni peritali (Cfr. All. n. 5).



Stralcio Pianta S.C.I.A. prot. n.3764 del 10/06/2013 per “cambio di destinazione d’uso di un piano sottotetto” All. 6/c



Pianta Stato di Fatto *Lotto Unico* – Sottotetto ubicato a piano terzo adibito ad abitazione in San Pietro a Maida (CZ), F.14 p.lla 898 sub.31 ctg. F/3 – All. 5



Stralcio Sezioni P. di C. 18/2006 per “realizzazione di un fabbricato per civile abitazione”  
All. 6/b



### **3.12.1.1 Differenze riscontrate Lotto Unico**

Dal confronto tra il rilievo eseguito (*Cfr.* All. 5) e gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie acquisite presso il Comune di San Pietro a Maida (*Cfr.* All. n. 6/a,b,c,) emergono delle discordanze sostanziali interessanti la struttura portante della copertura, consistenti in una diversa quota di imposta della linea di gronda, di colmo e diversa inclinazione delle falde. In particolare dagli elaborati grafici relativi al permesso di costruire si evince che l'altezza netta risulta variabile da metri 1,60 in corrispondenza della linea di gronda a metri 3,80 in corrispondenza della linea di colmo, mentre quella netta rilevata risulta pari a metri 2,37 in corrispondenza della linea di gronda e metri 3,56 in corrispondenza della linea di colmo. Vi è inoltre una diversa distribuzione degli spazi interni.

Ai sensi dell'art. 46 T.U. non si ravvisa la nullità degli atti giuridici in quanto l'immobile è stato realizzato previo rilascio di Permesso a Costruire e successivamente è stato oggetto di presentazione di S.C.I.A. edilizia. Tuttavia, si rilevano abusi edilizi la cui possibilità di sanatoria sarà approfondita nel successivo quesito.

Dalle ricerche effettuate è emerso che, ad oggi, non risultano pendenti provvedimenti sanzionatori e/o di acquisizione al patrimonio comunale.

Per il lotto pignorato non è stato rilasciato il certificato di agibilità.

### **3.12.2 Valutazioni generali sulla regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile pignorato: Lotto Unico**

Dal confronto tra le pratiche edilizie depositate presso l'archivio comunale di San Pietro a Maida (*Cfr.* All.6) e gli elaborati relativi al rilievo eseguito (*Cfr.* All. 5) emergono variazioni sostanziali a causa dell'esistenza di un abuso edilizio di natura strutturale. Ciò si traduce in aumento di volumetria assentita, diverse altezze e variazioni prospettiche.

Il piano sottotetto è stato altresì oggetto di pratica edilizia SCIA per cambio di destinazione d'uso da stenditoio - lavanderia ad abitazione. Dalla documentazione acquisita presso gli archivi comunali emerge che le altezze riportate all'interno degli elaborati grafici di progetto relativi alla suddetta SCIA differiscono in modo ingiustificato - da nessuna pratica edilizia - da quelle riportate nel permesso di costruire.

Pertanto, la S.C.I.A. prot. n.3764 del 10/06/2013 per “cambio di destinazione d’uso di un piano sottotetto – art.49, comma 2, lett. A della L.R. 19/2002” risulta in contrasto con le previsioni dell’art.49, comma 2, lettera A della Legge Regionale n.19/2002.

Per i suddetti motivi **non sussiste la regolarità edilizia ed urbanistica dell’immobile.**

Come sarà approfondito nel punto successivo, non è possibile procedere con la sanatoria dell'abuso edilizio. Di conseguenza, è necessario ripristinare lo stato dei luoghi al progetto originariamente autorizzato.

### **Quesito n. 13**

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

### **3.13 Risposta al quesito n. 13**

#### **Sanatoria Lotto Unico**

Ai fini della regolarizzazione urbanistica, ai sensi dell’art. 36 D.P.R. 06/06/2001 n. 380 che recita: “1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all’art. 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all’irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell’abuso, o l’attuale proprietario dell’immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l’intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Pertanto l'accertamento di conformità consentirebbe di regolarizzare tutte le opere seguite in assenza di titolo abilitativo, *a condizione che le opere realizzate siano conformi allo strumento urbanistico approvato e non in contrasto sia con quello adottato al momento di realizzazione dell'opera che della presentazione dell'istanza al Comune*".

Le difformità riscontrate, consistenti in abusi di natura strutturale - con conseguente aumento di volumetria rispetto a quella assentita, diverse altezze e variazioni prospettiche - e per cambio di destinazione d'uso del locale sottotetto ad abitazione, non sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e succ. modifiche.

Ai fini della condonabilità, la prima normativa di riferimento è quella dell'art. 40, comma 6° della Legge n.° 47 del 28/02/1985, che così recita:

*"Nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui s'interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge".*

Il termine da prendere in considerazione è quello del 26/11/2003, in cui è entrata in vigore (Cfr. art. 1 comma 2) la Legge 326 del 24/11/2003, pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n. 274 del 25 novembre 2003 - Supplemento Ordinario n. 181 - che, ai sensi del comma 25 art. 32, ha riaperto i termini della L. 47/85.

È necessario, dunque, stabilire se le ragioni di credito per cui s'interviene o procede, risalgano o meno a una data anteriore al 26/11/2003.

Poiché le ragioni di credito per cui s'interviene o procede sono dettate da "mutuo fondiario" redatto dal notaio Mario Bilangione di Nocera Terinese in data 22/04/2014 registrato presso l'Ufficio del Registro di Lamezia Terme il 23/04/2014 al n.1166 Serie 1T con il quale si iscriveva "ipoteca volontaria per concessione di mutuo condizionato" presso RR.II. di Catanzaro in data 23.04.2014 ai nn. 5058 R.G. e 346 R.P., data successiva a quella del 26/11/2003, ne deriva che gli abusi non sono sanabili ai sensi dell'art. 40, comma 6° della Legge n.° 47 del 28/02/1985.

Riepilogando, il sottoscritto Esperto segnala la **non regolarità edilizia e urbanistica del bene pignorato** essendo presenti sull'immobile "abusi sostanziali di natura strutturale - con conseguente aumento di volumetria rispetto a quella assentita, diverse altezze e variazioni

prospettiche - e per cambio di destinazione d'uso da locale sottotetto non abitabile ad abitazione.”

Gli abusi sopra descritti non possono essere sanati, pertanto, sarà a cura e spese dell'aggiudicatario, ripristinare lo stato dei luoghi agli elaborati relativi al Permesso di Costruire n.18/2006 e alla destinazione d'uso autorizzata (stenditoio - lavanderia).

#### **Quesito n. 14**

**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;**

#### **3.14 Risposta al quesito n. 14**

Al fine di verificare l'esistenza di vincoli, il sottoscritto ha inoltrato richiesta al Comune di San Pietro a Maida (Cfr. All. n. 19), il quale con pec del 07/11/2023 (Cfr. All. n. 8) ha fornito la seguente risposta:

*“... relativamente agli immobili censiti in catasto al foglio di mappa n. 14, particella n. 989, non sono presenti vincoli di carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica o simili, né censi, livelli o usi civici.”*, pertanto **l'immobile non risulta gravato da vincoli.**

#### **Quesito n. 15**

*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.*

### **3.15 Risposta al quesito n. 15**

#### **3.15.1 Premessa - Valore di mercato**

Il criterio del valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti abbiano agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

“...in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato...”

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L’acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l’immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall’altra;

“...dopo un’adeguata promozione commerciale...”

per la quale l’immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l’immobile e l’andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all’immobile di essere posto all’attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

“...nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione...”

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all’operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

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

### **3.15.2 Scelta metodologia estimativa**

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

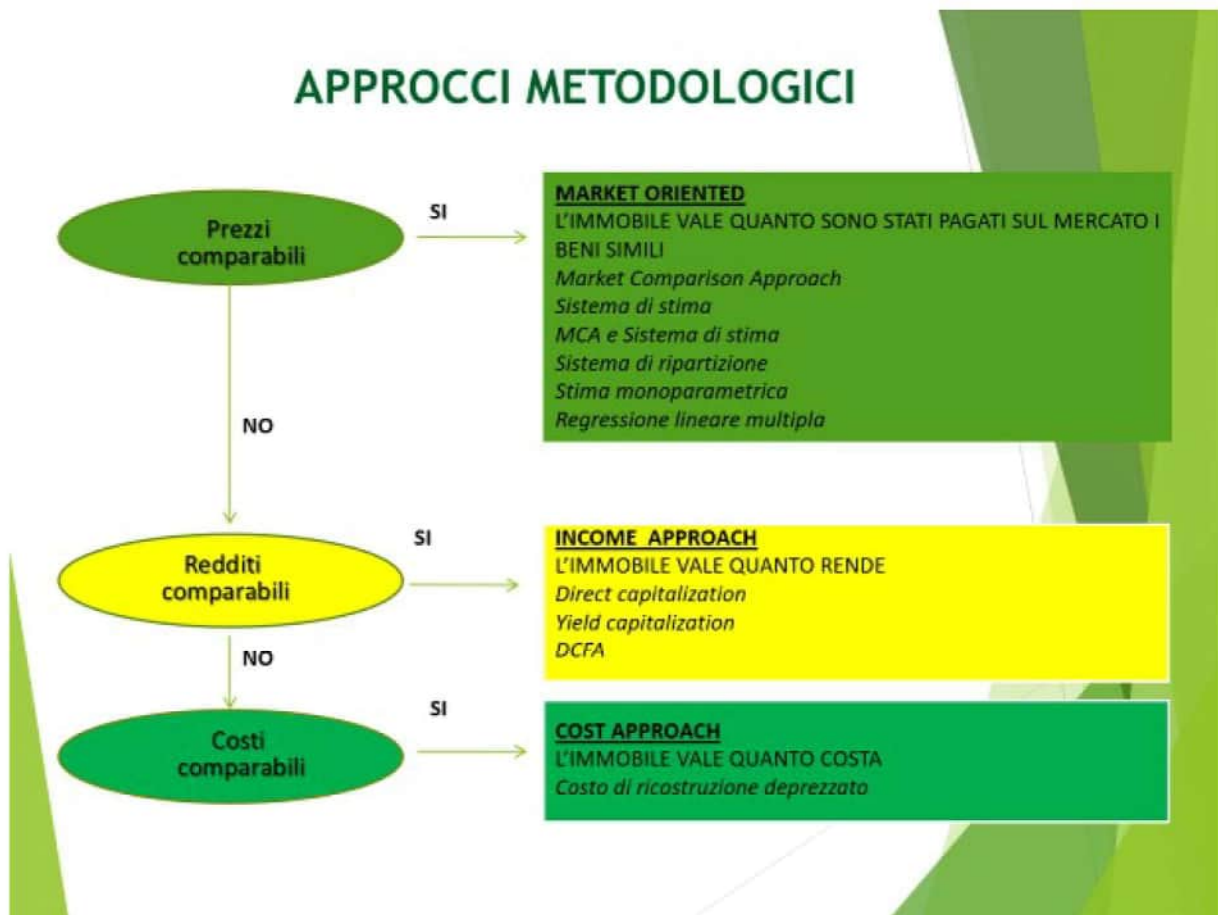
- 1. Market Approach** (o metodo del confronto di mercato): utilizzato nei mercati attivi e dinamici in cui i dati immobiliari delle compravendite di beni appartenenti allo stesso segmento di mercato sono facilmente disponibili;
- 2. Income Approach** (o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri): utilizzato nei mercati poco attivi in cui i dati immobiliari delle compravendite di immobili

simili sono scarsamente disponibili mentre sono generalmente disponibili i canoni di affitto;

3. **Cost Approach** (o metodo dei costi): utilizzato nei mercati di beni limitati, o in presenza di immobili speciali e in totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto.

Dalla predetta analisi risulta evidente che l'applicazione dei procedimenti estimativi non è un'arbitraria scelta del perito ma deriva dall'attenta analisi del mercato e dell'immobile oggetto di stima.

La scelta del metodo di stima deve essere fatta secondo il diagramma di scelta rappresentato nella successiva figura:



Dalle ricerche eseguite nel Comune di San Pietro a Maida, per l'immobile oggetto di perizia è emerso che il mercato immobiliare della zona è sostanzialmente non attivo o assente, in quanto non è stato possibile reperire atti di compravendita validi, e, non è stato possibile neanche reperire contratti di locazione di beni simili a quello da stimare, pertanto, al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile si dovrebbe ricorrere al metodo COST APPROACH (o dei costi deprezzati), ma tenendo in considerazione che il ripristino

dello stato dei luoghi comporterebbe la demolizione dell'intera copertura e il successivo rifacimento - con costi superiori all'effettivo valore del locale sottotetto -, si stimerà il valore di mercato a VALORE D'USO ipotizzando un canone di locazione per 15 anni.

Si precisa che la ricerca dei comparabili nel mercato immobiliare in cui è inserito l'immobile da stimare è stata eseguita avvalendosi della piattaforma SISTER dell'Agenzia delle Entrate ed ha riguardato uno spazio temporale di 6 anni (dal 01/01/2018 al 29/11/2023) nel quale sul mercato di riferimento sono state individuate 8 compravendite (Cfr. All. n. 16,17), di cui si è estrapolato solo un comparabile utilizzabile<sup>3</sup> da utilizzare per la stima.

Di seguito viene sintetizzata, nella sottostante tabella, l'analisi dettagliata delle 8 compravendite rinvenute con i motivi di scartabilità (in grassetto quello valido):

| Comparabile / Formalità                             | Estremi atto di compravendita (All.13)  | Ctg.       | Ubicazione/dati  | Destinazione/dimensioni   |
|---|---|------------|--|---|
| A - Rif.1<br>Fgl.14<br>RP 1563_”18<br>€ _           | Notaio M. Bilangione di Nocera Terinese Rep. n. 108637 del 24/10/2017   | A/4        | Strada Provinciale per Curinga F.14 p.lla 1019 sub.1, 4,5 vani, p.T  | Appartamento per civile abitazione a piano terra su cui grava il diritto di abitazione vitalizio  |
|   | <b>Scartato:</b> trattasi di rettifica di atto di compravendita del 07/08/1996 per errore di indicazione del foglio di mappa catastale 14 e non 13                              |            |  |   |
| B - Rif.3 p.lla 898<br>RP 7739_”18<br>€ 65.000,00   | <b>Notaio M. Bilangione di Nocera Terinese Rep. n. 109331 del 26/06/2018</b>  | <b>F/3</b> | <b>Via A. Miceli n.24 F.14 p.lla 898 s.29, p.2</b>                   | <b>Appartamento posto al 2 piano in corso di costruzione</b>                                      |
|   | <b>Comparabile Valido: appartamento allo stato rustico facente parte dello stesso corpo di fabbrica</b>   |            |  |   |
| C - Rif.11<br>Fgl.14<br>RP 7336_”19<br>€ 70.000,00  | Notaio M. Bilangione di Nocera Terinese Rep. n. 110447 del 13/06/2019   | A/4        | Via A. Miceli n.4 F.14 p.lla 98 s.3, 4,5 vani, p.2                   | Appartamento posto al 2 piano   |
|   | <b>Scartato:</b> trattasi di fabbricato di vecchia costruzione accatastato il 25/10/1975; si precisa che il venditore era pervenuto nel possesso per usucapione ultraventennale |            |  |   |
| D - Rif.26<br>Fgl.14<br>RP 14709_”21<br>€ 62.500,00 | Notaio S. Marino di Lamezia Terme Rep. n. 6400 del 24/11/2021   | A/3        | Via Pietro Nenni F.14 p.lla 663 s.4, 6,5 vani, 131 mq totale, p.1    | Appartamento a piano primo con annessa corte pertinenziale  |
|   | <b>Scartato:</b> trattasi di parte di fabbricato per la quale è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n.48/94  |            |  |   |
| E - Rif.27<br>Fgl.14<br>RP 14761_”21<br>€ 87.500,00 | Notaio S. Marino di Lamezia Terme Rep. n. 6402 del 24/11/2021   | A/3        | Via Pietro Nenni F.14 p.lla 663 s.3, 5,5 vani, 132 mq totale, p.S1,T | Appartamento a piano terra con annessa corte pertinenziale e locale deposito a piano seminterrato |
|   | <b>Scartato:</b> trattasi di parte di fabbricato per la quale è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n.48/94  |            |  |   |



|  |  |     |  |  |
|--|--|-----|--|--|
| F - Rif.29<br>Fgl.14<br>RP 6033_”22<br>€ 10.000,00   | Notaio B. Fabiano di<br>Maida Rep. n. 10160 del<br>10/05/2022              | C/2 | Località Cricello<br>e Tozzalello F.14<br>p.lla 904 s.1, 28<br>mq, p.T | Appezzamenti di terreno di<br>7.370 mq con annesso<br>deposito di pertinenza di 28<br>mq |
| <b>Scartato:</b> trattasi di immobili (terreni e deposito) non comparabili   |  |     |  |  |
| G - Rif.31<br>Fgl.14<br>RP 12831”22<br>€ 30.000,00<br>deposito ed €<br>25.000 terreni  | Notaio M. E. Pizzonia di<br>Lamezia Terme Rep. n.<br>2148 del 28/10/2022   | C/2 | Località Samboni<br>snc F.14 p.lla<br>2730 s.1, 55 mq,<br>p.T          | Appezzamenti di terreno di<br>6.244 mq con annesso<br>deposito di pertinenza di 55<br>mq |
| <b>Scartato:</b> trattasi di immobili (terreni e deposito) non comparabili   |  |     |  |  |
| H - Rif.36<br>Fgl.14<br>RP 10614”23<br>€ 70.000,00   | Notaio Francesco Sapone<br>di Lamezia Terme Rep.<br>n. 3328 del 07/09/2023 | A/3 | Via P. Nenni<br>n.22-24, F.14<br>p.lla 647 s.6-7-8,<br>P.T,1           | Quota pari a 2/3 di<br>appartamenti  |
| <b>Scartato:</b> vendita di quota di appartamenti, inoltre il soggetto venditore ha lo stesso cognome del compratore pertanto la vendita è viziata |  |     |  |  |

Delle 8 compravendite a disposizione, viene presa in considerazione ai fini della stima solo quella individuata come comparabile “B”. Nonostante le differenze con il subject, in quanto versa in stato rustico, risulta facente parte dello stesso corpo di fabbrica.

### 3.15.3 Procedimento di Stima – VALORE D’USO

Si premette che l’immobile pignorato presenta abusi sostanziali di natura strutturale - con conseguente aumento di volumetria rispetto a quella assentita, diverse altezze e variazioni prospettiche - e per cambio di destinazione d’uso da locale sottotetto non abitabile ad abitazione; pertanto sarà onere dell’aggiudicatario provvedere alla messa in pristino dell’immobile secondo il Permesso di Costruire n.18/2006 destinando i locali a stenditoio - lavanderia.

A causa dell’incertezza del godimento futuro del bene pignorato, il quale a seguito degli abusi riscontrati potrebbe essere sottoposto ad ordinanza di demolizione e messa in pristino da parte degli organi preposti alla vigilanza del territorio, si è ritenuto opportuno procedere alla stima mediante la determinazione del *valore d’uso*, il quale si determina attraverso una stima prudenziale dei redditi prodotti dal bene in un determinato periodo di tempo (nel caso in esame i canoni di locazione attesi per il godimento o uso degli immobili in oggetto).

Il procedimento di stima adottato è quello per **capitalizzazione del reddito**, il quale deve essere essenzialmente utilizzato per valutazioni di mercato riferite a beni per i quali non

sono disponibili transazioni confrontabili, rendendo quindi inutilizzabile il procedimento di comparazione diretta. La capitalizzazione è un procedimento indiretto di valutazione di tipo reddituale ed il principio economico che utilizza è quello dell'accumulazione dei redditi futuri, attualizzati attraverso un opportuno saggio di capitalizzazione; il valore del bene deriva, quindi, dalla sommatoria attualizzata dei redditi attesi generabili dall'immobile.

Il presupposto metodologico per il procedimento di capitalizzazione dei redditi necessita della presenza di un mercato attivo delle locazioni e della disponibilità dei dati riguardanti gli affitti ed i saggi di rendimento di beni locati similari a quello oggetto di stima. Tale ricerca è stata estesa ad immobili aventi la medesima destinazione e che sono ubicati nella stessa zona del fabbricato di riferimento.

Ipotizzando, al momento della stima, che il bene potrebbe essere utilizzato per 15 anni, presumendo una rendita annua, limitata, a rate costanti e posticipate, indicando con R l'ammontare della rata costante, il valore attuale della rendita è uguale alla somma dei valori attuali di ciascuna rata all'inizio della rendita.

Il valore attuale V della rendita annua, limitata e immediata a rate costanti e posticipate si determina mediante la seguente relazione:

$$V = R * \frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i}$$

dove:

V = Valore di Mercato Attuale;

R = Reddito medio annuo;

n = anni di durata dell'uso, computato al momento della stima fino alla fine del diritto stesso;

#### **3.15.4 Stima Reddito medio annuo Lotto Unico (Sottotetto ubicato a piano terzo adibito ad abitazione)**

Per l'individuazione dei principali parametri tecnico-economici della zona in esame si fa riferimento ai dati contenuti nel database dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), aggiornato semestralmente dall'Agenzia delle Entrate.

Da esso si rilevano gli elementi caratteristici della zona in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento, rappresentati da un intervallo minimo - massimo dei valori di mercato e di



locazione, per unità di superficie, per tipologia immobiliare e stato di manutenzione e conservazione:

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CATANZARO

Comune: SAN PIETRO A MAIDA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 510                   | 610 | L                | 1,7                            | 2   | N                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 460                   | 560 | L                | 1,5                            | 1,8 | N                |
| Ville e Villini              | NORMALE            | 580                   | 710 | L                | 1,9                            | 2,3 | N                |

Nel modello territoriale implementato dall'OMI riferito al Comune di San Pietro a Maida, la zona in cui ricade l'immobile è denominata **“centrale/Centro urbano, codice di zona B2, tipologia prevalente Abitazioni civili”**; di seguito si riportano i relativi parametri, riferiti al primo semestre 2023 applicati alla superficie netta:

- Val. min. locazione = 1,7 €/mq;                      Val. max. locazione = 2,0 €/mq.

La superficie netta del sottotetto ubicato a piano terzo adibito ad abitazione è così distribuita (Cfr. All. n. 5):

| <b>Destinazione d'uso</b>                    | <b>Piano</b> | <b>Mq.</b> | <b>Super. Netta</b> |
|--|--------------|------------|---------------------|
| 1. Ingresso                                  | Terzo        | mq.        | 9,16                |
| 2. Cucina/pranzo                             | Terzo        | mq.        | 13,49               |
| 3. Soggiorno                                 | Terzo        | mq.        | 24,78               |
| 4. WC  | Terzo        | mq.        | 3,75                |
| 5. Ripostiglio                               | Terzo        | mq.        | 2,98                |
| 6. Disimpegno                                | Terzo        | mq.        | 2,73                |
| 7. Bagno                                     | Terzo        | mq.        | 6,02                |
| 8. Letto 1                                   | Terzo        | mq.        | 11,67               |
| 9. Letto 2                                   | Terzo        | mq.        | 17,36               |
| <b>Totale Superf. Netta Piano Terzo</b>      |              | <b>mq.</b> | <b>91,94</b>        |
|  | Balcone 1    | mq         | 7,72                |
|  | Balcone 2    | mq         | 5,82                |
|  | Balcone 3    | mq         | 5,06                |
| <b>TOTALE SUPERFICIE NETTA di Calcolo</b>    |              |            |                     |
| <b>Intero Appartamento +Accessori al 30%</b> |              | <b>mq.</b> | <b>97,52</b>        |

Essendo l'immobile pignorato in buone condizioni si sceglie il valore di locazione riferito al massimo dei due canoni, quindi un valore di 2,00 €/mq.

Tale valore andrà moltiplicato per la superficie utile di calcolo conteggiata per l'intero immobile, pari a circa 97,52 mq (come da tabella); pertanto il canone di locazione mensile risulterà:

| <b>Denominaz.</b> | <b>Destinazione</b> | <b>Piano</b> | <b>Superficie (mq. Netti)</b> | <b>Canone (€/mq)</b> | <b>Canone di Affitto (€/mese)</b> |
|-------------------|---------------------|--------------|-------------------------------|----------------------|-----------------------------------|
| Lotto Unico       | Abitazione          | 3            | 97,52                         | 2,00                 | € 195,04                          |

- **TOTALE € /mese 200,00 (valore arrotondato) per l'intero immobile**

Tale valore è stato inoltre verificato a seguito di una indagine sulle offerte presenti nel mercato immobiliare della stessa zona, svolta su immobili analoghi, riscontrando pertanto un sostanziale allineamento.

Il reddito è rappresentato dal canone di locazione annuo che, nel caso di specie risulta pari a:

- **€ 2.400,00 (€ 200,00 x 12) annui per il Lotto Unico oggetto di perizia.**

### 3.15.5 Stima saggio di capitalizzazione Lotto Unico (Sottotetto ubicato a piano terzo adibito ad abitazione)

Il saggio di capitalizzazione è stato calcolato, dopo aver eseguito un'attenta analisi del segmento di mercato a cui appartiene l'immobile da stimare, come il rapporto tra le offerte dei canoni di locazione annuali e le offerte dei valori di mercato di un immobile con la stessa destinazione di quello da valutare.

Nel caso di specie, in linea con i calcoli precedenti, si è riscontrato che per immobili ubicati nella zona in cui ricade l'appartamento da valutare, le offerte di mercato annuali per le locazioni sono pari a circa 2,00 €/mq mensili pari ad  $R = € 24,00 * €/mq$  annui e le offerte di acquisto pari a  $V = 610,00 * €/mq$ .

\* Tali risultati sono stati ottenuti come tra i valori massimi riportati nella tabella OMI relativa alla zona in esame:

- Valore Mercato massimo € 610,00/mq;
- Valore Locazioni € 24,00/mq annui (2,0\*12);

pertanto, il saggio di capitalizzazione ( $i = R/V = 24,00/610 = 0,0393$ ) sarà pari a **3,93%**.

### 3.15.6 Stima del più probabile Valore di Mercato Lotto Unico (Sottotetto ubicato a piano terzo adibito ad abitazione)

- Il valore attuale del Lotto Unico è pari a:

$$\begin{aligned} V &= R * [1 - (1 + i)^{-n}] / i = \\ &= € 2.400,00 * [1 - (1 + 0,0393)^{-15}] / 0,0393 \\ &= € 2.400,00 * (1 - 0,5609) / 0,0393 = € 26.815,27 \end{aligned}$$

Pertanto, **V = € 26.800,00 (valore arrotondato).**

**3.15.7 Valore definitivo da porre a base d'asta Lotto Unico (Sottotetto ubicato a piano terzo adibito ad abitazione)**

**Il valore definitivo da porre a base d'asta del Lotto Unico, riguardante il sottotetto ubicato a piano terzo adibito ad abitazione sito in via A. Miceli n.24 del Comune di San Pietro a Maida censito nel N.C.E.U. del medesimo comune al foglio di mappa 14, particella 898, sub. 31 di superficie commerciale complessiva pari a circa 115,00 mq, tenuto conto della non regolarità edilizia ed urbanistica riscontrata e della necessità di messa in pristino, viene stimato pari a € 26.800,00 (valore arrotondato) pari a €/mq 233,04.**

| <b>Immobile a Base d'Asta</b> | <b>Valore da porre a base d'asta (€)</b> |
|-------------------------------|--|
| Piena Proprietà Lotto Unico   | <b>26.800,00</b>                         |

**Quesito n. 16**

**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;**

**3.16 Risposta al quesito n.16**

La planimetria relativa allo stato dei luoghi è riportata nell’allegato 5 della presente relazione.

**Riepilogo del Lotto Unico**

**Descrizione:** Sottotetto ubicato a piano terzo adibito ad abitazione sito in San Pietro a Maida (CZ) Via A. Miceli n. 24, con una superficie di circa mq. 109,00 v.p.p. (di cui mq. 91,94 netti o calpestabili) con annessi 3 balconi di mq. 18,60 in totale. Riportato nel Catasto Urbano del Comune di San Pietro a Maida al F. 14 P.lla 898 Sub. 31 ctg. F/3 (unità in corso di costruzione), piano 3.

La superficie commerciale complessiva è pari a circa 115,00 mq.

**Coordinate GPS del fabbricato:** 39°50'48.32"N 16°20'15.80"E.

**Confini:** sul lato sud risulta in aderenza ad altro subalterno individuato al Foglio 14 p.lla 898 sub. 32, sul lato ovest risulta in aderenza ad altro immobile individuato al Foglio 14 p.lla 898 sub. 33, sul lato est risulta in aderenza ad un fabbricato intestato ad altra ditta, sul lato nord è prospiciente su Via A. Miceli.

**Accessibilità al lotto:** avviene tramite corpo scala comune con accesso dalla Via A. Miceli n.24.

**Attuali proprietari e quote:** in base all'atto di compravendita del 22/04/2014 l'esecutato XXXXX XXXXX risulta pieno proprietario dell'immobile, per la quota di 1/1;

**Titolo di proprietà:** Atto di compravendita, rogato dal notaio dott. Mario Bilangione di Nocera Terinese, Rep. n. 101.141 del 22/04/2014;

**Stato di comproprietà:** No.

**Iscrizioni e trascrizioni:** 1) Iscrizione, **Ipoteca Volontaria**, R.G. N. 5058, R.P. N. 346; 2) Trascrizione, **Pignoramento Immobili**, R.G. N. 10452, R.P. N. 7826;

**Stato di occupazione:** Libero.

**Regolarità edilizie – urbanistiche:** Dalle indagini svolte è emerso che **il fabbricato è stato edificato previo rilascio del Permesso di Costruire n. 18 del 09/10/2006;** successivamente fu presentata una “*Variante di aggiornamento strutturale*” depositata al Genio Civile di Catanzaro Prot. n.5309 il 28/08/2006 e Prot. n.2310 del 09/03/2007 ed in ultimo è stato oggetto di **S.C.I.A. prot. n.3764 del 10/06/2013 per “cambio di destinazione d’uso di un piano sottotetto – art.49, comma 2, lett. A della L.R. 19/2002”.**

L'immobile presenta abusi sostanziali di natura strutturale - con conseguente aumento di volumetria rispetto a quella assentita, diverse altezze e variazioni prospettiche - e per cambio di destinazione d’uso da locale sottotetto ad abitazione.

Il sottoscritto Esperto evidenzia la **non regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati,** pertanto, l'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova e sarà



**onere dell'aggiudicatario provvedere alla messa in pristino secondo le indicazioni fornite nel paragrafo 3.13, nonché allo smaltimento dei materiali da risulta.**

**Il più probabile valore di mercato del fabbricato a causa degli abusi riscontrati è stato determinato tenendo conto esclusivamente del *valore d'uso*, determinato attraverso una stima prudenziale dei redditi attesi generabili dall'immobile per un determinato e limitato periodo di tempo.**

**Abitabilità e agibilità:** Non Presente.

**Valore del bene da porre a base d'asta: Euro 26.800,00**

### **Quesito n. 17**

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

#### **3.17 Risposta al quesito n. 17**

Al fine di dare risposta al quesito è stato predisposto l'allegato n. 10, in cui si riportano le fotografie rappresentative dello stato dei luoghi, sia all'interno che all'esterno del bene pignorato formante un Lotto Unico; verranno altresì allegate alla presente relazione di consulenza anche le fotografie in formato digitale:

Allegato n. 10: **Documentazione Fotografica**

- **Lotto Unico** Sottotetto ubicato a piano terzo adibito ad abitazione in San Pietro a Maida (CZ)
- **Foto da n. 1 a n. 24 .**

### **Quesito n. 18**

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

Si rappresenta che l'unità immobiliare pignorata, ai sensi della normativa vigente, Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192, DPR 412/93, IV – ENTITA' URBANE - Gruppo F, risulta iscritta nel Catasto Fabbricati con la categoria F/3 "unità in corso di costruzione".

In relazione all'attribuzione della categoria castale F/3, con la circolare n. 9/T del 26 novembre 2001, l'Agenzia del territorio ha precisato che tale identificazione catastale è da ascrivere esclusivamente a categorie fittizie, ossia "quelle che, pur non previste nel quadro

generale delle categorie (in quanto ad esse non è associabile una rendita catastale), sono state necessariamente introdotte per poter permettere la presentazione in Catasto di unità particolari (lastrici solari, corti urbane, unità in via di costruzione ecc..) con la procedura informatica di aggiornamento Docfa", (Cfr. anche circolare n.4/T del 29 ottobre 2009), in quanto si tratta di categoria provvisoria, nella quale, su richiesta di parte e senza attribuzione di alcuna rendita catastale, vengono inseriti gli immobili in attesa della definitiva destinazione.

Pertanto, oltre che per gli abusi precedentemente elencati, la certificazione APE non può essere rilasciata.

#### 4. Conclusioni

In conclusione si è valutato un immobile così sinteticamente descritto:

- **Sottotetto ubicato a piano terzo adibito ad abitazione sito in San Pietro a Maida (CZ) Via A. Miceli n. 24. Riportato nel Catasto Urbano del Comune di San Pietro a Maida al F. 14 P.IIa 898 Sub. 31 ctg. F/3, piano 3.**

- **Valore a base d'asta Lotto Unico € 26.800,00**

Il sottoscritto Esperto evidenzia la non regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati, di conseguenza, il cespite viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova e sarà onere dell'aggiudicatario provvedere alla messa in pristino secondo le indicazioni fornite nel paragrafo 3.13 ed allo smaltimento dei materiali da risulta.

A carico dell'acquirente rimarranno le spese per la sanatoria di abusi edilizi, per il trasferimento dell'immobile, i costi per la registrazione del decreto di trasferimento e la dismissione dei materiali rinvenuti.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile a causa della non regolarità edilizia ed urbanistica riscontrata è stato determinato tenendo conto esclusivamente del *valore d'uso*, determinato attraverso una stima prudenziale dei redditi prodotti per un determinato e limitato periodo di tempo.

Si precisa che gli allegati sono parte integrante della presente relazione e che i valori sopra espressi sono da intendersi esclusi d'iva.

Si specifica, altresì, che i costi per la cancellazione delle formalità trascritte, nonché quelli per la registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, indicati nel paragrafo 3.10, sono a carico del potenziale acquirente e potrebbero subire variazioni.

Si precisa che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

**Si osserva, infine, che l'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova e la vendita sarà a corpo e non a misura, pertanto, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcuna domanda di risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.**

Con l'auspicio che la presente relazione sia d'ausilio all'Ill.mo G.E. dott.ssa Alessia Iavazzo al fine di dedurre i dati e gli elementi preordinati alla definizione della procedura esecutiva. Si ringrazia per la fiducia accordata, restando a disposizione per eventuali richieste di chiarimenti e/o di integrazioni peritali.

Lamezia Terme, 11 dicembre 2023

L'Esperto  
ing. Rubens Cosco