

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

Prov. di Catanzaro

G.E.: DOTT.SSA A. IAVAZZO

PROCEDURA ESECUTIVA N.°52/2023

ALLEGATO :

UNICO

TITOLO :

**RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO
E N. 13 ALLEGATI**

ORIGINALE

UBICAZIONE IMMOBILI

PROVINCIA: Catanzaro - COMUNE:Lamezia Terme - Via L. Calogero

L'Esperto

Ing. G. Chirillo

Lamezia Terme 26 aprile 2024

PARTE I – RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INDICE

1. Premessa	4
2. Svolgimento delle indagini peritali	10
3. Risposta ai quesiti del Giudice - Quesito n. 1.....	11
4. Quesito n. 2	12
5. Quesito n. 4	12
5.1 Dati catastali dei beni pignorati desunti dall'atto di pignoramento	13
5.2 Descrizione zona di ubicazione dei beni pignorati	15
5.3 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n. 1	18
5.4 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n. 2	29
5.5 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n. 3	37
5.6 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n. 4	45
6. Quesito n. 5	54
7. Quesito n. 6	56
8. Quesito n. 7	56
9. Quesito n. 8	57
10. Quesito n. 9	57
11. Quesito n. 10	61
12. Quesito n. 11	65
13. Quesito n. 12	66
14. Quesito n. 13	69
14.1 Sanatoria immobile descritto nel lotto n. 1	69
14.2 Sanatoria immobile descritto nel lotto n. 2	79
14.3 Sanatoria immobile descritto nel lotto n. 3	86

14.4 Sanatoria immobile descritto nel lotto n. 4	92
15. Quesito n. 14	99
16. Quesito n. 15	101
16.1 Definizione di valore di mercato	101
16.2 Calcolo della superficie commerciale dei beni pignorati	102
16.3 Calcolo dell'abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e per la presenza di un contratto di locazione (β).....	104
16.4 Scelta del metodo di stima del bene pignorato	104
16.5 Stima dei beni pignorati	106
16.6 Individuazione lotti	113
17. Quesito n. 16	119
18. Quesito 17	136
19. Quesito 18	136
20. Conclusioni	136

PARTE II – ALLEGATI

Allegato n. 1: Documentazione fotografica

Allegato n. 2: Visure Catastali

Allegato n. 3: Elenco sintetico delle formalità

Allegato n. 4: Elenco sintetico delle formalità per immobile

Allegato n. 5: Elenco esteso delle formalità

Allegato n. 6: Titoli di provenienza dei beni

Allegato n. 7: Estratto mappa catastale

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

Allegato n. 9: Rilievo beni pignorati

Allegato n. 10: Compravendite

Allegato n. 11: Titoli Edilizi

Allegato n. 12: Comunicazione Amministratore condominiale p.t.

Allegato n. 13: Verbali operazioni peritali

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva n. 52/2023

1. Premessa

In data 15.01.2024 nella procedura esecutiva n. 52/2023, promossa dalla [REDACTED] S.r.l., nei confronti della ditta [REDACTED] [REDACTED], la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto ing. Giovambattista Chirillo, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Catanzaro con n. 1839, con studio tecnico in Lamezia Terme in C.so Numistrano 79, quale Consulente Tecnico d'Ufficio e gli poneva i seguenti quesiti:

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

limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 17; per beni per i quali la documentazione è completa ed idonea

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

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

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

7) Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data

di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;

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

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

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

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

12) Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i

presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, del citato T.U. e di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85;

13) In caso di opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificarsi 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, verificarsi, ai fini dell'istanza del condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

15) Determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari,

copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente e distintamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

16) Corredi la relazione da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell'ordinanza di vendita), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le

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

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

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

2. Svolgimento delle indagini peritali

Per rispondere ai quesiti posti dal Giudice delle Esecuzioni il sottoscritto Esperto si recava, in data 03/02/2024, in via Lorenzo Calogero, frazione di sant'Eufemia Lamezia, del comune di Lamezia Terme (CZ), presso i luoghi di ubicazione dei beni oggetto di procedura, ove effettuava i necessari rilievi fotografici e piano altimetrici (*Cfr. all. n. 13*).

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

- Ufficio Tecnico - Settore urbanistica - del Comune di Lamezia Terme;
- Ufficio Tecnico - Settore Condono - del Comune di Lamezia Terme;
- Ufficio Tecnico - Settore Edilizia Privata - del Lamezia Terme;
- Ufficio Tecnico - Settore Patrimonio, usi civici - del Lamezia Terme;
- Agenzia del Territorio della Provincia di Catanzaro (ex Catasto);

- Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare - della provincia di Catanzaro (Ex Conservatoria);
- Cancelleria Civile – Protocollo generale - del Tribunale di Lamezia Terme;
- Cancelleria Civile – Sez. Esecuzioni Immobiliari - del Tribunale di Lamezia Terme;
- Cancelleria Civile – Sez. Fallimentare- del Tribunale di Lamezia Terme;
- Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme;

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

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

“Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l’esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz’altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni”.

I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per il quale la documentazione prodotta in atti è sufficiente, ex art. 567 c.p.c., ed è idonea oltre che completa. Si precisa che nel fascicolo della procedura sono presenti i seguenti documenti:

- 1) Certificazione notarile sostitutiva di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., resa dal notaio dott. Mario SCULCO in data 08/01/2024;
- 2) Trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 01/12/2023 RG 17608 e RP 13825;
- 3) Istanza di vendita del 10/01/2024;
- 4) Atto di pignoramento immobiliare;
- 5) Atto di Precetto.

4. Quesito n. 2

“Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 17”.

I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per il quale la documentazione ex art 567 c.p.c. è completa ed idonea e, pertanto, per come disposto dal giudice delle esecuzioni, si proseguirà nella redazione della presente relazione peritale rispondendo dal quesito n. 4.

5. Quesito n. 4

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

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

Dall'atto di pignoramento immobiliare e dalla successiva trascrizione si evince che i cespiti oggetto del pignoramento sono:

1. *Un immobile censito nel CU del comune di Lamezia Terme, sezione S. Eufemia, al foglio 12 particella 1135 sub 4, ultimato;*
2. *Un immobile censito nel CU del comune di Lamezia Terme, sezione S. Eufemia, al foglio 12 particella 1136 sub 3, allo stato rustico;*
3. *Un immobile censito nel CU del comune di Lamezia Terme, sezione S. Eufemia, al foglio 12 particella 1136 sub 4, allo stato rustico.*
4. *Un immobile censito nel CU del comune di Lamezia Terme, sezione S. Eufemia, al foglio 12 particella 1137 sub 3, allo stato rustico.*

I predetti immobili sono ubicati all'interno di un complesso residenziale ubicato in via L. Calogero n. 1 del comune di Lamezia Terme che è stato costruito dalla [REDACTED].

Dall'analisi della documentazione catastale rinvenuta presso l'Agenzia del Territorio di Catanzaro è emerso che i beni sopra identificati, che sono porzioni di ville quadrifamiliari, sono tutti composti da un piano terra, due piani fuori terra e un sottotetto e sono stati accatastati con la categoria F/3 (Unità in corso di costruzione) e, pertanto, sono privi di planimetria catastale. In occasione dello svolgimento delle operazioni peritali si è accertato che i beni descritti nei punti 2 e 3 sono ubicati nel medesimo fabbricato, che il bene descritto nel punto 1 è completo ed è provvisto di impianti e di opere di finitura e che a servizio di ogni immobile c'è una corte esterna da cui si accede

Foglio	Particella	Sub	Classe	Categoria	Consistenza (mq/vani)	Rendita (€)
12	1135	4			F/3	
12	1136	3			F/3	
12	1136	4			F/3	
12	1137	3			F/3	

I predetti beni hanno accessi autonomi e, pertanto, lo scrivente ha ritenuto opportuno suddividerli in n. 4 lotti per come di seguito indicato in tabella:

Lotto	Foglio	Particella	Sub	Classe	Categoria	Consistenza (mq/vani)	Rendita (€)
1	12	1135	4			F/3	
2	12	1136	3			F/3	
3	12	1136	4			F/3	
4	12	1137	3			F/3	

5.2 Descrizione zona di ubicazione dei beni pignorati

Ciascuno dei beni pignorati è una porzione di villetta quadrifamiliare, edificata a metà degli anni novanta, sita nella frazione Sant'Eufemia Lamezia, via Lorenzo Calogero, del comune di Lamezia Terme (CZ).

L'area in cui sono ubicati gli immobili oggetto di relazione è di tipo baricentrica, residenziale e pianeggiante e nel P.S.C. del comune di Lamezia Terme, approvato in data 03/10/2023 con delibera n. 33 del C.C. (Pubblicato sul BURC in data 18/12/2023), ricade in zona a prevalente destinazione residenziale ove l'attività urbanistica è regolata dall'art. 65 del REU (*Cfr. fig. n. 2*).

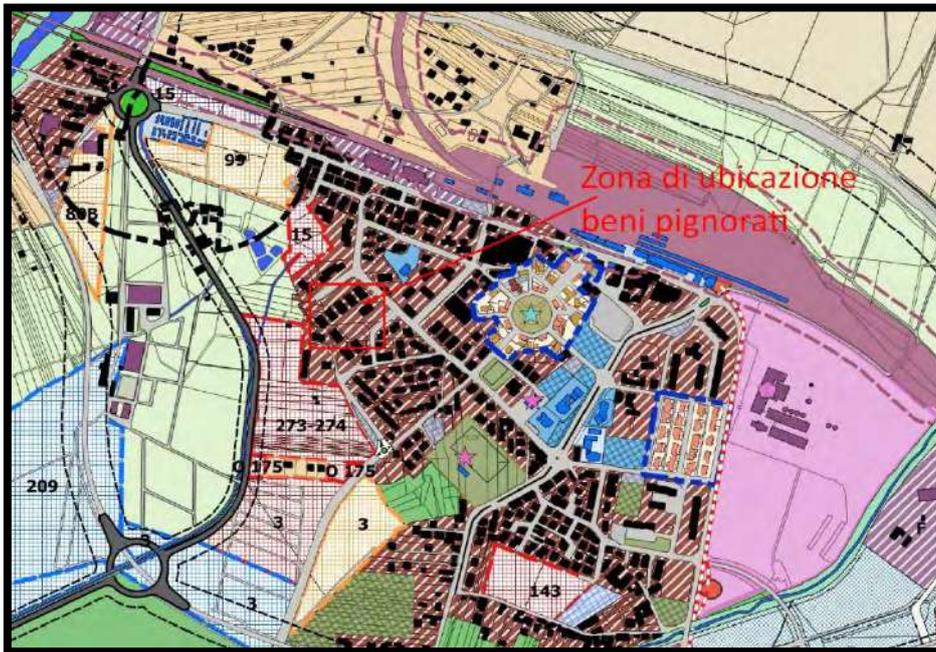


Fig. n. 2 – Stralcio zonizzazione PSC approvato

Per meglio facilitare l'individuazione dei beni pignorati nell'immagine che seguono sono state raffigurate le foto aeree della zona di ubicazione degli stessi (Cfr. fig. nn. 3,4, 5 e 6).



Fig. n. 3 – Stralcio Sovrapposizione mappa catastale e foto aerea dell'area di ubicazione del fabbricato ospitante i beni pignorati



Fig. n. 4 – Stralcio foto aerea dell'area di ubicazione dei fabbricati ospitanti i beni pignorati



Fig. n. 5– Stralcio foto aerea dell'area di ubicazione fabbricati ospitanti i beni pignorati



Fig. n. 6– Stralcio foto aerea dell’area di ubicazione fabbricati ospitanti i beni pignorati

Si precisa, infine, che le coordinate GPS dell’area in cui sono ubicati i fabbricati ospitanti i beni pignorati, sono le seguenti latitudine 38.920650 e longitudine 16.247896.

5.3 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n. 1

L’immobile pignorato descritto nel lotto n. 1 è una porzione di villa quadrifamiliare, di tre piani fuori terra e di un sottotetto, ubicata nella Frazione di Sant’Eufemia Lamezia, in via L. Calogero, del comune di Lamezia Terme e censita al C.U. del medesimo comune (*Cfr. all. n. 2*), sezione Nicastro, con gli identificativi catastali indicati nella sottostante tabella:

Foglio	Particella	Sub	Classe	Categoria	Consistenza (mq/vani)	Rendita (€)
12	1135	4			F/3	

Dall'analisi della documentazione catastale, reperita presso l'ufficio del territorio della provincia di Catanzaro, è emerso che il bene ha assunto i predetti identificativi catastali in data 21/05/2003, a seguito della presentazione della pratica catastale n. 113814 (Costituzione), e successivamente non ha subito variazioni catastali.

Il mappale 1135 deriva dall'ente urbano censito al C.T. con lo stesso identificativo catastale (particella 1135) costituito a seguito del frazionamento (n. 423987 del 07/02/2002) della particella 1132 della superficie di 12326 mq (*Cfr. all. n. 2*).

Il bene confina **a nord** con la porzione di villa identificata con la particella 1135 sub 1, **a sud** con la strada interna al residence, **a ovest** con la porzione di villa identificata con la particella 1135 sub 3 e **a est** con la corte interna da cui si accede al piano terra dello stesso bene.

Il descritto cespite ha una struttura in cemento armato e al momento del sopralluogo versa in normali condizioni di manutenzione e conservazione per come evincibile dalle sottostanti foto (*Cfr. foto nn. 1 e 2*).



Foto. n. 1 – Prospetti sud ed est



Foto. n. 2 – Prospetti ovest

La superficie utile complessiva del bene è di circa 205,28 mq e si sviluppa su tre piani f.t e un sottotetto. Il piano terra ha un accesso autonomo e indipendente rispetto agli altri piani, il piano primo, che è accessibile attraverso una scala esterna in c.a., è collegato al piano secondo attraverso una scala interna, in c.a. rivestita in marmo, mentre il piano secondo e il sottotetto sono collegati tra loro da una piccola scala interna, con struttura in ferro e rivestimento in legno, che versa in scarse condizioni di conservazione. Si precisa che **il piano terra** ha un'altezza di circa 2,47 m e una superficie utile di circa 66,39 mq (sup. lorda pari a 76,37 mq) ripartita in ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: una cucina (sup. utile pari a circa 32,02 mq), un disimpegno (sup. utile pari a circa 2,73 mq), un bagno (sup. utile pari a circa 4,88 mq), un ripostiglio (sup. utile di circa 2,45 mq) e due camere da letto (sup. utile pari rispettivamente a circa 9,39 mq e 14,92 mq) (Cfr. *fig. n. 7*).

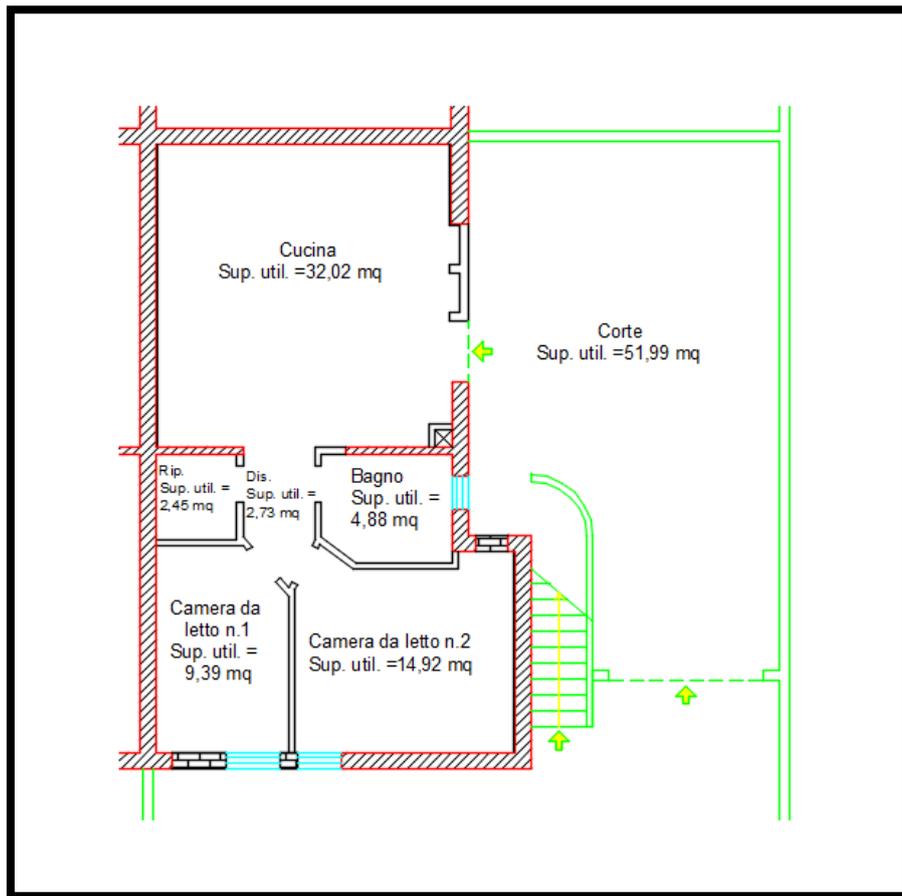


Fig. n. 7 – Rilievo piano terra - Particella 1040 sub 1

Al momento del sopralluogo il detto piano, che ha a suo servizio un caminetto, presenta le seguenti rifiniture: intonaci di cemento, pavimenti in gres, porte in legno, infissi interni in alluminio, impianti elettrico, idrico e fognario presenti ma di cui va verificata la conformità alla normativa vigente (Cfr. all. n. 1 e succ. foto dalla n. 3 alla n. 8).



Foto n. 3 – Cucina



Foto n. 4 – Camera da letto n. 1



Foto n. 5 – Camera da letto n. 2



Foto n. 6 – Camera da letto n. 2 – Umidità



Foto n. 7 – Ripostiglio



Foto n. 8 – Bagno

Si rileva che il piano presenta evidenti fenomeni di muffe e umidità di risalita e che la superficie delle finestre non è sufficiente a garantire l'aereo-illuminazione naturale stabilita dalle norme igienico sanitarie negli ambienti con permanenza di persone.

Si precisa, infine, che tale piano al momento del sopralluogo è utilizzato per scopi residenziali in assenza di titolo abilitativo e, pertanto, dovrà essere ripristinata la destinazione indicata nel titolo edilizio (in parte garage e in parte lavanderia).

Il piano primo, destinato a zona giorno e accessibile dalla corte esterna attraverso una scala in c.a., ha un'altezza di circa 2,68 m, e una superficie utile di circa 48,74 mq (sup. lorda pari a 64,20 mq) ripartita in ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: un ingresso-soggiorno (sup. utile pari a circa 24,57 mq), un disimpegno (sup. utile pari a circa 7,24 mq), un bagno (sup. utile pari a circa 2,84 mq) e una cucina-pranzo (sup. utile pari a circa 14,09 mq) (Cfr. *fig. n. 8*).

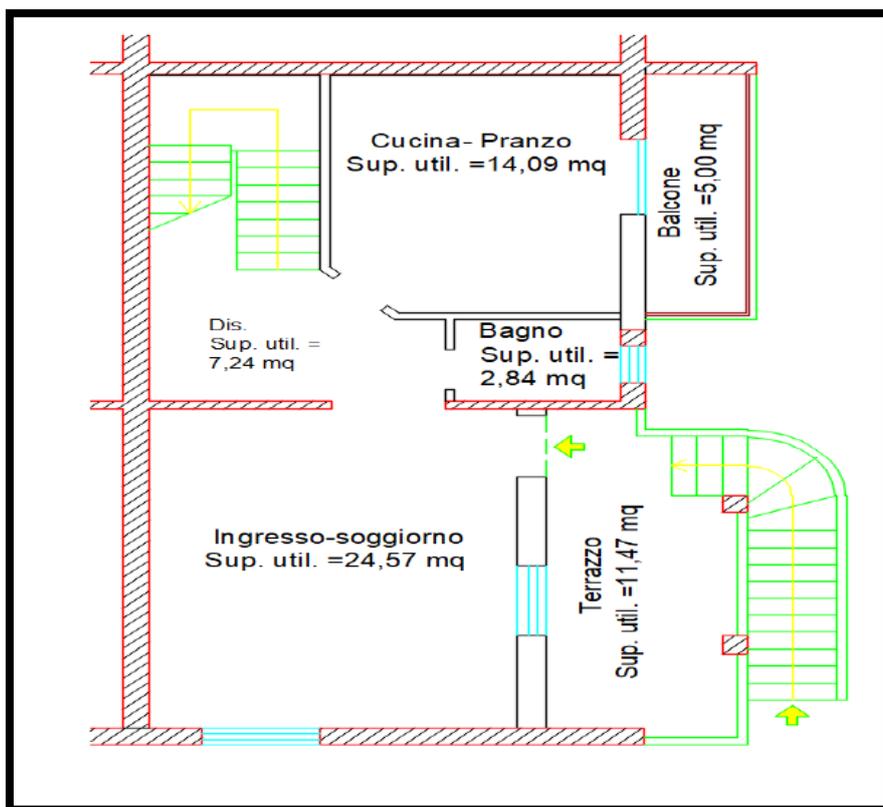


Fig. n. 8 – Rilievo piano primo

Al momento del sopralluogo il piano ha a suo servizio un balcone e un terrazzo, della superficie totale di circa 16,47 mq ubicati sul lato est del fabbricato, e presenta le seguenti rifiniture: intonaci per civile abitazione, pavimenti e rivestimenti in gres, porte interne in legno, infissi interni in alluminio, impianto elettrico, idrico e fognario funzionanti (Cfr. all. n. 1 e succ. foto dalla n. 9 alla n. 14).



Foto n. 9 – Ingresso-soggiorno



Foto n. 10 – Cucina-Pranzo



Foto n. 11 – Bagno



Foto n. 12 – Disimpegno



Foto n. 13 – Terrazzo



Foto n. 14 – Scala di accesso al piano secondo

Il piano secondo, destinato a zona notte, è accessibile dal vano scala del piano primo, ha un'altezza di 2,72 m e una superficie utile di circa 50,18 mq (sup. lorda pari a 68,29 mq) ripartita in ambienti variamente dimensionati e così distribuiti (Cfr. fig. n.8): un disimpegno (sup. utile pari a circa 7,84 mq), un bagno (sup. utile pari a circa 4,63 mq) e tre camere da letto (sup. utile rispettivamente pari a circa 11,20 mq, 16,63 mq e 9,88) (Cfr. fig. n. 9).

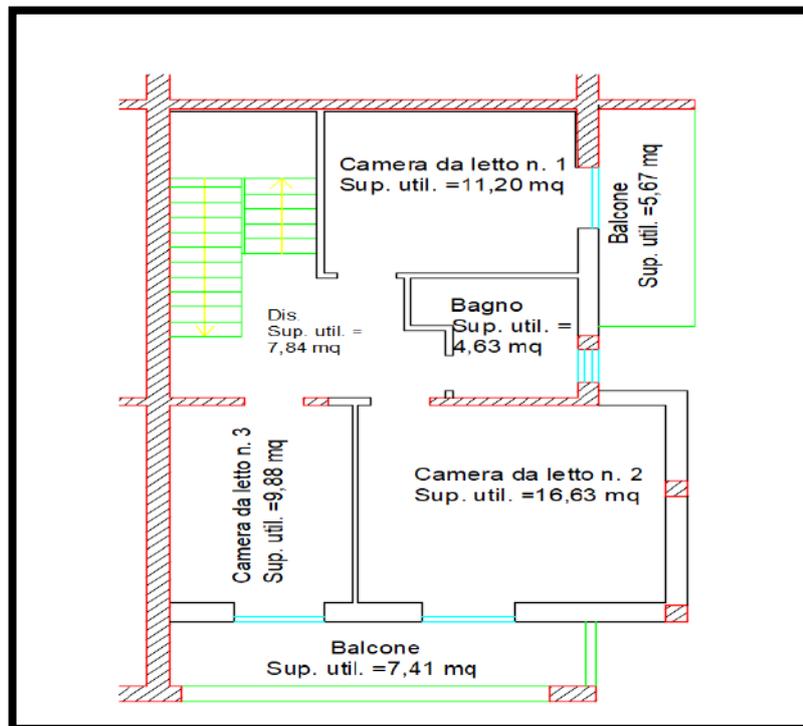


Fig. n. 9 – Rilievo piano secondo

Al momento del sopralluogo il piano, che sui suoi lati sud ed est ha a suo servizio due balconi della superficie totale di circa 13,08 mq, presenta le seguenti rifiniture: intonaci per civile abitazione, pavimenti delle camere e rivestimenti dei bagni in gres, porte interne in legno, infissi interni in alluminio, impianto elettrico, idrico e fognario funzionanti ma di cui si dovrà verificare la conformità alla normativa vigente (*Cfr. all. n. 1 e succ. foto dalla n. 15 alla n. 24*).



Foto n. 15 – Disimpegno



Foto n. 16 – Camera da letto n.1



Foto n. 17 – Camera da letto n.2



Foto n. 18 – Camera da letto n.2



Foto n. 19 – Camera da letto n.3



Foto n. 20 – Balcone sud



Foto n. 21 – Balcone sud



Foto n. 22 – Balcone est



Foto n. 23 – Bagno n.1



Foto n. 24 – Scala di accesso al piano terzo

Il piano sottotetto, che è accessibile dal vano scala del piano secondo attraverso una scala con struttura in ferro e gradini in legno, ha un'altezza variabile da 0,70 m a 2,36 m e una superficie utile di circa 39,97 mq (sup. lorda pari a 48,00 mq) costituita da un unico ambiente (*Cfr. fig. n.10*).

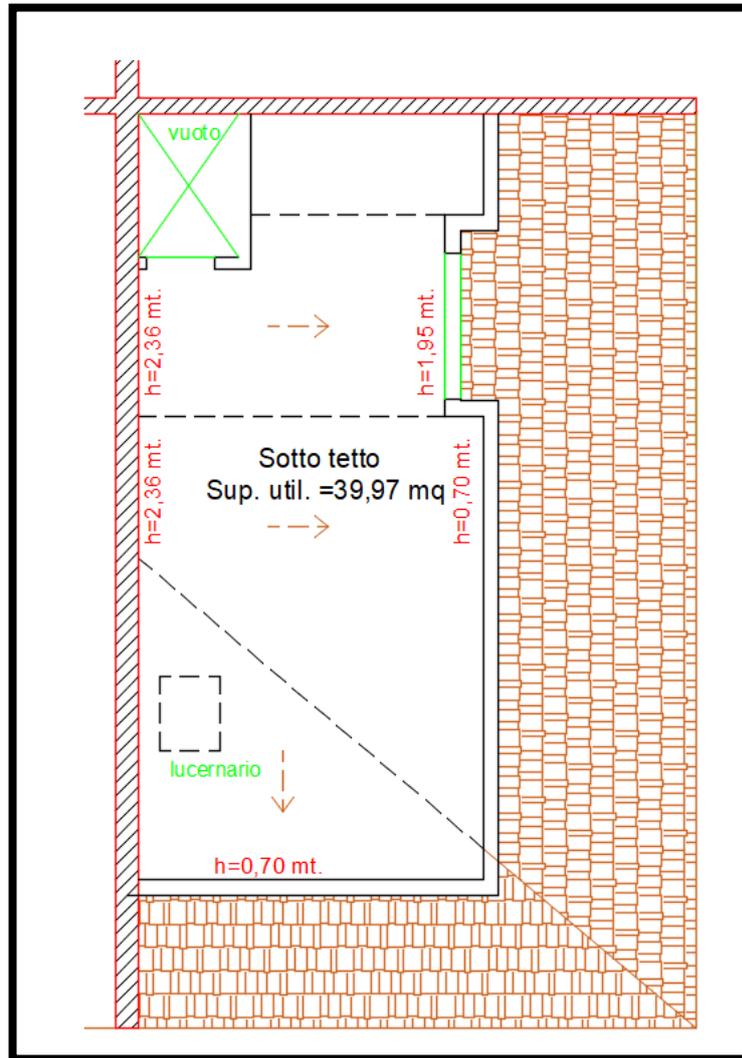


Fig. n. 10 – Rilievo piano secondo

Al momento del sopralluogo il descritto piano presenta le seguenti rifiniture: intonaci per civile abitazione, pavimenti in gres, infissi interni in alluminio, impianto elettrico funzionante ma di cui si dovrà verificare la conformità alla normativa vigente (Cfr. all. n. 1 e succ. foto dalla n. 25 alla n. 28). Si evidenzia che nella parte di superficie ubicata sul lato sud manca la pavimentazione (Cfr. foto n.27).



Foto n. 25 – Sottotetto



Foto n. 26 – Sottotetto



Foto n. 27 – Sottotetto



Foto n. 28 – Scala di accesso al sottotetto

Si precisa, infine, che la corte esterna, della superficie di circa 51,99 mq, non è esclusiva del presente lotto poiché è parte dell'area condominiale identificata sul foglio di mappa 12 con la particella 1131.

5.4 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n. 2

L'immobile pignorato, descritto nel lotto n. 2, costituisce una porzione di villetta quadrifamiliare, di tre piani fuori terra e un sottotetto, ubicata nella Frazione di Sant'Eufemia Lamezia, in via L. Calogero, del comune di Lamezia Terme e censita al C.U. del medesimo comune (*Cfr. all. n. 2*), sezione Nicastro, con gli identificativi catastali indicati nella sottostante tabella:

Foglio	Particella	Sub	Classe	Categoria	Consistenza (mq/vani)	Rendita (€)
12	1136	3			F/3	

Dall'analisi della documentazione catastale, reperita presso l'ufficio del territorio della provincia di Catanzaro, è emerso che la predetta porzione di villetta ha assunto i sopra citati identificativi catastali in data 21/05/2003, a seguito della presentazione della pratica catastale n. 113814 (Costituzione) e successivamente non ha subito variazioni catastali:

Il mappale 1136 deriva dall'ente urbano censito al C.T. con lo stesso identificativo catastale (particella 1136) costituito a seguito del frazionamento (n. 423987 del 07/02/2002) della particella 1132 della superficie di 12326 mq (*Cfr. all. n. 2*).

Il bene confina **a nord** con la porzione di villa identificata con la particella 1136 sub 2, **a sud** con la strada interna al residence, **a est** con la porzione di villa identificata con la particella 1136 sub 4 e **a ovest** con la corte interna da cui si accede al piano terra dello stesso immobile.

Il descritto cespite ha una struttura in cemento armato e al momento del sopralluogo versa allo stato rustico, risultando realizzato il solo intonaco esterno per come evincibile dalle sottostanti foto (*Cfr. foto dalla n.29 e n.30*).



Foto. n. 29 – Prospetti sud ed ovest



Foto. n. 30 – Prospetti ovest

La superficie utile complessiva dell'immobile è di circa 211,21 mq che si sviluppa su tre piani f.t. e un sottotetto. Si evidenzia che il piano terra ha un accesso autonomo e indipendente rispetto agli altri piani e che il piano primo e secondo sono collegati tra loro attraverso una scala in c.a., versante allo stato rustico, mentre il piano secondo e il sotto tetto non sono tra loro collegati.

Il piano terra, accessibile dalla corte esterna, ha un'altezza di circa 2,55 m e una superficie utile di circa 67,99 mq (sup. lorda pari a 77,79 mq) ripartita in ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: tre vani rustici (sup. utile rispettivamente pari a circa 32,14, 19,88 mq e 15,67 mq) (Cfr. fig. n. 11)

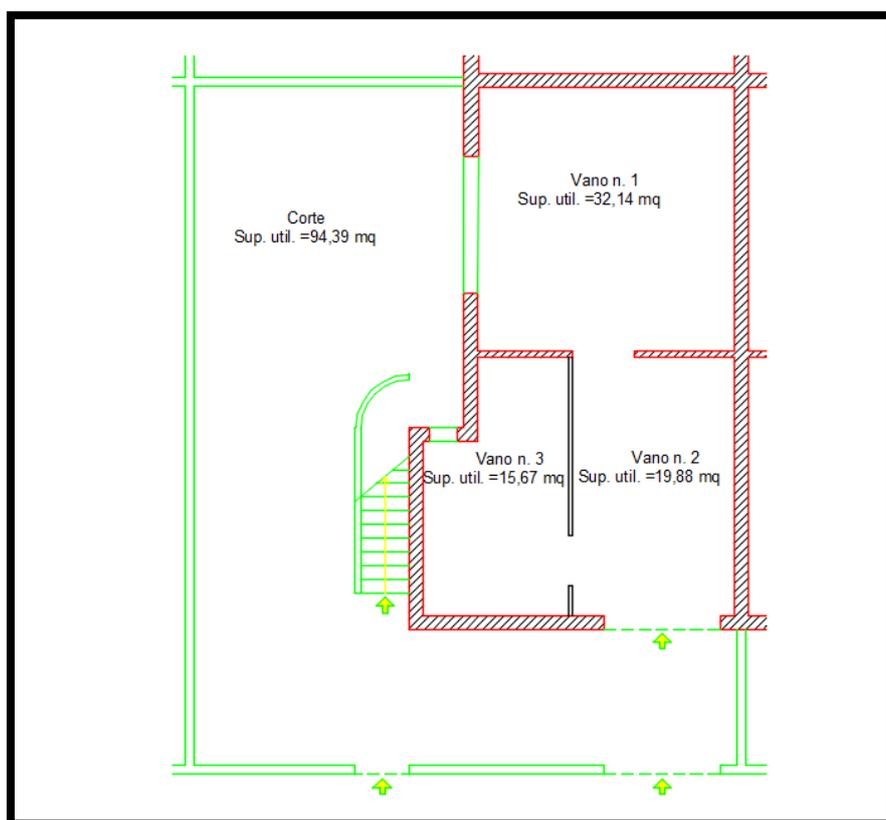


Fig. n. 11– Rilievo piano terra

Al momento del sopralluogo tale piano è utilizzato come discarica e si presenta allo stato rustico, privo di massetti, intonaci, tinteggiatura, rivestimenti, porte, infissi e impianti tecnologici (elettrico, idrico e fognario) (Cfr. all. n. 1 e succ. foto dalla n. 31 alla n. 36).



Foto n. 31 – Vano n.1



Foto n. 32 – Vano n.1



Foto n. 33 – Vano n.1- Finestra murata



Foto n. 34 – Vano n.2



Foto n. 35 – Vano n.3



Foto n. 36 – Vano n.3

Il piano primo, accessibile dalla corte esterna attraverso una scala rustica in c.a., ha un'altezza di 2,83 m, e una superficie utile di circa 50,44 mq (superficie lorda pari a 65,64 mq) ripartita in due ambienti (superficie utile rispettivamente pari a circa 25,53 mq e 25,14 mq) (Cfr. *fig. n. 12*).

A servizio del piano ci sono un balcone e un terrazzo, ubicati sul lato est del fabbricato, della superficie totale di circa 16,89 mq.

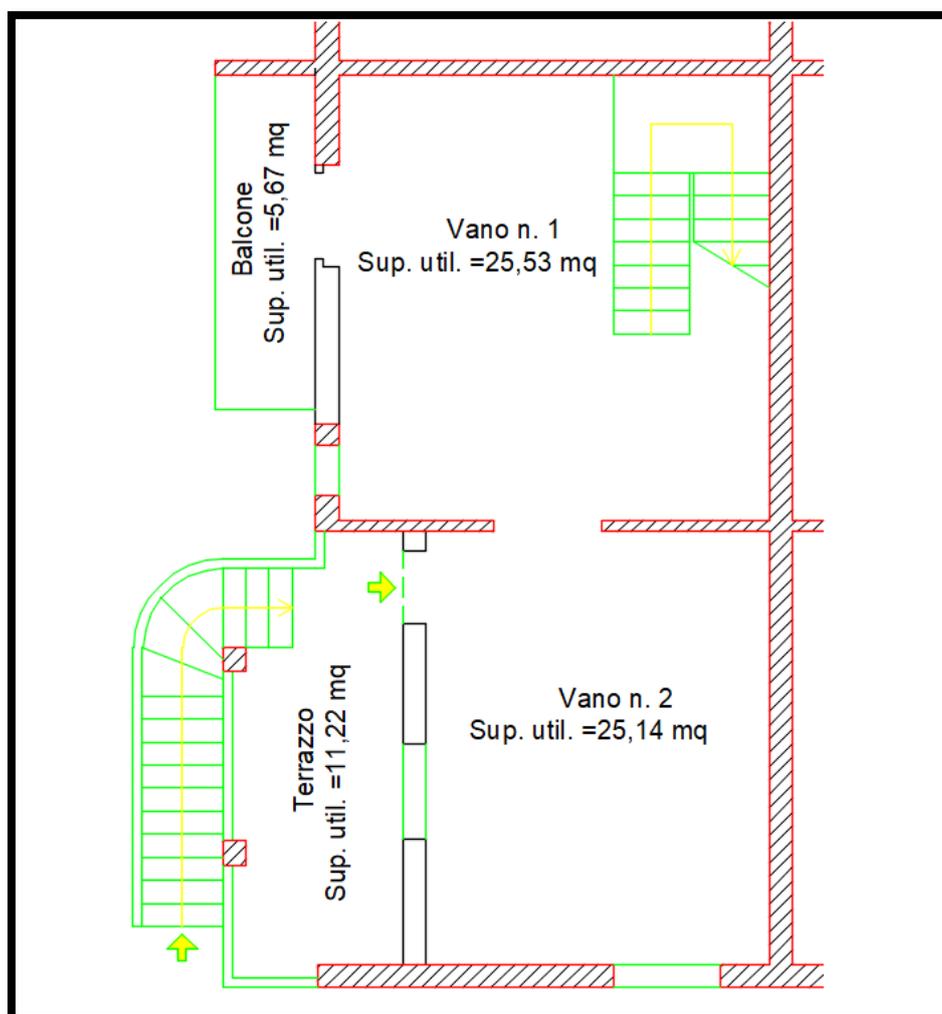


Fig. n. 12 – Rilievo piano primo

Al momento del sopralluogo tale piano si presenta allo stato rustico e privo di massetti, intonaci, tinteggiatura, rivestimenti, porte, infissi e impianti tecnologici (elettrico, idrico e fognario) (Cfr. all. n. 1 e succ. foto dalla n. 37 alla n. 40).



Foto n. 37 – Terrazzo ovest



Foto n. 38 – Vano n.1



Foto n. 39 – Comunicazione tra vano 1 e 2



Foto n. 40 – Vano n. 2

Il piano secondo, accessibile dal vano scala del piano primo, ha un'altezza di 2,82 m e una superficie utile di circa 52,88 mq (sup. lorda pari a 68,29 mq) ripartita in due ambienti (sup. utile rispettivamente pari a circa 24,24 mq e 28,64 mq). A servizio del piano ci sono due balconi, ubicati rispettivamente sui lati sud ed ovest del fabbricato, della superficie totale di circa 13,07 mq (Cfr. fig. n. 13).

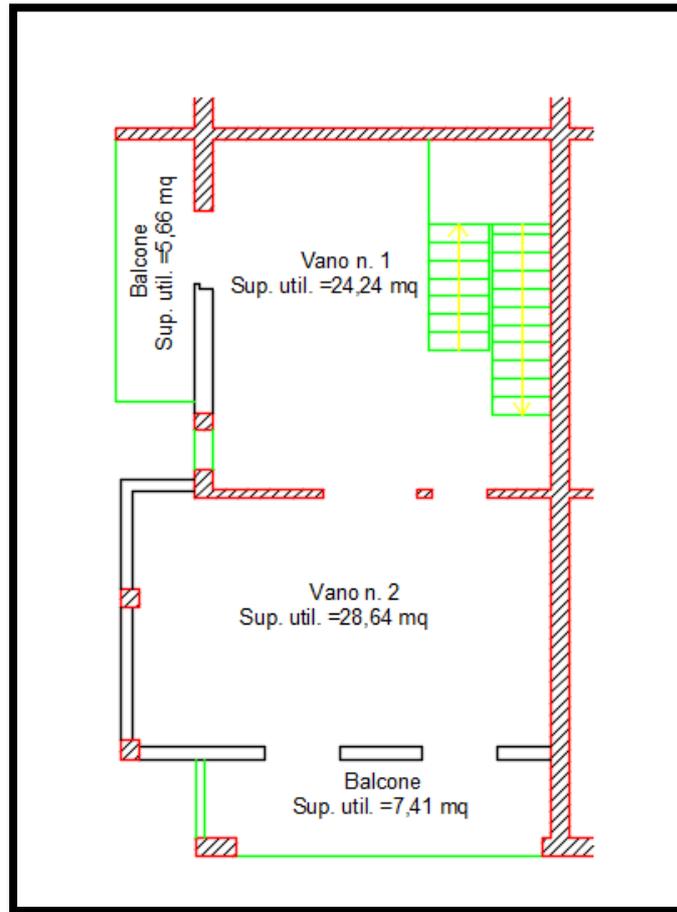


Fig. n. 13 – Rilievo piano secondo

Al momento del sopralluogo tale piano si presenta allo stato rustico, privo di massetti, intonaci, tinteggiatura, rivestimenti, porte, infissi e impianti tecnologici (elettrico, idrico e fognario) (Cfr. all. n. 1 e succ. foto dalla n.41 alla n. 44),



Foto n. 41 – Vano 1



Foto n. 42 – Comunicazione tra vano 1 e 2



Foto n. 43 – Vano 2



Foto n. 44 – Terrazzo sud

Il piano sottotetto, che al momento del sopralluogo non è accessibile per la mancata realizzazione di una scala di accesso, ha una superficie utile di circa 39,97 mq (sup. lorda pari a 49,09 mq) ricostruita dal rilievo del piano secondo e dalle foto realizzate attraverso il foro presente nel solaio che hanno permesso di constatare che esso versa allo stato rustico ed è privo di massetti, intonaci, tinteggiatura, rivestimenti, porte, infissi e impianti tecnologici (elettrico, idrico e fognario) (Cfr. all. n. 1 e succ. foto nn. 45 e 46).

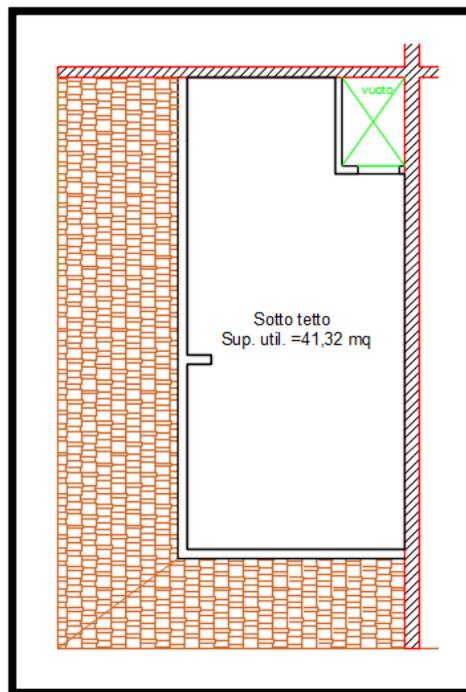


Fig. n. 14 – Rilievo piano terzo sottotetto



Foto n. 45 – Piano sotto tetto



Foto n. 46 – Piano sotto tetto

La corte esterna, della superficie di circa 94,39 mq, è una parte dell'area condominiale identificata sul foglio di mappa 12 con la particella 1131 e quindi non è esclusiva del descritto lotto.

5.5 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n. 3

L'immobile pignorato, descritto nel lotto n. 3, costituisce una porzione di villetta quadrifamiliare, di tre piani fuori terra e sottotetto, ubicata nella Frazione di Sant'Eufemia Lamezia, in via L. Calogero, del comune di Lamezia Terme e censita al C.U. del medesimo comune (*Cfr. all. n. 2*), sezione Nicastro, con gli identificativi catastali indicati nella sottostante tabella:

Foglio	Particella	Sub	Classe	Categoria	Consistenza (mq/vani)	Rendita (€)
12	1136	4			F/3	

Dall'analisi della documentazione catastale, reperita presso l'ufficio del territorio della provincia di Catanzaro, è emerso che la predetta porzione di villetta ha assunto i predetti identificativi catastali dal 21/05/2003, a seguito della costituzione dei predetti identificativi con la presentazione della pratica catastale n. 113814 (Costituzione) e successivamente non ha subito

altre variazioni catastali. Il **mappale 1136** deriva dall'ente urbano censito al C.T. con lo stesso identificativo catastale (particella 1136) costituito con a seguito del frazionamento n. 423987 del 07/02/2002 della particella 1132 della superficie di 12326 mq (*Cfr. all. n. 2*).

Il lotto oggetto di pignoramento confina **a nord** con la porzione di villa identificata con la particella 1136 sub 1, **a sud** con la strada interna al residence, **a ovest** con la porzione di villa identificata con la particella 1136 sub 4 e **a est** con la corte interna da cui si accede al piano terra dello stesso bene.

Il descritto cespite ha una struttura in cemento armato e al momento del sopralluogo versa allo stato rustico, risultando realizzato il solo intonaco esterno per come evincibile dalle sottostanti foto (*Cfr. foto dalla n.47 e n.48*).



Foto. n. 47 – Prospetto est



Foto. n. 48 – Prospetto sud

La superficie utile complessiva del bene è di circa 213,90 mq che si sviluppa su tre piani f.t. e un sottotetto.

Il piano terra ha un autonomo accesso dalla corte esterna, il piano primo è accessibile dalla corte attraverso una scala esterna in c.a. ed è, poi, collegato al piano e secondo attraverso una scala in c.a. allo stato rustico, il piano

secondo e sottotetto invece sono privi di collegamento con la conseguenza che il sottotetto è inaccessibile.

Il piano terra, accessibile dalla corte esterna, ha un'altezza di circa 2,55 m e una superficie utile di circa 68,32 mq (sup. lorda pari a 76,25 mq) ripartita due ambienti variamente dimensionati (sup. utile rispettivamente pari a circa 36,12 mq e 32,20 mq) (Cfr. fig. 15)

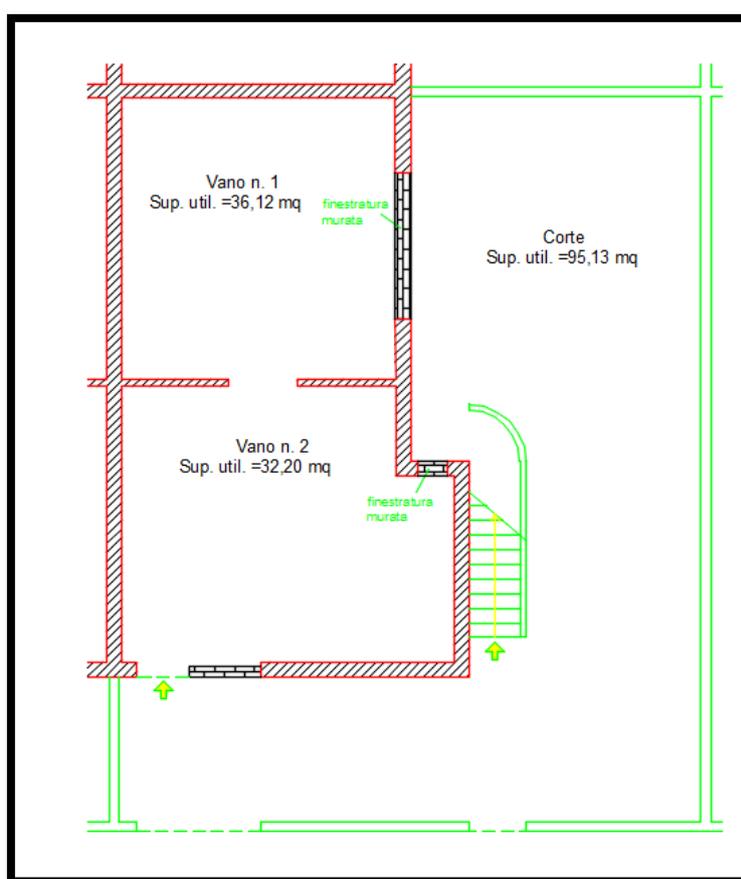


Fig. n. 15– Rilievo piano terra

Al momento del sopralluogo tale piano è utilizzato come discarica e si presenta allo stato rustico, privo di massetti, intonaci, tinteggiatura, rivestimenti, porte, infissi e impianti tecnologici (elettrico, idrico e fognario) (Cfr. all. n. 1 e succ. foto nn. 49 50).



Foto. n. 49 – Vano n.1



Foto. n. 50 – Vano n.2

Il piano primo, accessibile dalla corte esterna attraverso una scala in c.a. rustica, ha un'altezza di 2,80 m e una superficie utile di circa 51,05 mq (sup. lorda pari a 65,64 mq) ripartita in due ambienti (sup. utile rispettivamente pari a circa 25,91 mq e 25,14 mq) (Cfr. *fig. n. 16*).

A servizio del piano c'è un balcone e un terrazzo, ubicati sul lato est del fabbricato, della superficie totale di circa 16,79 mq.

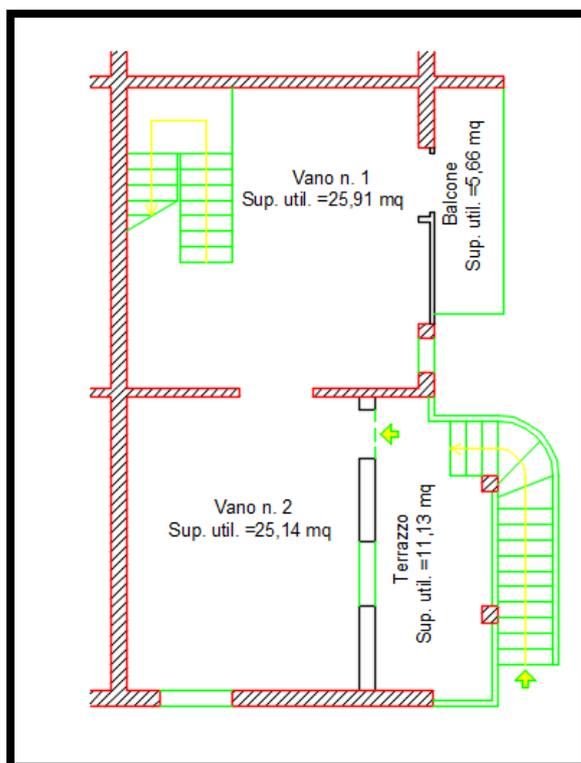


Fig. n. 16 – Rilievo piano primo

Al momento del sopralluogo tale piano si presenta allo stato rustico e privo di massetti, intonaci, tinteggiatura, rivestimenti, porte, infissi e impianti tecnologici (elettrico, idrico e fognario) (Cfr. all. n. 1 e succ. foto dalla n. 51 alla n. 54).



Foto n. 51 – Vano n. 1



Foto n. 52 – Vano n.2



Foto n. 53 – Scala di accesso al piano secondo



Foto n. 54 – Terrazzo est

Il piano secondo, accessibile dal vano scala del piano primo, ha un'altezza di 2,80 m e una superficie utile di circa 53,28 mq (sup. lorda pari a 68,29 mq) ripartita in due ambienti (sup. utile rispettivamente pari a circa 24,22 mq e 29,06 mq) e a servizio del piano ci sono due balconi, ubicati rispettivamente sui lati sud ed ovest del fabbricato, della superficie totale di circa 13,08 mq (Cfr. fig. n. 17).

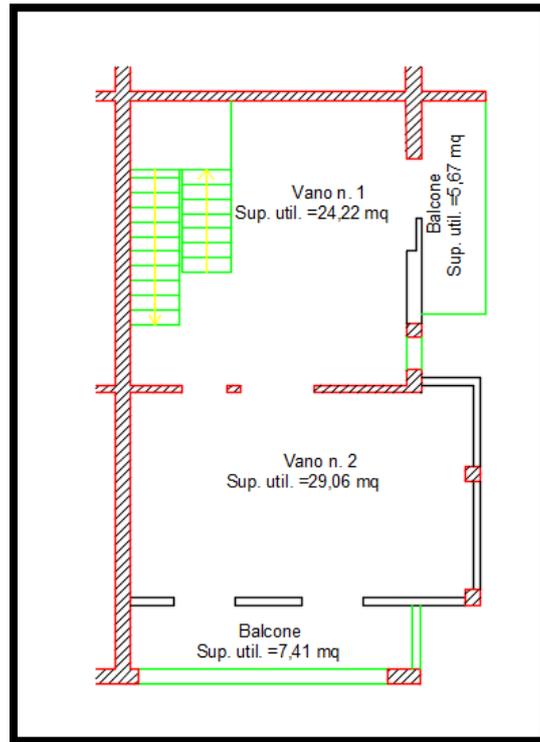


Fig. n. 17 – Rilievo piano secondo

Al momento del sopralluogo tale piano si presenta allo stato rustico e privo di intonaci, tinteggiatura, rivestimenti, porte, infissi e impianti tecnologici (elettrico, idrico e fognario) (Cfr. all. n. 1 e succ. foto dalla n. 55 alla n. 60).



Foto n. 55 – Vano n. 1



Foto n. 56 – Vano n. 1



Foto n. 57 – Vano n.2



Foto n. 58 – Vano n.2



Foto n. 59 – Balcone sud



Foto n. 60 – scala di accesso dal piano primo al piano secondo

Il piano sottotetto, che al momento del sopralluogo non è accessibile per l'assenza di una scala di accesso, ha una superficie utile di circa 41,32 mq (sup. lorda pari a 49,09 mq) a cui si è risaliti per mezzo del rilievo del piano secondo e delle foto realizzate dal foro presente nel solaio (*Cfr. fig. n.18*) che hanno permesso di constatare che il piano si presenta allo stato rustico e privo di massetti, intonaci, tinteggiatura, rivestimenti, porte, infissi e impianti tecnologici (elettrico, idrico e fognario) (*Cfr. all. n. 1 e succ. foto n. 61*).

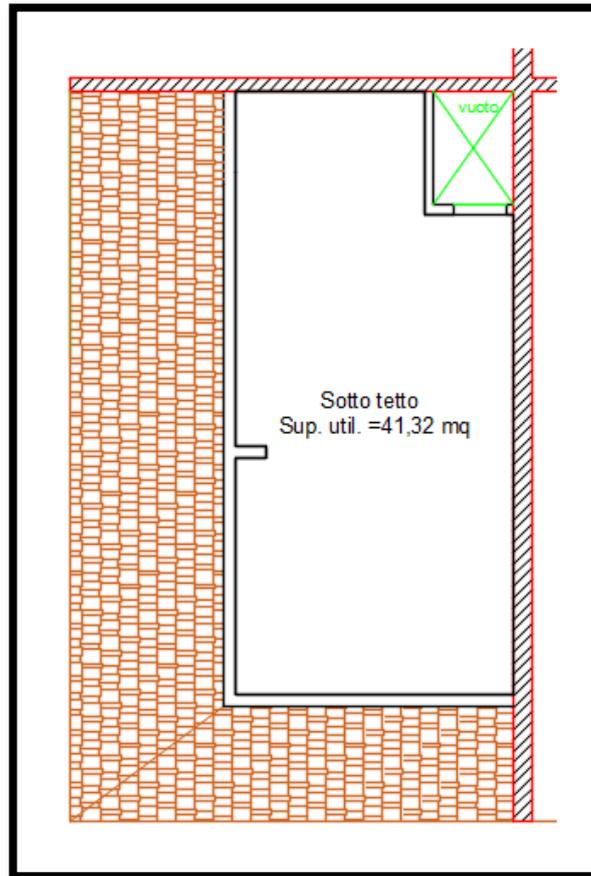


Fig. n. 18 – Rilievo piano terzo sottotetto

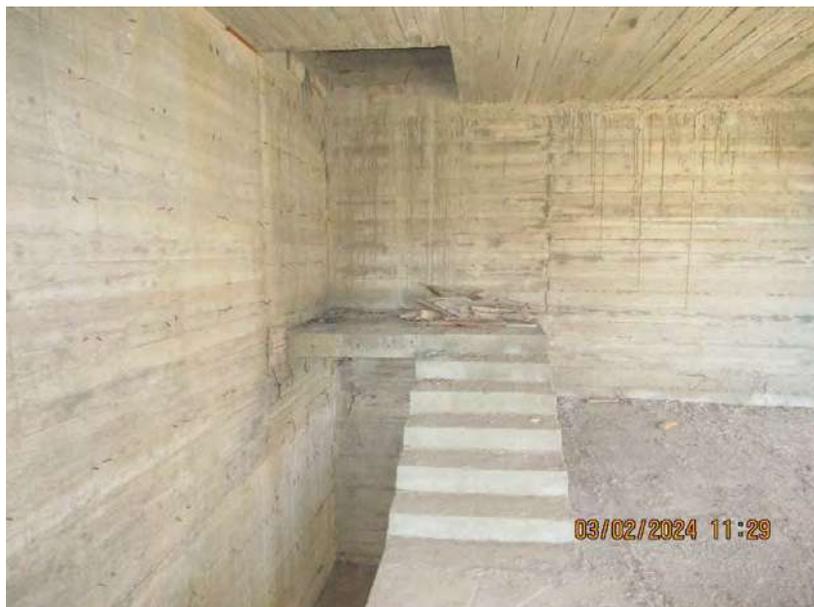


Foto n. 61 – Botola di accesso al piano sottotetto

La corte esterna, avente una superficie di circa 95,13 mq, è parte dell'area condominiale identificata sul foglio di mappa 12 con la particella 1131 e, pertanto, non è esclusiva del descritto lotto.

5.6 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n. 4

L'immobile pignorato, descritto nel lotto n. 4, costituisce una porzione di villetta quadrifamiliare, di tre piani fuori terra e sottotetto, ubicata nella frazione di Sant'Eufemia Lamezia, in via L. Calogero, del comune di Lamezia Terme e censita al C.U. del medesimo comune (*Cfr. all. n. 2*), sezione Nicastro, con gli identificativi catastali indicati nella sottostante tabella:

Foglio	Particella	Sub	Classe	Categoria	Consistenza (mq/vani)	Rendita (€)
12	1137	3			F/3	

Dall'analisi della documentazione catastale, reperita presso l'ufficio del territorio della provincia di Catanzaro, è emerso che la predetta porzione ha assunto i citati identificativi catastali in data 21/05/2003, a seguito della presentazione della pratica catastale n. 113814 (Costituzione) e successivamente non ha subito variazioni catastali.

Il mappale 1137 deriva dall'ente urbano censito al C.T. con lo stesso identificativo catastale (particella 1137) costituito a seguito del frazionamento (n. 423987 del 07/02/2002) della particella 1132 della superficie di 12326 mq (*Cfr. all. n. 2*).

Il lotto oggetto di pignoramento confina **a nord** con la porzione di villa identificata con la particella 1137 sub 2, **a sud** con la strada interna al

residence, a est con la porzione di villa identificata con la particella 1137 sub 4 e a ovest con la corte interna da cui si accede al piano terra dello stesso bene. Il descritto cespite che ha una struttura in cemento armato e al momento del sopralluogo presenta come rifiniture il solo intonaco esterno versa allo stato rustico, per come evincibile dalle sottostanti foto (*Cfr. foto dalla n.62 e n.63*), ed è privo di impianti.



Foto n. 62 – Prospetto ovest



Foto n. 63 – Prospetto sud

La superficie utile complessiva del bene è di circa 208,34 mq ripartita su tre piani f.t. e un sottotetto. Il piano terra ha un accesso autonomo e indipendente rispetto agli altri piani, il piano primo, accessibile dalla corte esterna attraverso una scala rustica in c.a., è collegato al piano secondo attraverso una scala interna in c.a. che versa allo stato rustico mentre il sottotetto è privo di un qualsiasi collegamento.

Il piano terra, accessibile dalla corte esterna, ha un'altezza di circa 2,47 m e una superficie utile di circa 67,69 mq (sup. lorda pari a 77,80 mq) ripartita in due ambienti variamente dimensionati (sup. utile rispettivamente pari a circa 30,72 mq e 36,12 mq) (*Cfr. fig. 19*).

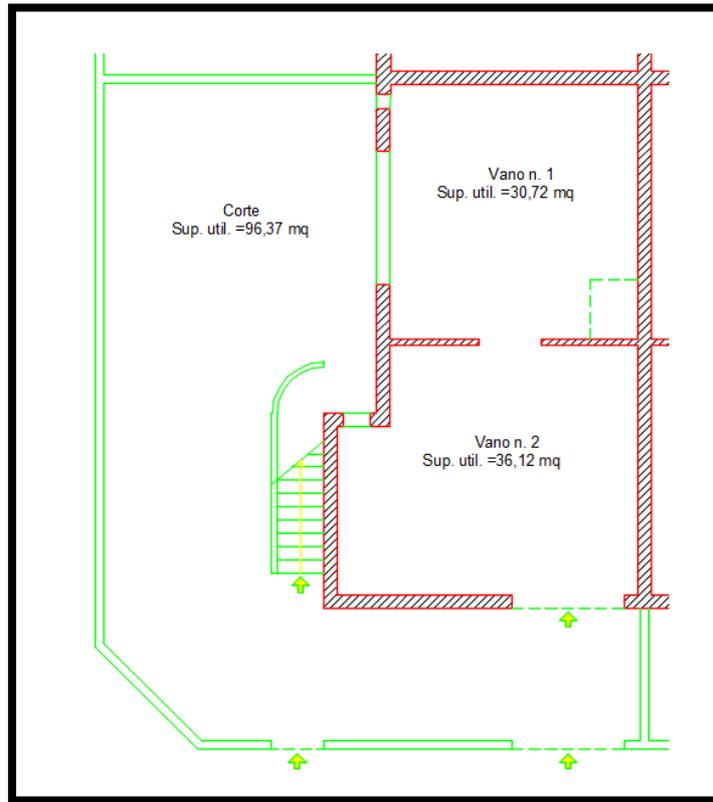


Fig. n. 19– Rilievo piano terra -

Al momento del sopralluogo tale piano, che è utilizzato come discarica, si presenta allo stato rustico e privo di massetti, intonaci, tinteggiatura, rivestimenti, porte, infissi e impianti tecnologici (elettrico, idrico e fognario) (Cfr. all. n. 1 e succ. foto dalla n. 64 alla n. 69).



Foto n. 64 – Vano n.1



Foto n. 65 – Vano n.1



Foto. n. 66 – Vano n.2



Foto. n. 67 – Vano n.2



Foto. n. 68 – Botola di accesso al piano primo



Foto. n. 69 – Finestra murata

Il piano primo, ha un'altezza di 2,83 m, e una superficie utile di circa 49,21 mq (sup. lorda pari a 65,64 mq) ripartita in due ambienti (sup. utile rispettivamente pari a circa 24,07 mq e 25,14 mq) (Cfr. *fig. n. 20*) ed ha a suo servizio un balcone e un terrazzo, ubicati sul lato est del fabbricato, della superficie totale di circa 16,79 mq.

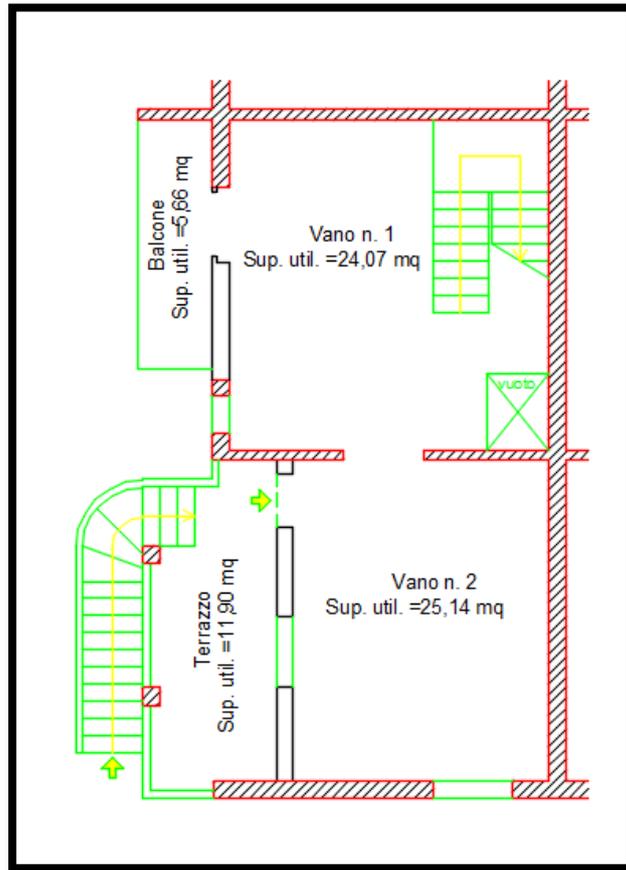


Fig. n. 20 – Rilievo piano primo

Al momento del sopralluogo tale piano si presenta allo stato rustico ed è privo di massetti, intonaci, tinteggiatura, rivestimenti, porte, infissi e impianti tecnologici (elettrico, idrico e fognario) sebbene sussiste la posa in opera del pavimento del balcone (Cfr. all. n. 1 e succ. foto dalla n. 70 alla n. 77).



Foto n. 70 – Vano n. 1



Foto n. 71 – Vano n.1



Foto n. 72 – Vano n. 2



Foto n. 73 – Vano n.2



Foto n. 74 – Rivestimento muro terrazzo ovest



Foto n. 75 – Pavimento balcone ovest



Foto n. 76 – Terrazzo ovest



Foto n. 77 – Scala esterna di accesso al piano primo

Il piano secondo, accessibile dal vano scala del piano primo, ha un'altezza di 2,80 m e una superficie utile di circa 51,47 mq (sup. lorda pari a 68,29 mq) ripartita in due ambienti (sup. utile rispettivamente pari a circa 24,22 mq e 27,25 mq) ed ha a suo servizio due balconi, ubicati rispettivamente sui lati

sud ed ovest del fabbricato, della superficie totale di circa 13,07 mq (Cfr. fig. n. 21).

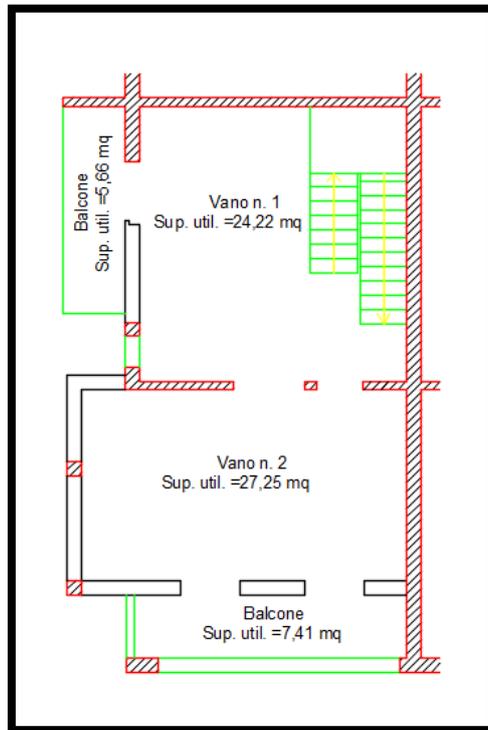


Fig. n. 21 – Rilievo piano secondo

Al momento del sopralluogo tale piano si presenta allo stato rustico e privo di massetti, intonaci, tinteggiatura, rivestimenti, porte, infissi e impianti tecnologici (elettrico, idrico e fognario) sebbene siano stati realizzati i pavimenti dei balconi (Cfr. all. n. 1 e succ. foto dalla n. 78 alla n. 83).



Foto n. 78 – Vano n. 1



Foto n. 79 – Vano n. 1



Foto n. 80 – Vano n.2



Foto n. 81 – Balcone sud



Foto n. 82 – Balcone ovest



Foto n. 83 – scala di accesso dal piano primo al piano secondo

Il piano sottotetto, non accessibile per l'assenza di una scala di collegamento con il piano sottostante, ha una superficie utile di circa 39,97 mq (sup. lorda pari a 49,09 mq) ricostruita grazie al rilievo del piano secondo e alle foto realizzate dal foro presente nel solaio (*Cfr. fig. n.22*) che hanno permesso di constatare che versa allo stato rustico e che è privo di massetti, intonaci, tinteggiatura, rivestimenti, porte, infissi e impianti tecnologici (elettrico, idrico e fognario) (*Cfr. all. n. 1 e succ. foto dalla nn. 84 e 85*).

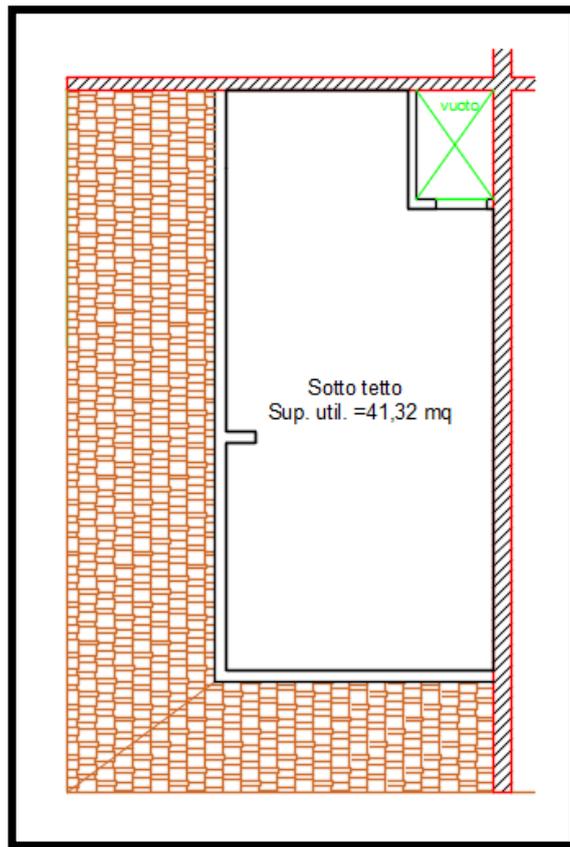


Fig. n. 22- Rilievo sottotetto



Foto n. 84 –Botola di accesso al piano terzo Foto n. 85 –Scala di accesso al piano terzo

La corte esterna della superficie di circa 96,37 mq è parte dell'area condominiale identificata sul foglio di mappa 12 con la particella 1131 e pertanto non è esclusiva del descritto lotto.

6. Quesito n. 5

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

Il diritto di proprietà sulla superficie di terreno su cui sono stati costruiti i beni pignorati, descritti nei lotti nn. 1,2,3 e 4 della presente relazione e identificati al C.U. del comune di Lamezia Terme, sezione Sant’Eufemia, sul foglio di mappa 12 particella 1035 sub4, 1136 sub 3, 1136 sub 4 e 1137 sub 3, è pervenuto alla [REDACTED] [REDACTED] – [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED] (esecutata) dal Comune di Lamezia Terme in virtù della **CONVENZIONE PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ SUPERFICIARIA IN DIRITTO DI PROPRIETÀ PIENA E AFFRANCAZIONE E CESSAZIONE DI TUTTI I VINCOLI RELATIVI AD ALLOGGI E RELATIVE PERTINENZE CONTENUTI IN CONVENZIONE STIPULATA AI SENSI DELL'ART. 35, L. 865/1971 (art. 31 commi 45 e seguenti della legge 23 dicembre 1998 n.448) rep. n. 104532 del 06/05/2021 a rogito del notaio Gianluca Perrella, trascritto a Catanzaro in data 27/05/2021 ai nn. 7054 del RG e 5811 del RP.**

In epoca precedente il **Comune di Lamezia Terme** ha concesso in diritto di superficie alla [REDACTED] "[REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED]", per la durata di anni novantanove, rinnovabile per altri novantanove, il suolo di complessivi mq. 21.202 (rientrante nel P.E.E.P ex lege 1972/167), distinto nel **Catasto Terreni della Sezione di Sant'Eufemia Lamezia** sul **l foglio 12, particelle nn. 1131- 1133- 1134- 1135 - 1136 - 1137- 1138- 1139 - 1140 -1141 e sul al foglio 14, particelle nn. 298-426- 427-428 con i seguenti titoli:**

- Convenzione Urbanistica a rogito del dott. Luigi Cerminara, Segretario Generale del Comune di Lamezia Terme, del 24 Ottobre 1980 rep. n.1575, registrata in pari data al n.2757/1, trascritta a Catanzaro in data 3 Novembre 1980 al n.17556 RP;
- Convenzione Urbanistica a rogito del succitato dott. Luigi Cerminara, del 24 Gennaio 1983 rep. n.2178, registrata a Lamezia Terme il 26 Gennaio 1983 al n.363, trascritta a Catanzaro in data 9 febbraio 1983 n.2575 RP;
- Convenzione Urbanistica a rogito del Notaio Napoleone Fiore Melacrinis già da Lamezia Terme del 6 GIUGNO 1986, ivi registrata il 10 giugno 1986 al n. 1724, trascritta a Catanzaro in data 11 giugno 1986 n.8237 RP

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

7. Quesito n. 6

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

Ciascun bene pignorato è di proprietà della ████████ eseguita e costituisce una porzione di villetta con ingresso autonomo e, pertanto, non sussistono i presupposti per una divisione in natura di ciascuno di essi.

8. Quesito n. 7

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

La porzione di villa identificata al C.U. del comune di Lamezia Terme, sezione Sant’Eufemia, sul foglio di mappa 12 particella 1035 sub 4, al

momento del sopralluogo è occupata dal sig. [REDACTED] e dal proprio nucleo familiare.

Gli altri beni pignorati, costituenti tre porzioni di villa, sono identificati al C.U. del comune di Lamezia Terme, sezione Sant'Eufemia, sul foglio di mappa 12 particella 1036 sub 3 e 4 e 1037 sub 3, sono nella disponibilità della [REDACTED] eseguita.

9. Quesito n. 8

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

La ditta eseguita è la [REDACTED] - [REDACTED]
[REDACTED] A [REDACTED], con sede in Lamezia Terme, [REDACTED]
[REDACTED] iscritta al registro delle imprese di Catanzaro con [REDACTED]

10. Quesito n. 9

“Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli, o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l’importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate

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

I beni pignorati non sono sottoposti alla verifica d'interesse culturale e storico di cui al D. Lg n. 42/2004 e s.m.i. (c.d. Codice dei beni culturali e del paesaggio) da parte della Soprintendenza e ricadono in una zona sottoposta a vincolo di natura paesaggistica (ai sensi del L. n. 1497/1939 e s.m.i.) e a vincolo sismico e, pertanto, ogni intervento strutturale dovrà essere denunciato e autorizzato dall'ufficio dell'ex Genio Civile (*Cfr. all. n. 23*).

Essi poi, non ricadono né nella perimetrazione delle aree a rischio frane né in quella a rischio idraulico o vincoli derivanti dalla pianificazione sovra comunale (*Cfr. fig. n.24*).

Si sottolinea che i beni non sono assoggettati alle prescrizioni e alle limitazioni individuate per zona a prevalente destinazione residenziale (in cui l'attività urbanistica è regolata dall'art. 65) del REU allegato al PSC approvato in data 03/10/2023 con deliberazione del consiglio comunale n. 33 (Pubblicato sul BURC in data 18/12/2023).

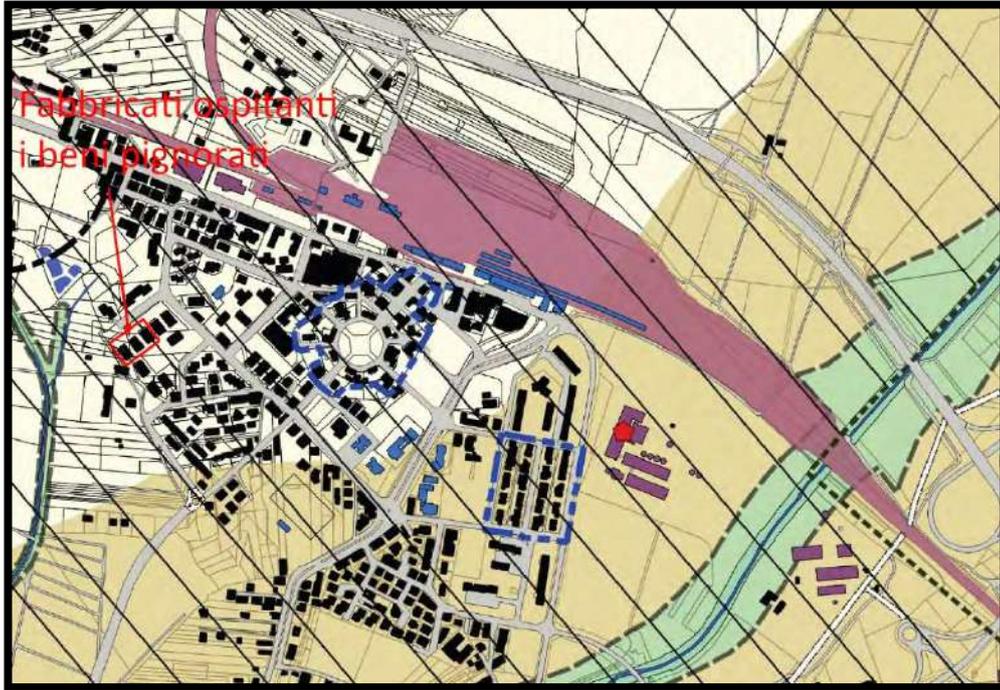


Fig. n. 23 – Stralcio carta dei vincoli tav. 1.1 allegata al PSC

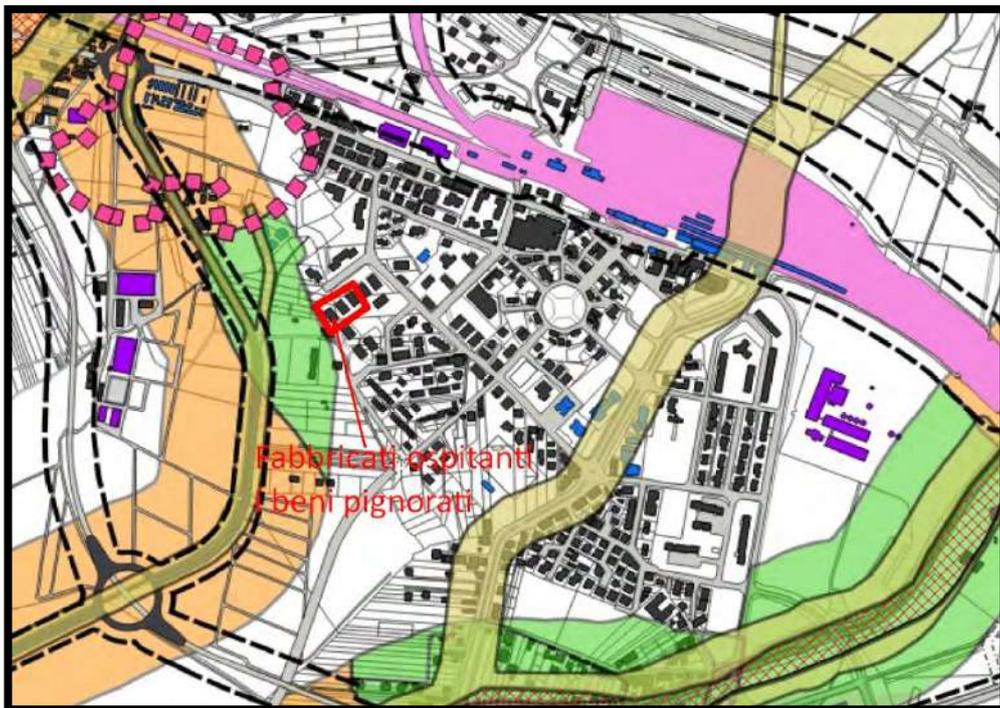


Fig. n. 24 – Stralcio carta dei vincoli pian. Sovraordinata tav. 3 allegata al PSC

Si evidenzia che, per come comunicato dall'amministratore pro tempore del condominio COOP ██████████ (Cfr. all. n.12), non ci sono spese condominiali ordinarie e straordinarie arretrate atteso che gli arretrati di quote condominiali relativi al bene occupato dal sig. ██████████ sono stati saldati dalla ██████████ eseguita. Dalla medesima comunicazione si è evinto che nell'annualità 2023 la quota condominiale relativa all'immobile descritto nel lotto n. 1 era pari a € 288,00.

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

- Gli oneri derivanti dalla sanatoria e/o demolizione delle opere realizzate in assenza o in difformità di permesso a costruire (esplicitati nel paragrafo 14);
- Gli oneri derivanti dalle prescrizioni scaturenti dal REU allegato al PSC approvato in data 03/10/2023 con deliberazione del consiglio comunale n. 33 (Pubblicato sul BURC in data 18/12/2023);
- Gli oneri concernenti il completamento dell'accatastamento mediante procedura DOCFA;
- Gli eventuali oneri, solo per il lotto n. 1, determinati da una ditta specializzata, per il controllo e l'adeguamento degli impianti alle norme vigenti;
- Gli oneri derivanti dalla richiesta di autorizzazione all'eventuale allaccio fognario e idrico che non è stato rinvenuto nel fascicolo presente presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale;

- Gli oneri per l'ottenimento del certificato di collaudo;
- Gli oneri per l'ottenimento del certificato di agibilità;
- Gli oneri per la certificazione APE;
- Le spese per il trasferimento dell'immobile;
- I costi per la registrazione del decreto di trasferimento;
- I costi di cancellazione delle formalità.

11. Quesito n. 10

“Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi relativi per le cancellazioni”

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

- [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] A [REDACTED]
[REDACTED], CF: [REDACTED] [REDACTED] (esecutata);

è emerso che i sub oggetto di pignoramento descritti nei lotti nn. 1,2,3 e 4, sono gravati dalle formalità di seguito indicate:

- **Trascrizione contro** del 24 gennaio 2024 reg. part. n. 906 reg. gen. 1261, Stato di messa in liquidazione, atto amministrativo del 05/11/2003 rep n. 422 emesso da Ministero delle Attività produttive a favore di [REDACTED]

- [REDACTED]

con sede in Lamezia Terme e contro [REDACTED] - [REDACTED]

[REDACTED]

- **Trascrizione contro** del 19 novembre 2014 reg. part. n. 11064 reg. gen. 13513, decreto di omologazione di concordato della Liquidazione coatta amministrativa del 02/07/2009 rep n. 1166 emesso dal Tribunale di Lamezia Terme a favore di [REDACTED] - [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- **Trascrizione contro** del 03 marzo 2017 reg. part. n. 2180 reg. gen. 2815, ordinanza di sequestro conservativo del 01/03/2017 rep n. 58 emessa dal Tribunale di Lamezia Terme a favore di [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Lamezia Terme e contro [REDACTED] -

[REDACTED]

L'ordinanza ha per oggetto i beni censiti al C.U. del Comune di Lamezia Terme, sezione Sant'Eufemia, sul foglio 12 particella 1135 sub 4 (Lotto n.1), 1136 sub 3 (Lotto n. 2), 1136 sub 4 (Lotto n.3) e 1137 sub 3 (Lotto n. 4).

Successivamente con l'annotazione presentata in data 02/05/2017 R.P. n. 661 e RG. N. 5547 c'è stata una restrizione dei beni che hanno interessato quelli censiti al C.U. del Comune di Lamezia Terme, sezione Sant'Eufemia, sul foglio 12 particella 1135 sub 4 (Lotto n.1) e 1137 sub 3 (Lotto n. 4).

- **Trascrizione contro** del 18 maggio 2017 reg. part. n. 4891 reg. gen. 6399, ordinanza di sequestro conservativo del 19/04/2017 rep n. 58 emessa dal Tribunale di Lamezia Terme a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede in Lamezia Terme e contro [REDACTED] - [REDACTED]

L'ordinanza ha per oggetto i beni censiti al C.U. del Comune di Lamezia Terme, sezione Sant'Eufemia, sul foglio 12 particella 1136 sub 3 (Lotto n. 2), 1136 sub 4 (Lotto n.3) e 1137 sub 3 (Lotto n. 4).

- **Trascrizione contro** del 01 dicembre 2023 reg. part. n. 13825 reg. gen. 17608, verbale pignoramento immobili del 29/11/2023 rep n. 1066 a favore di [REDACTED] [REDACTED] SRL con sede in Lamezia Terme e contro [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] A [REDACTED] [REDACTED]

Il pignoramento ha per oggetto i beni censiti al C.U. del Comune di Lamezia Terme, sezione Sant'Eufemia, sul foglio 12 particella 1135 sub 4 (Lotto n.1), 1136 sub 3 (Lotto n. 2), 1136 sub 4 (Lotto n.3) e 1137 sub 3 (Lotto n. 4).

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

creditore procedente è [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il cui
procuratore è l'avv. [REDACTED] [REDACTED].

In merito ai costi da sostenersi per la cancellazione e/o restrizione delle
formalità pregiudizievoli gravanti sul bene pignorato, considerato che:

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

avremo che il costo totale per le cancellazioni e le dovute trascrizioni, se
effettuate nell'arco di un mese dall'emissione del decreto di trasferimento, è
pari a **€ 1.200,00 per il lotto n.1 e € 1.497,00 per i lotti nn. 2,3 e 4.**

Si sottolinea, poi, che i predetti costi sono comprensivi dell'onorario di un
tecnico abilitato nonché delle marche da bollo necessarie per il rilascio delle
copie conformi dei decreti di trasferimento e che gli stessi potrebbero subire
delle variazioni.

12. Quesito n. 11

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

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

Si specifica, poi, che lo stato dei luoghi del bene censito sul foglio di mappa 12 particella 1135 sub 4 (Lotto n. 1) non è conforme con quello rappresentato nella documentazione catastale reperita, ove è censito con la categoria F/3 (In corso di costruzione), atteso che nel sopralluogo eseguito si è riscontrato che esso è stato completato ed è provvisto sia delle opere di finitura (pavimenti, rivestimenti, intonaci, tinteggiatura, porte e infissi) che degli impianti tecnologici (elettrico, idrico, fognario e termico).

In tale situazione è necessario procedere alla rettifica catastale del bene presso l’Agenzia del Territorio della provincia di Catanzaro mediante procedura DOCFA.

Si evidenzia, poi, che gli altri beni sono allo stato rustico e privi di opere di finitura e impianti e che dalla documentazione catastale reperita presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Catanzaro è emerso che la corte esterna da cui si accede a ciascun lotto è quota parte della maggiore area

identificata sul foglio di mappa 12 con la particella 1131 che è censita come bene comune non censibile e pertanto è corte esclusiva dei singoli lotti.

13. Quesito n. 12

“Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all’art. 46 del T.U. e di cui all’art. 40 della L. 28.02.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l’esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46 comma 5, del citato T.U. e di cui all’art.40, comma 6, della citata L. 47/85”

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Lamezia Terme (CZ), è emerso che i fabbricati ospitanti i beni pignorati, censiti al C.U. del medesimo comune, sezione di Sant’Eufemia, sul foglio 12 particelle 1135 sub 4, 1136 sub 3 e 4 e 1137 sub 3, sono stati costruiti in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 937 del 30/03/1981 rilasciata a seguito del parere della commissione edilizia comunale n. 22 del 26/3/1980, dell’autorizzazione del Genio Civile n. 16037 del 29/9/1990 e del

nulla osta ai fini Paesaggistici ed ambientali emesso dal Presidente della Regione Calabria con decreto n. 135 del 4/2/1981;

- Concessione edilizia n. 1442 del 17/06/1985 rilasciata a seguito dei pareri della commissione edilizia comunale nn. 3 del 11/5/1983 e 15 del 29/3/1985 e dell'autorizzazione del Genio Civile n. 24875 del 04/3/1985;
- Concessione edilizia in variante n. 1614 del 7/01/1987 rilasciata a seguito del parere della commissione edilizia comunale n. 22 del 11/12/1986;
- Concessione edilizia di variante e sanatoria n. 2663 del 20/10/1993 e successiva proroga del 10/10/1996 con la quale la [REDACTED] chiedeva di essere autorizzata alla sanatoria di alcune modifiche apportate al piano seminterrato ed alla copertura.

La predetta concessione edilizia in sanatoria è stata rilasciata a seguito del parere favorevole n. 22 del 03/08/1992 della commissione edilizia comunale e dell'autorizzazione in sanatoria dell'ufficio del Genio Civile prot. n. 5403 del 22/07/1993.

- CILA prat. n. 294/2011 relativa al completamento delle opere interne del lotto C.

Si evidenzia, poi, che i beni pignorati sono stati oggetto di sanatoria ambientale in forza del decreto del Dirigente della Regione Calabria, (dipartimento 14, settore n. 3, servizio n. 6) n. 13098 del 17/09/2012

successivamente acquisita al protocollo del comune di Lamezia Terme in data 11/10/2012 con prot. n. 68461 (*Cfr. all. n.11*).

Il sottoscritto, altresì, precisa che per eseguire la verifica della conformità edilizia e urbanistica dei fabbricati ospitanti i cespiti oggetto di pignoramento ha utilizzato gli elaborati progettuali allegati all'ultimo titolo edilizio rinvenuto presso l'ufficio tecnico del comune di Lamezia Terme, ossia la CILA prat. n. 294/2011 (*Cfr. all. n.11*).

Dalle predette ricerche è, inoltre, emerso che per i beni pignorati non è stato rilasciato nessun **certificato di agibilità**.

Si specifica, inoltre, che nel fascicolo non è stato rinvenuto nemmeno il certificato di collaudo statico che è atto propedeutico per la certificazione di agibilità.

Dal confronto tra il rilievo dei beni pignorati eseguito dal sottoscritto e gli elaborati grafici allegati alla CILA prat. n. 294/2011 sono state riscontrate le difformità descritte nel successivo paragrafo 14.

Si evidenzia, infine, che il potenziale aggiudicatario dei beni pignorati non potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85 atteso che il credito generante la presente procedura esecutiva è successivo al 02/10/2003, data di entrata in vigore della ultima legge in materia di condono (D.L. n. 269/2003 convertito con la L. n. 326/2003).

14. Quesito n. 13

“In caso di opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l’eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell’istanza del condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, comma sesto, della legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dell’art. 46, comma quinto del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.”

14.1 Sanatoria immobile descritto nel lotto n. 1

Dal confronto tra il rilievo eseguito dal sottoscritto e gli elaborati grafici allegati alla CILA prat. n. 294/2011 sono state rilevate le difformità di seguito indicate per ciascun piano:

Piano terra (Cfr. confronto tra fig. 25 e 26)

- **Difformità strutturale**, consistente nella diversa posizione del setto divisorio e della mancata realizzazione della scala a chiocciola di collegamento con il piano primo;
- **Diversa quota di calpestio e mancata realizzazione della rampa di accesso**. La quota di calpestio da progetto era, infatti, ubicata a circa

70 cm sotto il piano campagna mentre dal sopralluogo eseguito è risultata ubicata a livello del piano campagna con la conseguenza che il piano non può essere considerato seminterrato

- **Diversa distribuzione interna;**
- **Diversa destinazione d'uso.** Al momento del sopralluogo, infatti, il piano è utilizzato come abitazione;
- **Diversa ubicazione dell'ingresso;**
- **Chiusura della finestra** ubicata nell'attuale camera da letto n. 2;
- **Trasformazione, con riduzione della luce, del finestrone** ubicato nell'attuale cucina in porta;
- **Trasformazione dell'originaria porta di ingresso** in due finestre.

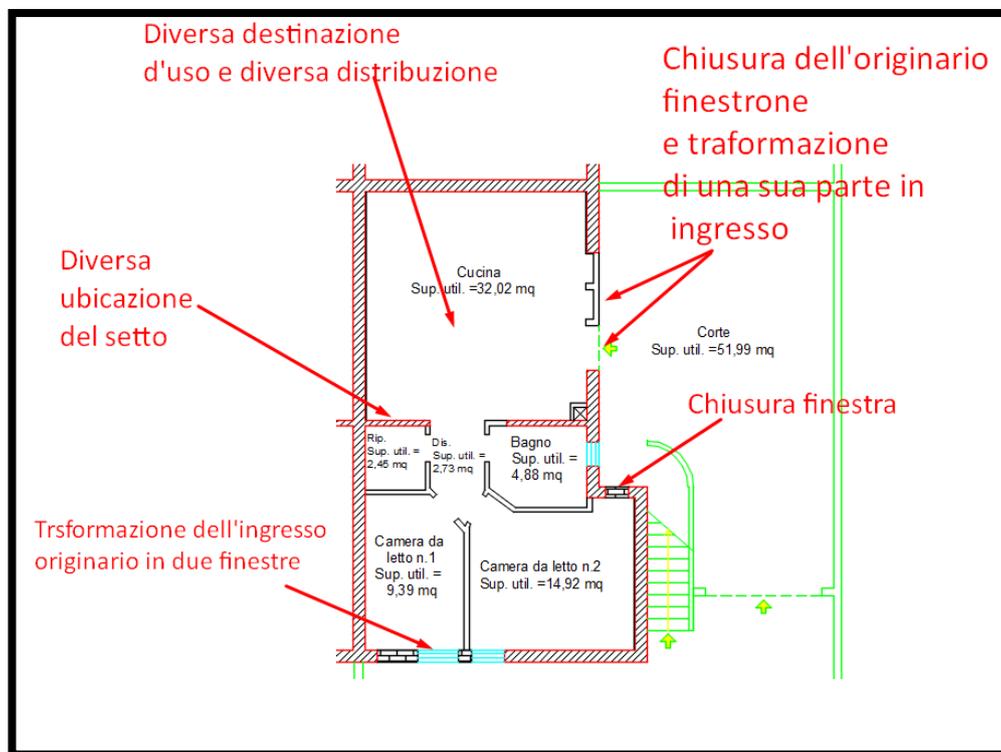


Fig. 25– Rilievo piano terra

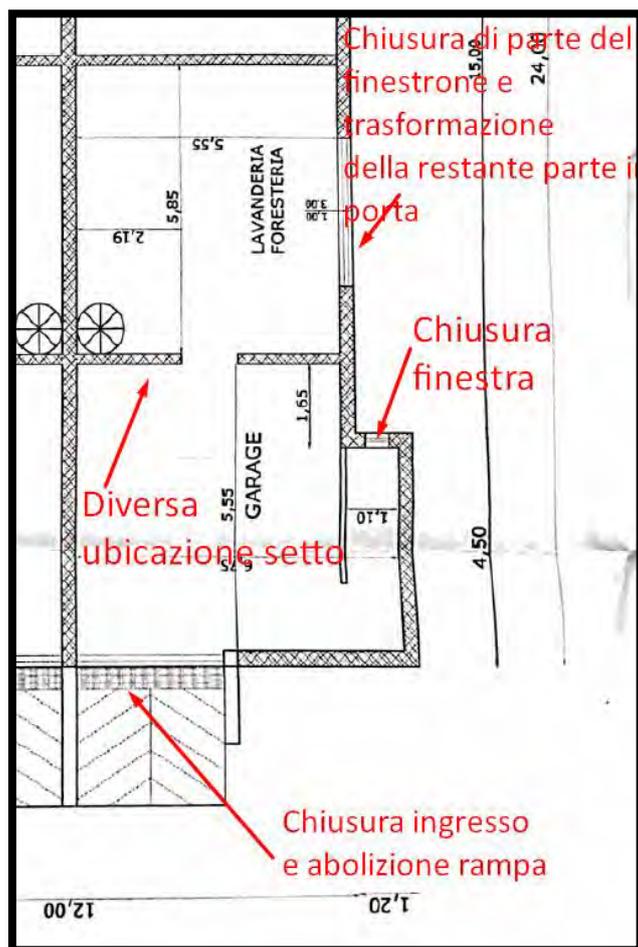


Fig. 26– Pianta piano terra allegata alla CILA prat. n. 294/2011

Piano primo (Cfr. confronto tra fig. n.27 e fig. n. 28) sono state rilevate le seguenti difformità:

- **Demolizione di un tramezzo** nel soggiorno-ingresso;
- **Mancata realizzazione della scala a chiocciola di collegamento** con il piano terra;
- **Lievi variazioni della posizione e della luce aperture esterne** (finestre e balconi);
- **Diversa posizione del setto centrale.**

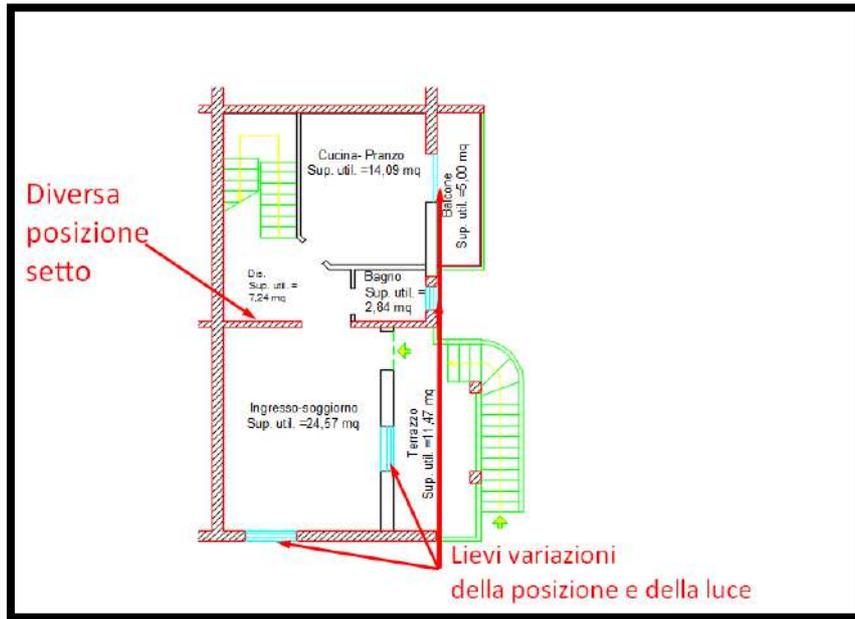


Fig.27– Rilievo piano primo

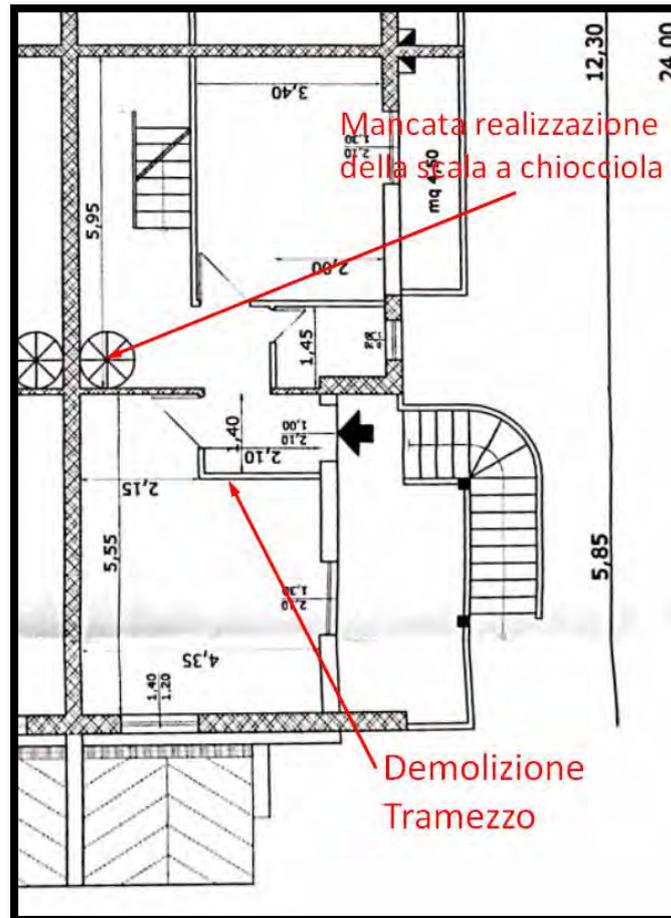


Fig. 28– Pianta piano primo allegata alla CILA prat. n. 294/2011

Piano secondo (Cfr. confronto tra fig. n.29 e fig. n.30):

- **Lievi variazioni della posizione** e della luce aperture esterne (finestre e balconi);
- **Diversa posizione del setto centrale** e di alcuni tramezzi;
- **Aumento della lunghezza del balcone lato sud** e riduzione della larghezza.

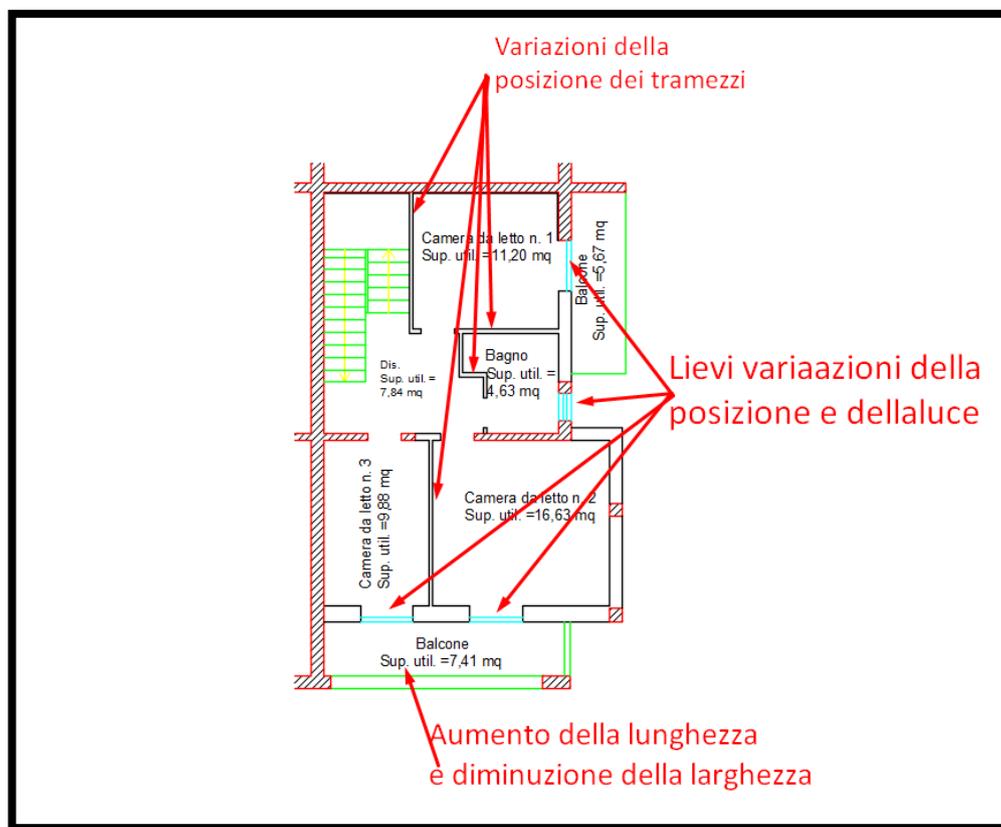


Fig. 29– Rilievo piano secondo

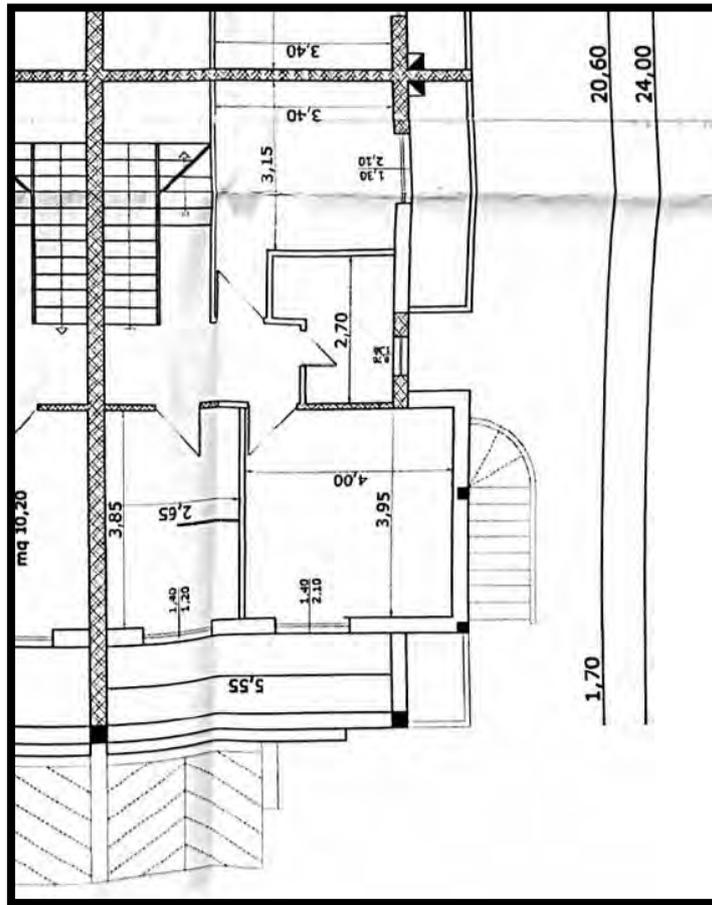


Fig. 30– Pianta piano secondo allegata alla CILA prat. n. 294/2011

Piano sottotetto (Cfr. confronto tra fig. n.31 e fig. n. 32) sono state rilevate le seguenti difformità:

- **Diversa posizione e larghezza delle aperture esterne;**
- **Ampliamento del vano ospitante la scala a chiocciola.**

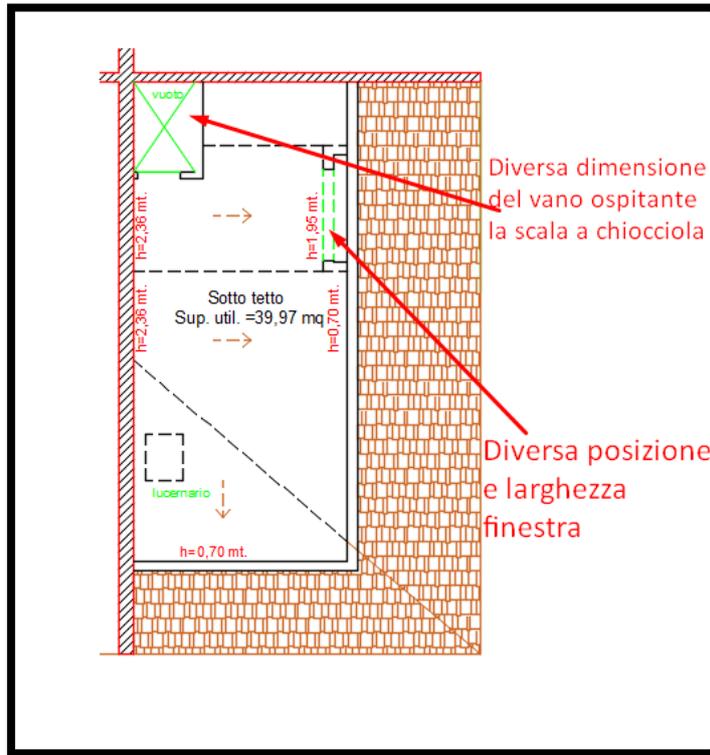


Fig. 31– Rilievo piano sottotetto

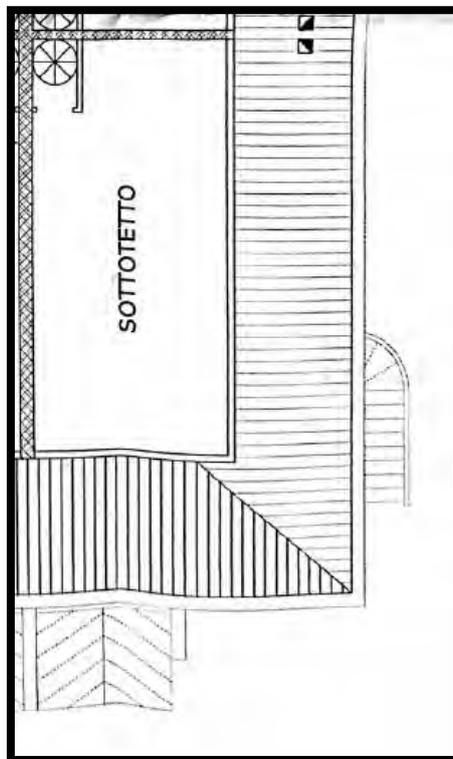


Fig. 32– Pianta piano sottotetto allegata alla CILA prat. n. 294/2011

A parere dello scrivente le predette difformità non possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e s.m.i. atteso che esse hanno implicato delle variazioni strutturali e volumetriche e, pertanto, deve essere ripristinato lo stato dei luoghi rappresentato negli elaborati progettuali allegati alla CILA prat. n. 294/2011.

Si rileva che le variazioni volumetriche riscontrate, per come evincibile dall'analisi degli elaborati progettuali allegati alle diverse concessioni edilizie rilasciate, riguardano solo l'attuale piano terra il quale al tempo era stato escluso dal computo della volumetria per le sue caratteristiche di seminterrato ma queste oggi sono venute meno, per come appurato in sede di sopralluogo, a seguito della diversa sistemazione esterna rispetto al progetto approvato.

A parere dello scrivente, tuttavia, in alternativa al ripristino dello stato dei luoghi indicato negli elaborati progettuali allegati al predetto titolo il potenziale acquirente potrebbe richiedere all'ufficio tecnico comunale l'applicabilità dell'art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.¹. Il citato articolo, infatti, consente al Dirigente dell'Ufficio tecnico di accertare

¹**Art. 34**

Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

1. *Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.*

2. *Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla [legge 27 luglio 1978, n. 392](#), della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.*

l'applicabilità di una sanzione pari al doppio del costo di produzione calcolato in base alla legge 27/07/1978, n. 392.

Nel caso di specie la sanzione dovrebbe essere pari a circa € 111.050,50 (Superficie convenzionale: 76,25 mq- Costo unitario di produzione: € 728,20 - Costo di produzione: € 55.525,25 (76,25 x 728,20) - Doppio del costo di produzione: € 111.050,50) ma si precisa che tale calcolo non può essere considerato esaustivo atteso che l'esatto importo dovrà essere determinato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Lamezia Terme.

Si precisa, poi, che nel caso in cui l'ufficio tecnico comunale dovesse consentire la sanatoria delle opere che non hanno comportato aumento di superficie e volumetria, previo parere dell'ufficio dell'ex Genio Civile per le difformità strutturali, poiché si tratta di un immobile che è ubicato in un'area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del L. n. 1497/1939 e s.m.i., si dovrà ottenere dalla Regione Calabria, Dipartimento Politiche dell'Ambiente, anche in nulla osta sulla compatibilità Paesaggistica.

In zone soggette a vincolo paesaggistico, infatti, non è ammessa la sanatoria postuma ai sensi dell'art. 146, comma 4, D. Leg.vo 42/2004 che statuisce: *l'autorizzazione paesaggistica non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi, al di fuori dei casi di cui all'art. 167, commi 4 e 5, D. Leg.vo 42/2004 (c.d. "abusi minori")*.

Di conseguenza le difformità (c.d. "abusi minori") che non hanno prodotto un aumento di superficie e volume (*quali variazioni interne, le variazioni*

prospettiche relative alla diversa ubicazione e dimensione delle aperture esterne) rientrano tra quelle annoverate come sanabili dagli artt. 181, comma 1 ter, e 167, comma 4, del D. Lg 157/2006 (che ha modificato il D. Lgs 42/2004) e in generale possono essere sanate previo accertamento della compatibilità paesaggistica da parte della Regione Calabria - Dipartimento politiche dell'ambiente - una volta acquisito il pagamento della sanzione amministrativa per danno ambientale (articolo 167 del D. Lgs 42/2004) ai sensi della deliberazione della giunta regionale del 20/03/2006 n.°198 della Regione Calabria pubblicata sul BURC n.7 del 15/4/2006.

Nel caso di specie i costi di sanatoria comprensivi della predetta sanzione per danno ambientale potrebbero essere pari a circa € 4.064,00².

Si evidenzia, però, che tali costi potrebbero subire delle variazioni atteso che il calcolo della sanzione per danno ambientale deve essere calcolato dal Dipartimento politiche dell'ambiente della Regione Calabria.

In tale situazione si consiglia il potenziale acquirente di eseguire, in via preventiva, attraverso un tecnico di fiducia, lo studio di fattibilità da presentare all'ufficio tecnico comunale e di valutare anche le sanzioni penali in cui potrebbe incorrere per l'attivazione della procedura di sanatoria.

Il potenziale aggiudicatario del bene pignorato non potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85 atteso che il credito generante la presente procedura esecutiva è successivo al 02/10/2003,

²La somma è stata calcolata considerando la sanzione di € 516,00 per la presentazione della CILA in sanatoria, e € 2.000,00 per gli onorari di un tecnico abilitato per la presentazione delle pratiche edilizie € 1.548,00 per danno ambientale per variazione prospetti.

data di entrata in vigore della ultima legge in materia di condono (D.L. n. 269/2003 convertito con la L. n. 326/2003).

14.2 Sanatoria immobile descritto nel lotto n. 2

Dal confronto, quindi, tra il rilievo eseguito dal sottoscritto e gli elaborati grafici allegati alla CILA prat. n. 294/2011 sono state rilevate le difformità di seguito indicate per ciascun piano:

Piano terra (*Cfr. confronto tra fig.re 33 e 34*)

- **Difformità strutturale** consistente nella diversa posizione del setto divisorio e della mancata realizzazione della scala a chiocciola di collegamento con il piano primo;
- **Diversa quota di calpestio e mancata realizzazione della rampa di accesso.** La quota di calpestio infatti nel progetto era ubicata a circa 70 cm sotto il piano campagna laddove dal sopralluogo è emerso che è ubicata a livello del piano campagna e pertanto il piano non può essere considerato seminterrato
- **Diversa distribuzione interna,** mediante la realizzazione di un tramezzo.

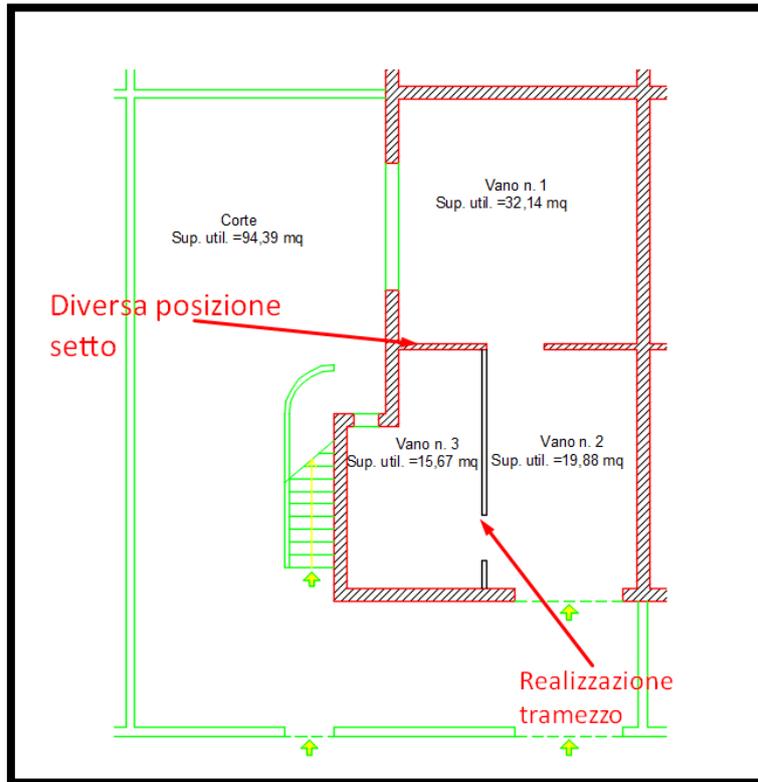


Fig. 33– Rilievo piano terra

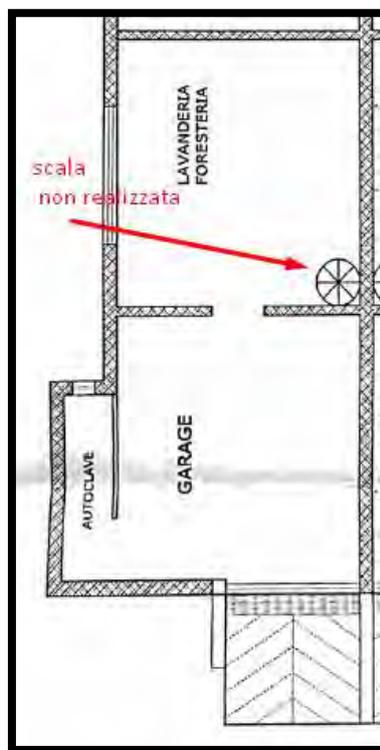


Fig. 34– Pianta piano terra allegata alla CILA prat. n. 294/2011

Piano primo (Cfr. confronto tra fig. n.35 e fig. n. 36) sono state rilevate le seguenti difformità:

- **Mancata realizzazione delle divisioni interne;**
- **Mancata realizzazione della scala a chiocciola di collegamento con il piano terra:**
- **Lievi variazioni della posizione e della luce aperture esterne (finestre e balconi);**
- **Diversa posizione del setto centrale.**

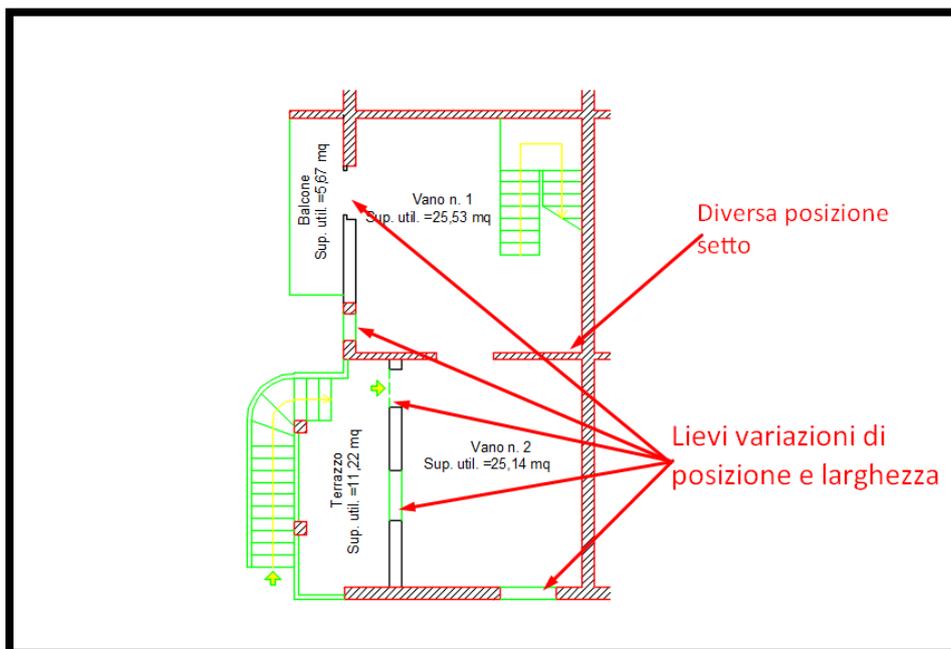


Fig.35– Rilievo piano primo

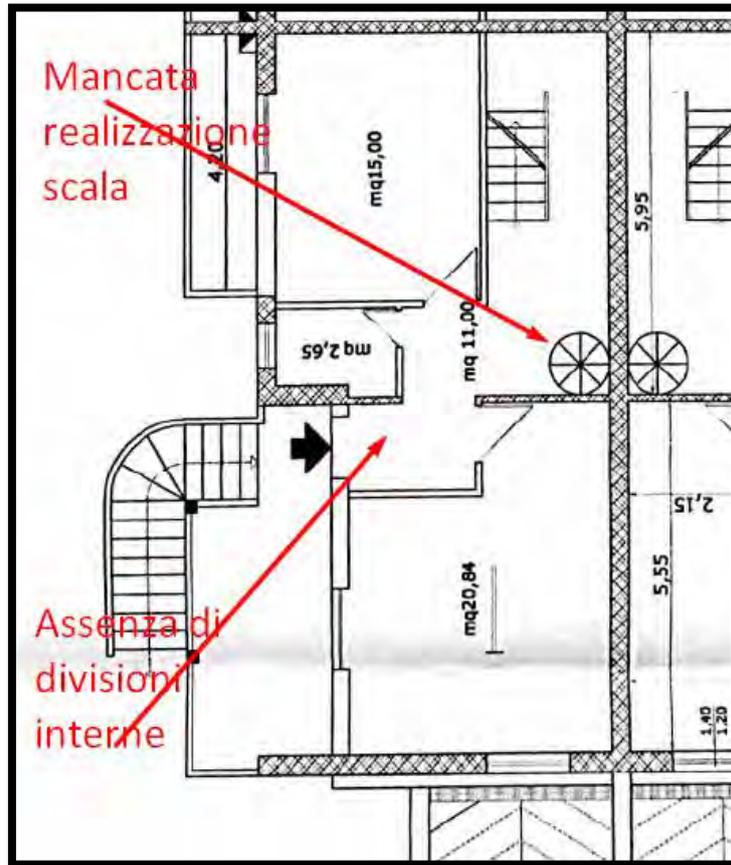


Fig. 36– Pianta piano primo allegata alla CILA prat. n. 294/2011

Piano secondo (Cfr. confronto tra fig. n.37 e fig. n.38):

- **Lievi variazioni della posizione e della luce aperture esterne** (finestre e balconi);
- **Diversa posizione del setto centrale;**
- **Mancata realizzazione delle divisioni interne.**

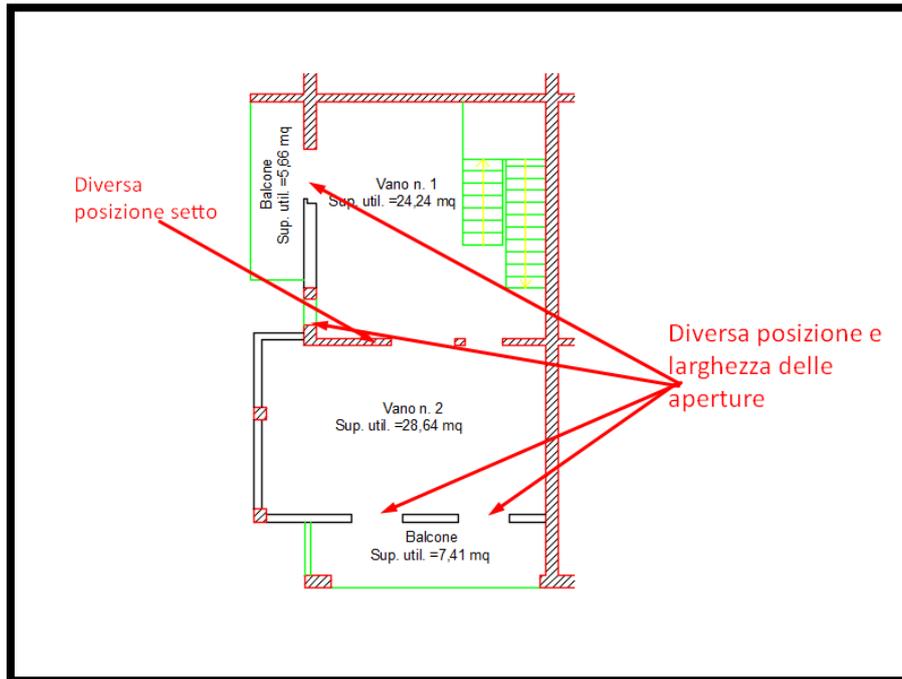


Fig. 37– Rilievo piano secondo

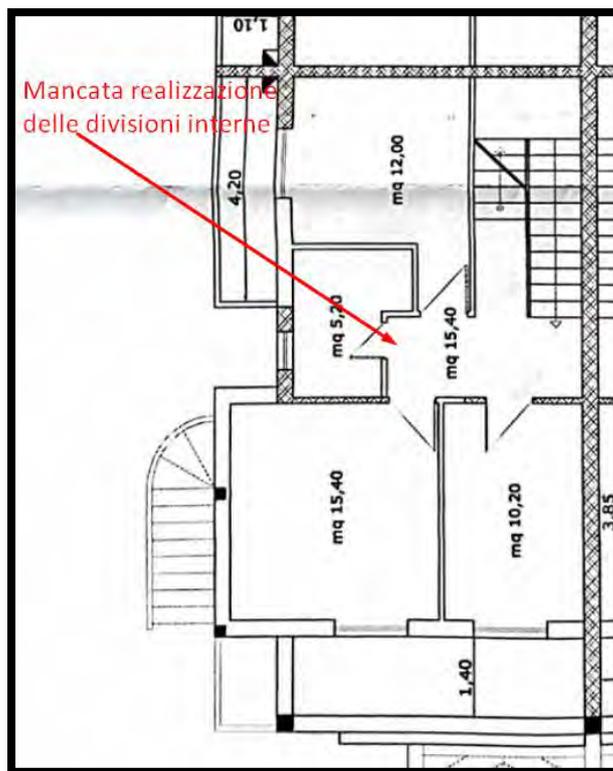


Fig. 38– Pianta piano secondo allegata alla CILA prat. n. 294/2011

Per il piano sottotetto non è stato possibile rilevare le difformità esistenti a causa dell'inaccessibilità allo stesso.

A parere dello scrivente le difformità rilevate nell'immobile non possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e s.m.i. atteso che hanno implicato delle variazioni strutturali e volumetriche e pertanto dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi rappresentato negli elaborati progettuali allegati alla CILA prat. n. 294/2011.

Si precisa che le variazioni volumetriche riscontrate riguardano l'attuale piano terra che, dall'analisi degli elaborati progettuali allegati alle diverse concessioni edilizie rilasciate, al tempo era stato escluso dal computo della volumetria per le sue caratteristiche di seminterrato ma che in sede di sopralluogo si è appurato oggi essere venute meno a seguito della diversa quota del piano campagna di fatto riscontrata rispetto a quella indicata negli elaborati progettuali.

Si rileva che trattandosi di immobile allo stato rustico tale difformità può essere sanata ripristinando le quote del piano campagna indicate negli elaborati progettuali della CILA.

Il potenziale acquirente per completare l'immobile, mediante la realizzazione delle opere di finitura e degli impianti, dovrà presentare al comune di Lamezia Terme una nuova CILA di completamento provvedendo a sanare, ove possibile, le variazioni strutturali nonché quelle interne e prospettiche ai sensi degli artt. 181, comma 1 ter, e 167, comma 4, del D. Lg 157/2006 (che ha modificato il D. Lgs 42/2004) previo accertamento della compatibilità

paesaggistica da parte della Regione Calabria - Dipartimento politiche dell'ambiente – una volta acquisito il pagamento della sanzione amministrativa per danno ambientale (articolo 167 del D. L.gs 42/2004) ai sensi della deliberazione della giunta regionale del 20/03/2006 n.°198 della Regione Calabria pubblicata sul BURC n.7 del 15/4/2006.

Nel caso di specie i costi di sanatoria comprensivi della predetta sanzione relativa al danno ambientale potrebbero essere pari a circa € 4.064,00², ma si precisa che detti costi potrebbero subire delle variazioni atteso che il calcolo della sanzione per danno ambientale è di competenza del Dipartimento politiche dell'ambiente della Regione Calabria.

In tale situazione si consiglia il potenziale acquirente di eseguire in via preventiva, attraverso un tecnico di fiducia, lo studio di fattibilità da presentare all'ufficio tecnico comunale e di valutare anche le sanzioni penali in cui potrebbe incorrere per l'attivazione della procedura di sanatoria.

Il potenziale aggiudicatario del bene pignorato non potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85 atteso che il credito generante la presente procedura esecutiva è successivo al 02/10/2003, data di entrata in vigore della ultima legge in materia di condono (D.L. n. 269/2003 convertito con la L. n. 326/2003).

14.3 Sanatoria immobile descritto nel lotto n. 3

Dal confronto tra il rilievo eseguito dal sottoscritto e gli elaborati grafici allegati alla CILA prat. n. 294/2011 sono state rilevate le difformità di seguito indicate per ciascun piano:

Piano terra (Cfr. confronto tra fig. n.39 e fig. n. 40)

- **Difformità strutturale** consistente nella diversa posizione del setto divisorio e della mancata realizzazione della scala a chiocciola di collegamento con il piano primo;
- **Diversa quota di calpestio e mancata realizzazione della rampa di accesso.** Si evidenzia, infatti che la quota di calpestio da progetto era ubicata a circa 70 cm sotto il piano campagna mentre in sede di sopralluogo si è accertato essere ubicata a livello del piano campagna, con la conseguenza che il piano non può essere considerato seminterrato.

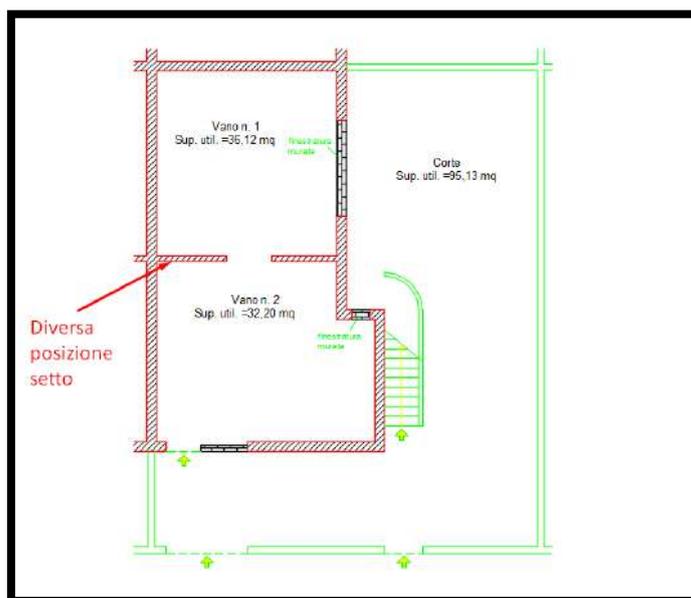


Fig. 39– Rilievo piano terra

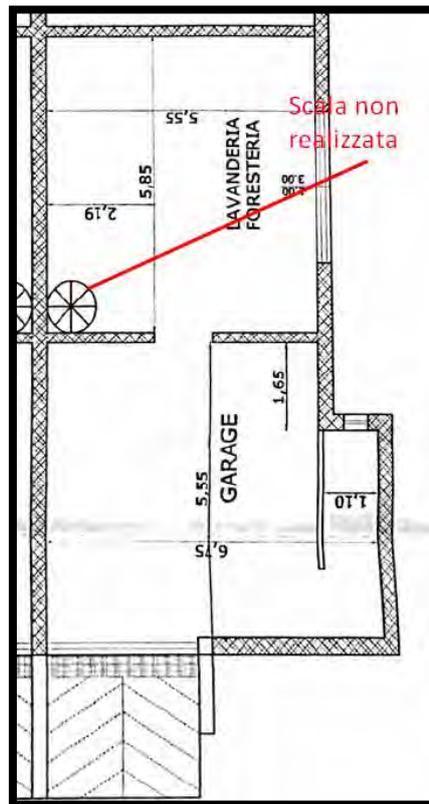


Fig. 40– Pianta piano terra allegata alla CILA prat. n. 294/2011

Piano primo (Cfr. confronto tra fig. n.41 e fig. n. 42) sono state rilevate le seguenti difformità:

- **Mancata realizzazione delle divisioni interne;**
- **Mancata realizzazione della scala a chiocciola di collegamento con il piano terra;**
- **Lievi variazioni della posizione e della luce aperture esterne (finestre e balconi);**
- **Diversa posizione del setto centrale.**

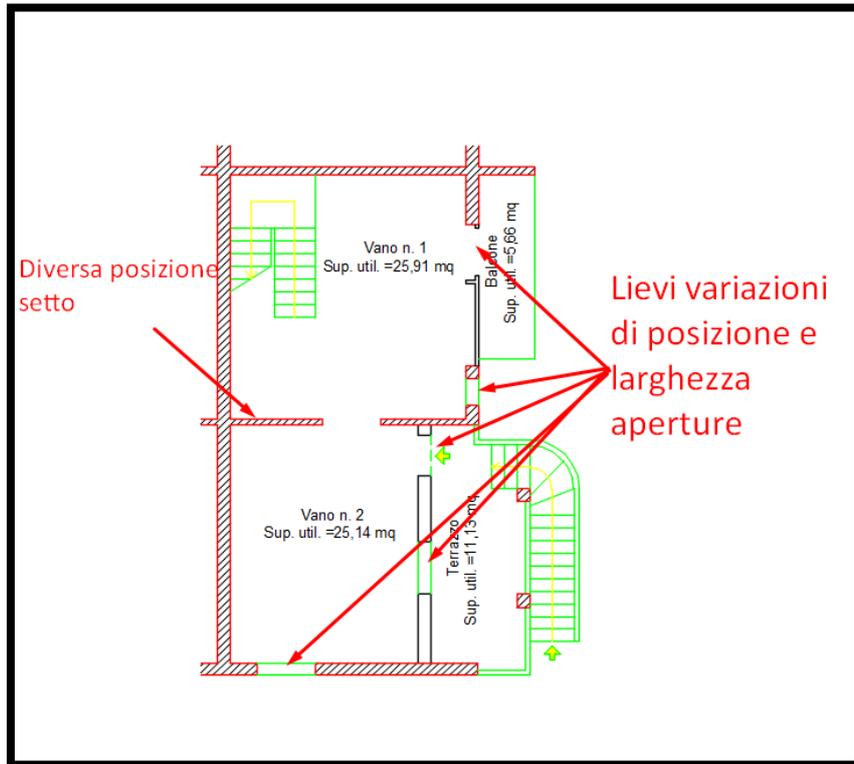


Fig.41– Rilievo piano primo

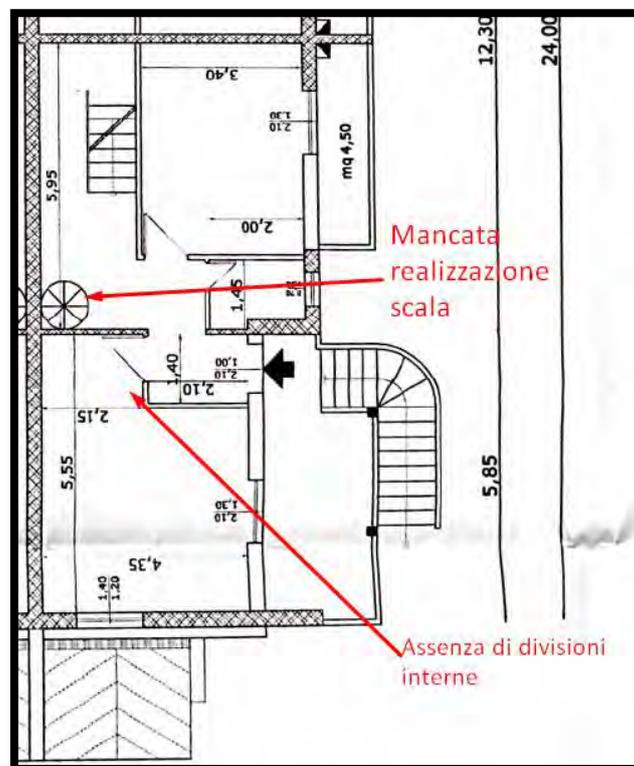


Fig. 42– Pianta piano primo allegata alla CILA prat. n. 294/2011

Piano secondo (Cfr. confronto tra fig. n.43 e fig. n.44):

- **Lievi variazioni della posizione e della luce aperture esterne**
(finestre e balconi);
- **Diversa posizione del setto centrale;**
- **Mancata realizzazione delle divisioni interne.**

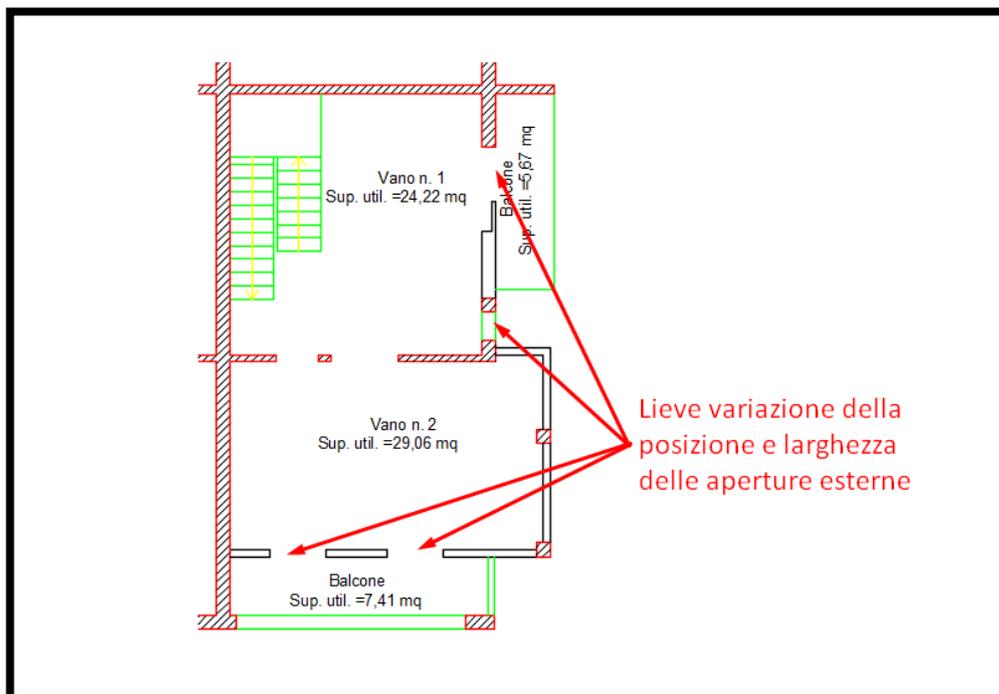


Fig. 43– Rilievo piano secondo

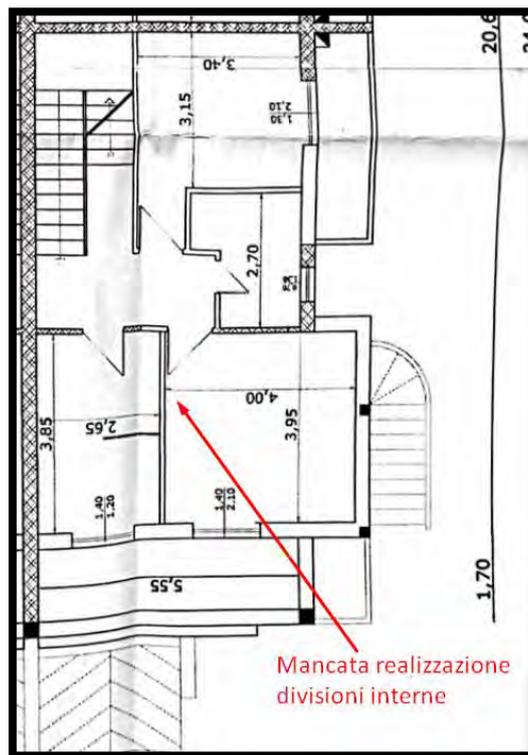


Fig. 44– Pianta piano secondo allegata alla CILA prat. n. 294/2011

Per il Piano sottotetto non è stato possibile rilevare le eventuali difformità atteso che al momento del sopralluogo il piano era inaccessibile.

A parere dello scrivente le difformità rilevate nei diversi piani dell'immobile non possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e s.m.i. atteso che hanno implicato delle variazioni strutturali e volumetriche e, pertanto, dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi rappresentato negli elaborati progettuali allegati alla CILA prat. n. 294/2011.

Si evidenzia che le variazioni volumetriche riscontrate riguardano l'attuale piano terra che, per come evincibile dall'analisi degli elaborati progettuali allegati alle diverse concessioni edilizie rilasciate, al tempo era stato escluso dal computo della volumetria per la sua caratteristiche di seminterrato.

La detta caratteristica, invece, oggi è venuta meno a seguito della diversa quota del piano campagna riscontrata in fase di sopralluogo rispetto a quella indicata negli elaborati progettuali ma, considerato che l'immobile è allo stato rustico, tale difformità può essere sanata ripristinando le quote del piano campagna indicate negli elaborati progettuali della CILA.

Il potenziale acquirente, pertanto, attualmente per completare l'immobile, mediante la realizzazione delle opere di finitura e degli impianti, dovrà presentare al comune di Lamezia Terme una nuova CILA di completamento, provvedendo a sanare ove possibile le variazioni strutturali e quelle prospettiche ai sensi degli artt. 181, comma 1 ter, e 167, comma 4, del D. Lg 157/2006 (che ha modificato il D. Lgs 42/2004) previo accertamento della compatibilità paesaggistica da parte della Regione Calabria - Dipartimento politiche dell'ambiente - una volta acquisito il pagamento della sanzione amministrativa per danno ambientale (articolo 167 del D. L.gs 42/2004) ai sensi della deliberazione della giunta regionale del 20/03/2006 n.°198 della Regione Calabria pubblicata sul BURC n.7 del 15/4/2006.

Nel caso di specie i predetti costi, comprensivi della sanzione per danno ambientale, potrebbero essere pari a circa € 4.064,00².

Si evidenzia che tali costi potrebbero subire delle variazioni atteso che il calcolo della sanzione per danno ambientale è di competenza del Dipartimento politiche dell'ambiente della Regione Calabria.

In tale situazione si consiglia il potenziale acquirente di eseguire, attraverso un tecnico di fiducia, in via preventiva lo studio di fattibilità da presentare

all'ufficio tecnico del comune e di valutare anche le sanzioni penali in cui potrebbe incorrere per l'attivazione della procedura di sanatoria.

Il potenziale aggiudicatario del bene pignorato non potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85 atteso che il credito generante la presente procedura esecutiva è successivo al 02/10/2003, data di entrata in vigore della ultima legge in materia di condono (D.L. n. 269/2003 convertito con la L. n. 326/2003).

14.4 Sanatoria immobile descritto nel lotto n. 4

Dal confronto, quindi, tra il rilievo eseguito dal sottoscritto e gli elaborati grafici allegati alla CILA prat. n. 294/2011 sono state rilevate le difformità di seguito indicate per ciascun piano:

Piano terra (*Cfr. confronto tra fig. n.45 e fig. n. 46*)

- **Difformità strutturale** consistente nella diversa posizione del setto divisorio e della mancata realizzazione della scala a chiocciola di collegamento con il piano primo;
- **Diversa quota di calpestio e mancata realizzazione della rampa di accesso.** Si evidenzia, infatti, che la quota di calpestio da progetto era ubicata a circa 70 cm sotto il piano campagna mentre in sede di sopralluogo si è appurato che la detta quota è ubicata a livello del piano campagna con la conseguenza che il piano non può essere considerato seminterrato.
- **Diversa distribuzione interna,** mediante la realizzazione di un tramezzo;

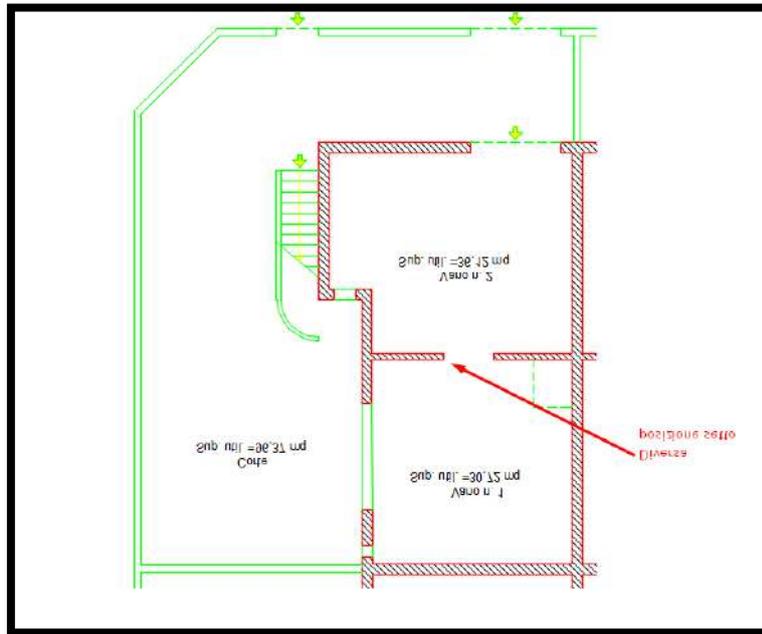


Fig. 45– Rilievo piano terra

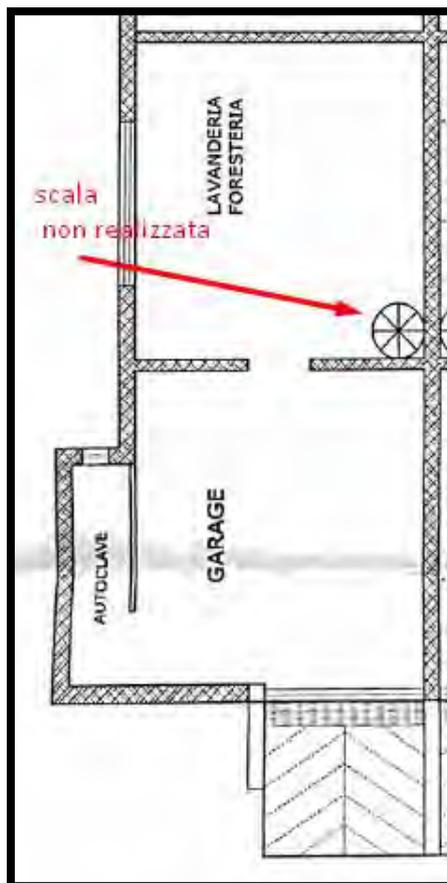


Fig. 46– Pianta piano terra allegata alla CILA prat. n. 294/2011

Piano primo (Cfr. confronto tra fig. n.47 e fig. n. 48) sono state rilevate le seguenti difformità:

- **Mancata realizzazione delle divisioni interne;**
- **Mancata realizzazione della scala a chiocciola di collegamento con il piano terra:**
- **Lievi variazioni della posizione e della luce aperture esterne (finestre e balconi);**
- **Diversa posizione del setto centrale.**

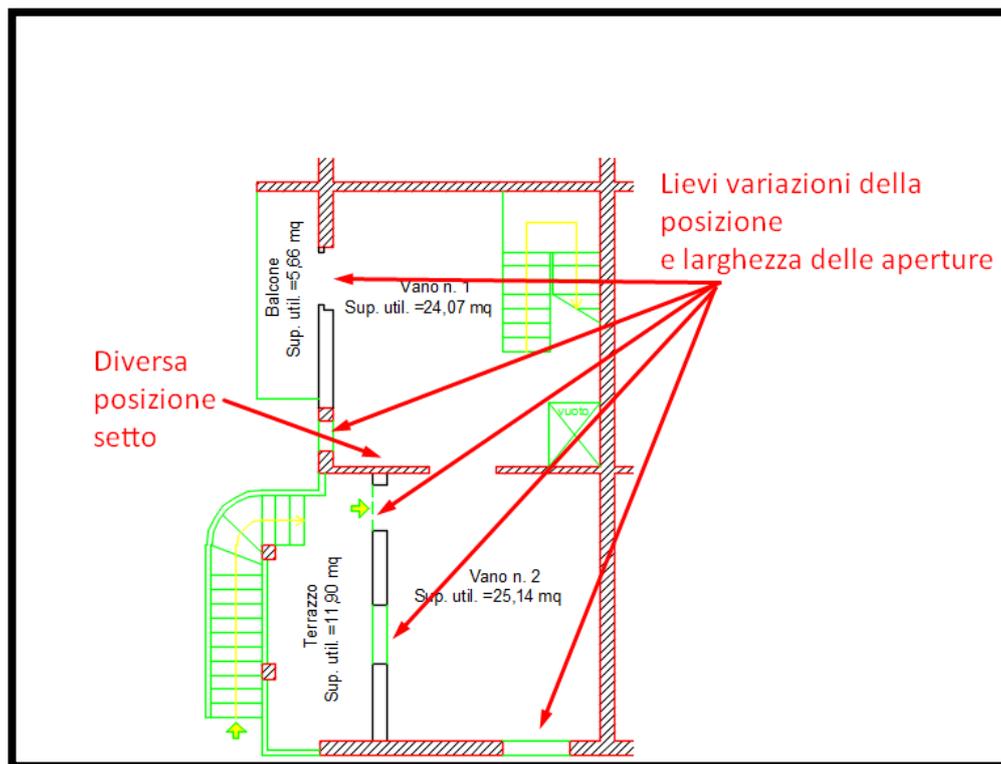


Fig.47– Rilievo piano primo

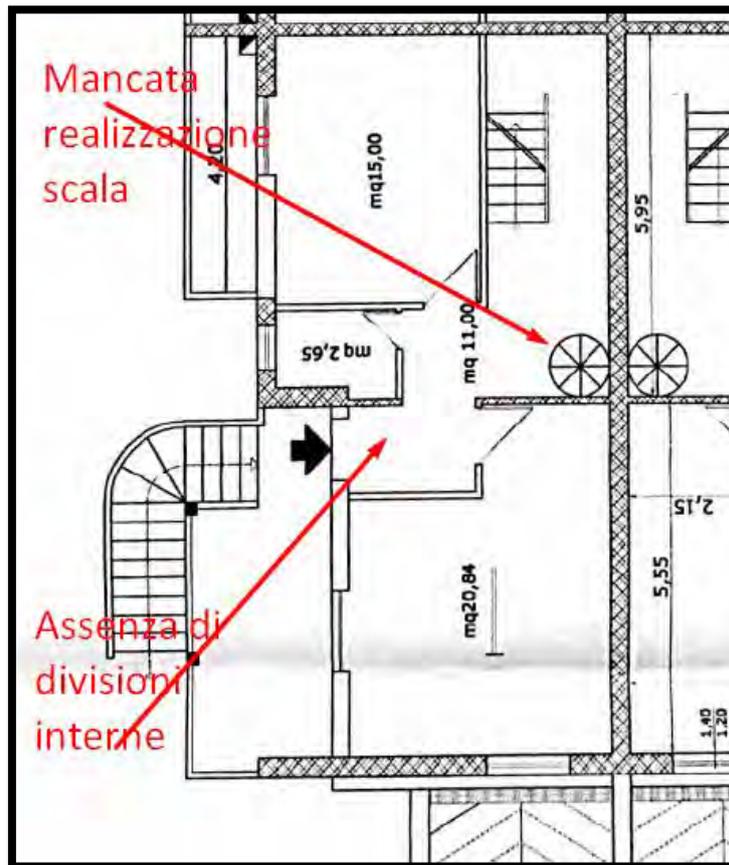


Fig. 48– Pianta piano primo allegata alla CILA prat. n. 294/2011

Piano secondo (Cfr. confronto tra fig. n.49 e fig. n.50):

- **Lievi variazioni della posizione e della luce aperture esterne** (finestre e balconi);
- **Diversa posizione del setto centrale;**
- **Mancata realizzazione delle divisioni interne.**

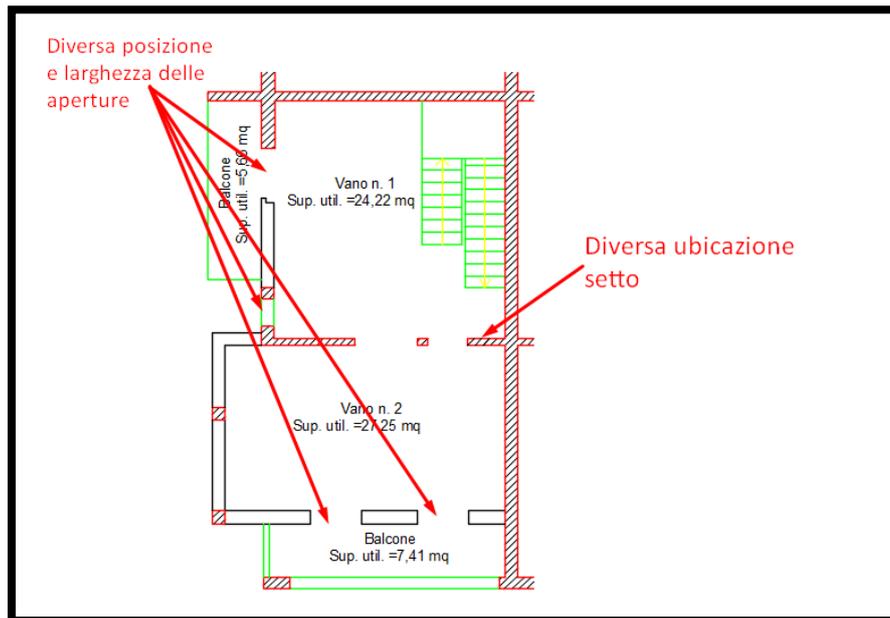


Fig. 49– Rilievo piano secondo

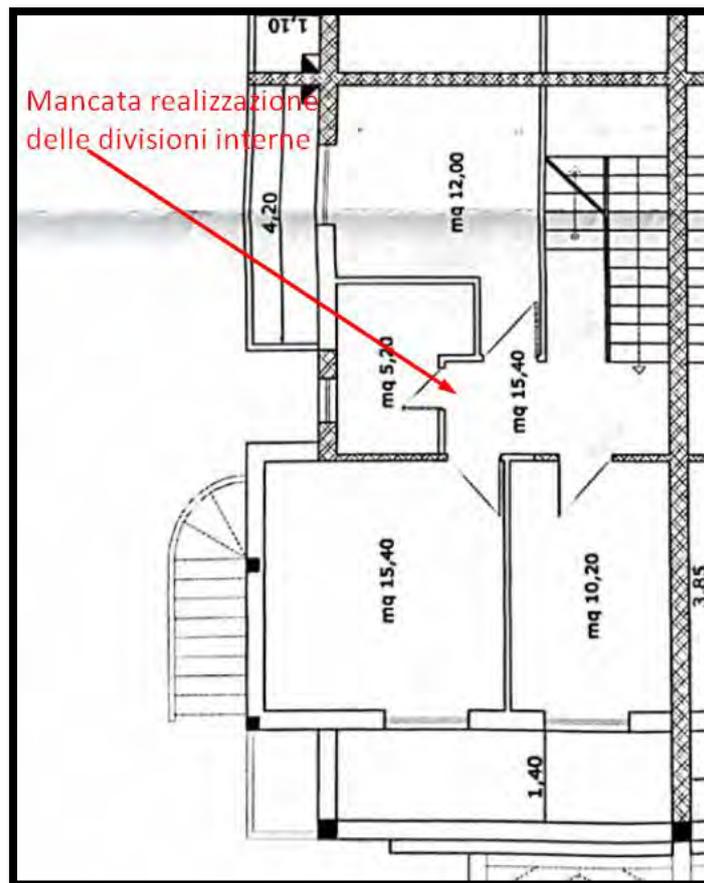


Fig. 50– Pianta piano secondo allegata alla CILA prat. n. 294/2011

Per il piano sottotetto non è stato possibile rilevare le difformità eventualmente esistenti atteso che al momento del sopralluogo era inaccessibile per mancanza di realizzazione di qualsiasi collegamento con i piani sottostanti.

A parere dello scrivente le difformità riscontrate nei vari piani non possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e s.m.i. atteso che hanno implicato delle variazioni strutturali e volumetriche con la conseguenza che deve essere ripristinate lo stato dei luoghi rappresentato negli elaborati progettuali allegati alla CILA prat. n. 294/2011.

Si evidenzia che le variazioni volumetriche riscontrate riguardano l'attuale piano terra che, per come evincibile dall'analisi degli elaborati progettuali allegati alle diverse concessioni edilizie rilasciate, nel passato era stato escluso dal computo della volumetria per le sue caratteristiche di seminterrato oggi venute meno a seguito della diversa quota del piano campagna riscontrata in fase di sopralluogo rispetto a quella indicata negli elaborati progettuali. Considerato che si tratta di un immobile che versa allo stato rustico tale difformità attualmente può essere sanata ripristinando le quote del piano campagna indicate negli elaborati progettuali della CILA.

Il potenziale acquirente per completare l'immobile, mediante la realizzazione delle opere di finitura e degli impianti, dovrà presentare al comune di Lamezia Terme una nuova CILA di completamento, provvedendo a sanare ove possibile le variazioni strutturali nonché quelle prospettiche ai sensi degli artt. 181, comma 1 ter, e 167, comma 4, del D. Lg 157/2006 (che ha modificato il

D. Lgs 42/2004) previo accertamento della compatibilità paesaggistica da parte della Regione Calabria - Dipartimento politiche dell'ambiente - una volta acquisito il pagamento della sanzione amministrativa per danno ambientale (articolo 167 del D. L.gs 42/2004) ai sensi della deliberazione della giunta regionale del 20/03/2006 n.°198 della Regione Calabria pubblicata sul BURC n.7 del 15/4/2006. Nel caso di specie i costi di sanatoria comprensivi della predetta sanzione per danno ambientale potrebbero essere pari a circa € 4.064,00².

Si evidenzia però che tali costi potrebbero subire delle variazioni atteso che i calcoli relativi alla sanzione per danno ambientale sono di competenza del Dipartimento politiche dell'ambiente della Regione Calabria.

In tale situazione si consiglia il potenziale acquirente di eseguire, attraverso un tecnico di fiducia, in via preventiva lo studio di fattibilità da presentare all'ufficio tecnico del comune e di valutare anche le sanzioni penali in cui potrebbe incorrere per l'attivazione della procedura di sanatoria.

Il potenziale aggiudicatario del bene pignorato non potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85 atteso che il credito generante la presente procedura esecutiva è successivo al 02/10/2003, data di entrata in vigore della ultima legge in materia di condono (D.L. n. 269/2003 convertito con la L. n. 326/2003).

15. Quesito n. 14

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

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

Le terre civiche (demani civici), invece, sono inalienabili, inespropriabili per pubblica utilità, inusucapibili e comportano un divieto d’esecuzione forzata. Tanto premesso si evidenzia che attualmente in Calabria non esistono archivi documentali in grado di offrire una prova assoluta dell’esistenza di usi civici gravanti sui terreni e l’unico ente deputato a certificare l’esistenza di usi civici (art. 29 del R.D. n. 332/1928 e dell’art. 29 della legge 1766/27) è la Regione Calabria - Ufficio Usi Civici.

Si sottolinea poi, che il Commissario usi civici della Regione Calabria con la nota prot. n. 620 del 25/09/2013 era già intervenuto sulla questione per un

caso analogo precisando che la sussistenza del vincolo dell'uso civico non può essere attestata né da perizie di parte né dal certificato di destinazione urbanistica se prima non sia stato avviato e portato a compimento, con l'emissione della relativa certificazione, il procedimento amministrativo relativo alla ricognizione e/o mappatura demaniale del vincolo dell'uso civico. Nel caso di specie, in base alla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del comune di Lamezia Terme, nonché in base alla carta dei vincoli allegata al PSC (*Cfr. succ. fig. 51*) approvato dal C.C. con deliberazione n. 33 del 03/10/2023 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Calabria (BURC) il 18 dicembre 2023, è emerso che il terreno su cui è stato costruito il fabbricato ospitante i beni oggetto della presente relazione non è gravato dal vincolo di uso civico.

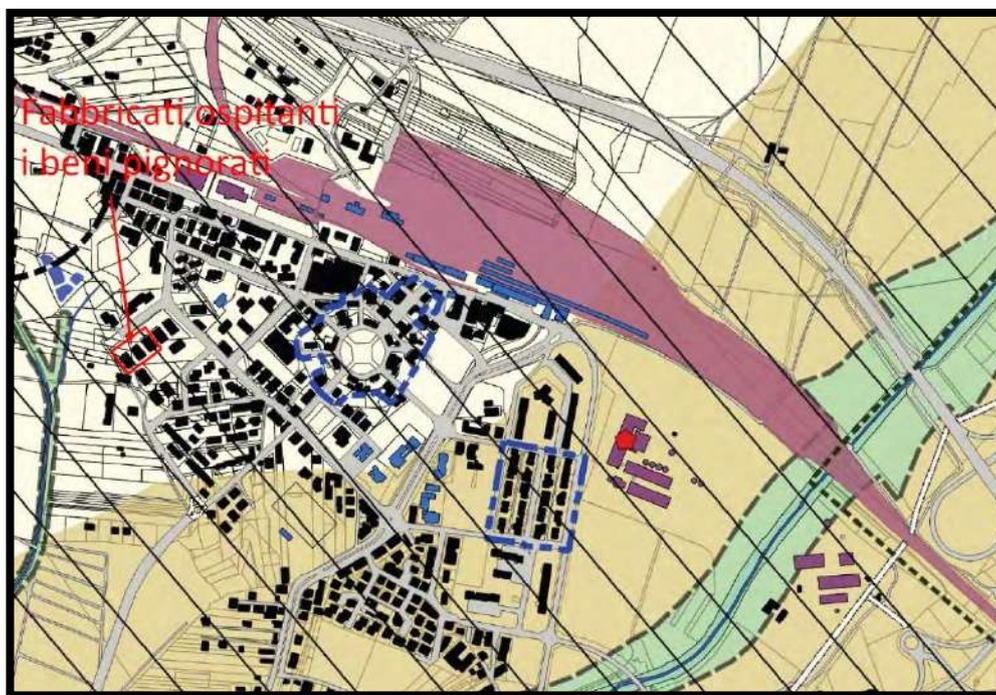


Fig. n. 51 – Stralcio carta dei vincoli tav. 1.1 allegata al PSC

16. Quesito n. 15

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

16.1 Definizione di valore di mercato

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

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

16.2 Calcolo della superficie commerciale dei beni pignorati

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

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

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

- Vani principali e vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- Vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili computata nella misura: del 50%;
- Balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30%, fino a 25 metri quadrati e del 10% per la quota eccedente;
- Area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino alla superficie lorda dell'unità immobiliare, e del 2% per superfici eccedenti detto limite.

Per quanto sopra esposto le superfici commerciali dei cespiti pignorati sono state sintetizzate nelle successive tabelle:

Descrizione Ambiente	Superficie lorda (mq)	Coefficiente moltiplicatore (%)	Superficie commerciale (mq)
Piano terra	76,37	50	38,185
Piano primo	64,2	100	64,2
Piano secondo	68,29	100	68,29
Piano sottotetto	49,09	50	24,545
Balconi e Terrazze	29,55	30	8,865
Superficie commerciale (mq)			204,08

Tabella n.1 – Superficie commerciale lotto n. 1

Descrizione Ambiente	Superficie lorda (mq)	Coefficiente moltiplicatore (%)	Superficie commerciale (mq)
Piano terra	77,79	50	38,895
Piano primo	65,64	100	65,64
Piano secondo	68,29	100	68,29
Piano sottotetto	49,09	50	24,545
Balconi e Terrazze	29,96	30	8,988
Superficie commerciale (mq)			206,35

Tabella n.2 – Superficie commerciale lotto n. 2

Descrizione Ambiente	Superficie lorda (mq)	Coefficiente moltiplicatore (%)	Superficie commerciale (mq)
Piano terra	76,25	50	38,125
Piano primo	65,64	100	65,64
Piano secondo	68,29	100	68,29
Piano sottotetto	49,09	50	24,545
Balconi e Terrazze	29,87	30	8,961
Superficie commerciale (mq)			205,56

Tabella n.3 – Superficie commerciale lotto n. 3

Descrizione Ambiente	Superficie lorda (mq)	Coefficiente moltiplicatore (%)	Superficie commerciale (mq)
Piano terra	77,8	50	38,9
Piano primo	65,64	100	65,64
Piano secondo	68,29	100	68,29
Piano sottotetto	49,09	50	24,545
Balconi e Terrazze	30,63	30	9,189
Superficie commerciale (mq)			206,56

Tabella n.4 – Superficie commerciale lotto n. 4

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

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

Tali circostanze sono considerate nella stima dei beni attraverso l'introduzione di un idoneo coefficiente di deprezzamento percentuale che, per ciascun bene pignorato, è indicato nella sottostante tabella:

Lotto	β (%)
1	25
2	5
3	5
4	5

16.4 Scelta del metodo di stima del bene pignorato

La scelta del metodo da applicare per la stima di un immobile non è mai lasciata al libero arbitrio dello stimatore ma dipende dal segmento di mercato

immobiliare riscontrabile nella zona di ubicazione dell'immobile, per come evincibile dal diagramma di seguito viene rappresentato (Cfr. fig 52)

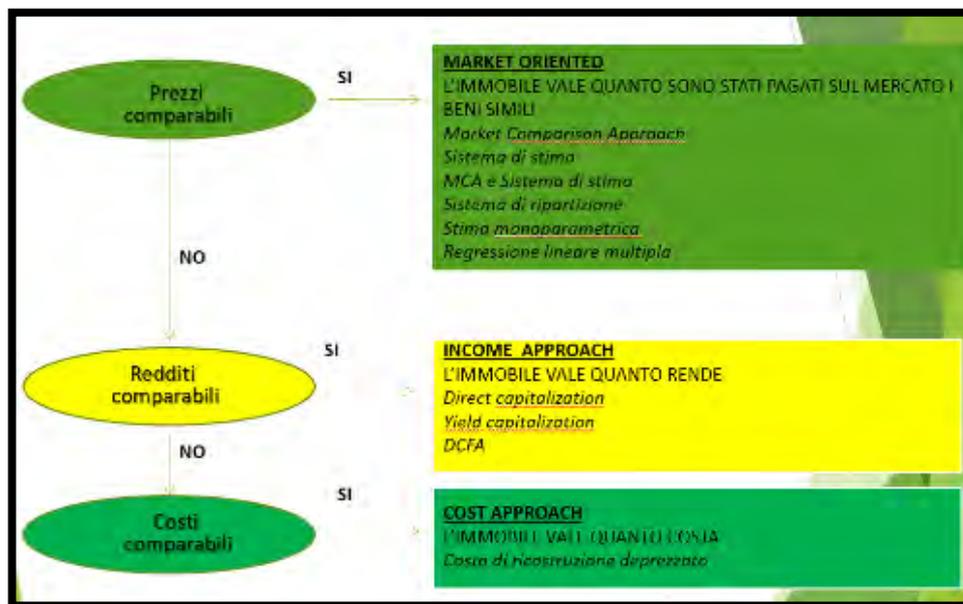


Fig. n. 52 – Diagramma di scelta

Più precisamente

- I metodi del *Market Oriented*, fondati sul principio che un immobile vale quanto sono stati pagati sul mercato beni simili a quello oggetto di stima, si applicano quando nel segmento di mercato considerato sono rinvenute recenti compravendite di prezzo;
- I metodi dell'*Income Approach*, fondati sul principio che un bene vale quanto rende, si applicano nei casi di assenza di compravendite nel segmento di mercato considerato e conoscenza dei redditi (canoni di locazione);
- Il metodo del *Cost Approach*, basato sul principio che un immobile vale quanto costa, trova applicazione qualora nel segmento di mercato

di ubicazione dell'immobile da stimare non sono riscontrabili redditi comparabili.

Nel caso di specie dalle ricerche eseguite si sono rinvenuti atti di compravendita aventi ad oggetto beni simili a quelli oggetto di perizia (*Cfr. all. n. 10*) ma essi non sono stati presi in considerazione ai fini della stima dei beni pignorati atteso che le parti contrattuali erano la [REDACTED] eseguita e alcuni dei soci della stessa con la conseguente possibilità che il prezzo dichiarato sia stato difforme da quello di mercato e, poiché non si sono riscontrati nemmeno contratti di locazione certi riguardanti beni simili a quelli oggetto di perizia, si è preferito utilizzare il metodo dei costi deprezzati (COST APPROACH), trascurando il valore del terreno costruito atteso che non è stato oggetto di compravendita da parte della [REDACTED] eseguita.

16.5 Stima dei beni pignorati

La stima dei beni oggetto di pignoramento è stata eseguita utilizzando il **metodo dei costi deprezzati** per le motivazioni sopra espresse.

Il metodo dei costi deprezzati si basa sul principio di sostituzione in base al quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore di mercato di un'area e del costo di costruzione a nuovo di un immobile con la stessa utilità tecnico-funzionale dell'immobile esistente. Il predetto metodo è in pratica basato sulle stime del valore di mercato del terreno edificato (nel caso di specie trascurabile) e del costo di ricostruzione dell'edificio, tenuto conto del livello di deprezzamento maturato da quest'ultimo, specificando che il costo di ricostruzione è

rappresentato dalla somma delle spese che un'impresa edilizia dovrebbe sostenere, alla data di stima, per la realizzazione di un fabbricato eguale o equivalente a quello di stima attraverso un ipotetico processo edilizio.

In altri termini il costo di ricostruzione deprezzato è il costo di costruzione a nuovo di un fabbricato preesistente diminuito del deprezzamento maturato dallo stesso per effetto del deperimento fisico, dell'obsolescenza funzionale e dell'obsolescenza esterna presente alla data di stima.

Si precisa che il valore del terreno edificato è dato dal valore del terreno edificabile sottratto dei costi di demolizione teorici del fabbricato.

Nel caso di specie i costi di ricostruzione a nuovo, specificati nella sottostante tabella, sono stati calcolati utilizzando l'applicativo CNAPPC-CRESME, riservato ai professionisti iscritti agli Albi professionali italiani, secondo cui il costo di costruzione è definito con un modello di stima parametrico riassumibile nel seguente schema di calcolo:

$$C_c = C_{MT} * X_1 * X_2 * \dots * X_n * Y_1 * Y_2 * \dots * Y_n$$

Dove

C_c = costo di costruzione

C_{MT} = costo di costruzione base del modello teorico

$X_{1,n}$ = fattore correttivo endogeno

$Y_{1,n}$ = fattore correttivo esogeno

Il costo di costruzione base è definito analizzando progetti costruttivi in diverse tipologie edilizie (modelli teorici).

Il calcolo del costo finale dell'opera è definito applicando al costo base specifici coefficienti correttivi destinati ad adattare il risultato del modello teorico al caso specifico.

I fattori correttivi si differenziano in due tipologie: fattori correttivi endogeni e fattori correttivi esogeni.

I Fattori correttivi endogeni riguardano le caratteristiche intrinseche dell'opera, sia in termini tipologici (es. tecnologia costruttiva, numero di piani, esistenza di volumi interrati, esistenza ed abitabilità del sottotetto), che in termini qualitativi (livello delle finiture e delle dotazioni tecnologiche, rendimento energetico, ecc.)

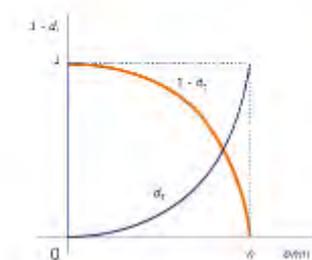
I Fattori correttivi esogeni, invece, riguardano i fattori di contesto in grado di condizionare i costi realizzativi con riferimento sia alla localizzazione geografica (discriminanti territoriali elaborati in base al livello di ricchezza delle province e ai costi della manodopera in edilizia; zona climatica del comune; livello di sismicità dell'area), che alla facilità di accesso al cantiere e alla disponibilità di spazi per lo stoccaggio e per la movimentazione dei materiali da costruzione. I criteri per valutare il deprezzamento dipendono dall'età della struttura e della sua vita attesa.

Il concetto del deprezzamento basato su questa relazione si può riferire all'intera struttura edilizia e alle sue parti componenti e nel caso di specie, per ciascuna parte del fabbricato, i valori di vita utile e di vetustà considerati, per ciascun lotto, sono quelli specificati nella successiva tabella:

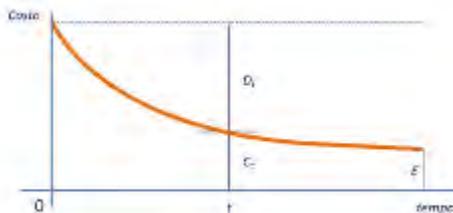
Parti Fabbricato	Vita Utile (n.)	Vetustà Lotto n.1 (t)	Vetustà Lotto n.2 (t)	Vetustà Lotto n.3 (t)	Vetustà Lotto n.4 (t)
<i>Edilizia</i>	70	10	14	14	14
<i>Strutture</i>	70	31	31	31	31
<i>Impianti elettrici</i>	25	6	Assenti	Assenti	Assenti
<i>Altri impianti</i>	20	6	Assenti	Assenti	Assenti

Il deprezzamento delle parti edili e strutturali è stato calcolato con il modello dell'Union Européenne des Experts Comptables Economiques et Financiers (UEC) che ha proposto una formula che calcola il deprezzamento percentuale annuo d_t %, in modo che per $t=0$ il deprezzamento percentuale è nullo e per $t=n$ il deprezzamento percentuale è il 100%, come segue:

$$d_t = \frac{\left(\frac{t}{n} \cdot 100 + 20\right)^2}{14.000} - 0,0286$$



Il deprezzamento D_t , invece, degli impianti è stato calcolato con il modello “Somma degli anni” in cui la funzione valore-tempo ha l’andamento rappresentato nella successiva figura:



Che analiticamente si esprime con la successiva relazione

$$\sum_{s=1}^t \frac{2 \cdot (n - s + 1)}{n \cdot (n + 1)}$$

Dove

n= vita utile

t=vetustà

Il valore, pertanto, di ciascun lotto è esplicitato nelle sottostanti tabelle:

Lotto n. 1

COSTI COSTRUZIONE DEPREZZATI						
Parti Fabbricato	Incidenze	Vita Utile (n)	Vetustà (t)	Costo a Nuovo (€)	Dep (€)	CRD fabbr (€)
<i>Edilizia</i>	44,11%	70	10	€ 110.275,00	€ 6.105,38	€ 104.169,62
<i>Strutture</i>	42,36%	70	31	€ 105.900,00	€ 28.231,83	€ 77.668,17
<i>Impianti elettrici</i>	4,06%	25	6	€ 10.150,00	€ 624,62	€ 9.525,38
<i>Altri impianti</i>	9,47%	20	6	€ 23.675,00	€ 1.691,07	€ 21.983,93
Costo di ricostruzione (€)				€ 250.000,00	Costo di ricostruzione deprezzato (€)	€ 213.347,11

Tabella n.5 – Stima lotto n. 1

Il valore di mercato in precedenza determinato, per quanto espresso nei paragrafi 14.1 e 16.3, è stato ridotto rispettivamente di circa € 4.064,00 per la sanatoria degli abusi minori e del **25%** (*Cfr. paragrafo 16.3*) al fine di tenere

conto dell'assenza di garanzie per vizi occulti e delle difformità riscontrate che dovranno essere sanate dal potenziale acquirente nel caso di contestazione da parte dell'ufficio Tecnico comunale.

Pertanto il valore dell'immobile descritto nel lotto n. 1 sarà pari a € **155.946,33**.

Si evidenzia che lo scrivente, viste le problematiche evidenziate nei paragrafi precedenti e l'incertezza del godimento futuro dei beni pignorati, ha determinato anche il valore del bene in funzione del suo valore d'uso, che è un dato che esprime il valore di un immobile rispetto a un dato uso per uno specifico utilizzatore e in un determinato arco temporale che, nel caso di specie considerata l'inerzia dell'ufficio tecnico comunale nell'eseguire gli opportuni controlli su territorio comunale, è stato assunto pari ad anni 20.

Per calcolare il valore d'uso, che fonda il valore di un immobile sulla sua capacità di generare benefici monetari, si è assunto che il bene pignorato possa generare un reddito di € 650,00 mensili per 20 anni e, pertanto, il valore d'uso è pari a circa € 156.000,00.

Lotto n. 2

COSTI COSTRUZIONE DEPREZZATI						
Parti Fabbricato	Incidenze	Vita Utile (n)	Vetustà (t)	Costo a Nuovo (€)	Dep (€)	CRD fabbr. (€)
<i>Edilizia</i>	12,00%	70	14	€ 30.000,00	€ 2.570,57	€ 27.429,43
<i>Strutture</i>	42,36%	70	31	€ 105.900,00	€ 28.231,83	€ 77.668,17
Costo di ricostruzione (€)				€ 135.900,00	Costo di ricostruzione deprezzato (€)	€ 105.097,60

Tabella n.6 – Stima lotto n. 2

Il valore di mercato in precedenza determinato, per quanto espresso nei paragrafi 14.2 e 16.3, dovrà essere ridotto rispettivamente di circa € 4.064,00

per la sanatoria degli abusi minori del 5% (*Cfr. paragrafo 16.3*), al fine di tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi occulti e delle difformità riscontrate che dovranno essere sanate dal potenziale acquirente nel caso di contestazione da parte dell'ufficio Tecnico comunale, e pertanto il valore dell'immobile descritto nel lotto n. 2 sarà pari a € 95.778,72.

Lotto n. 3

COSTI COSTRUZIONE DEPREZZATI						
Parti Fabbricato	Incidenze	Vita Utile (n)	Vetustà (t)	Costo a Nuovo (€)	Dep (€)	CRD fabbr (€)
Edilizia	12,00%	70	14	€ 30.360,00	€ 2.601,42	€ 27.758,58
Strutture	42,36%	70	31	€ 107.170,80	€ 28.570,61	€ 78.600,19
Costo di ricostruzione (€)				€ 137.530,80	Costo di ricostruzione deprezzato (€)	€ 106.358,77

Tabella n.7 – Stima lotto n. 3

Il valore di mercato in precedenza determinato, per quanto espresso nei paragrafi 14.3 e 16.3, dovrà essere ridotto rispettivamente di circa € 4.064,00 per la sanatoria degli abusi minori del 5% (*Cfr. paragrafo 16.3*), al fine di tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi occulti e delle difformità riscontrate che dovranno essere sanate dal potenziale acquirente nel caso di contestazione da parte dell'ufficio Tecnico comunale, e pertanto il valore dell'immobile descritto nel lotto n. 3 sarà pari a € 96.976,83.

Lotto n. 4

COSTI COSTRUZIONE DEPREZZATI						
Parti Fabbricate	Incidenze	Vita Utile (n)	Vetustà (t)	Costo a Nuovo (€)	Dep (€)	CRD fabbr. (€)
Edilizia	14,00%	70	14	€ 35.000,00	€ 2.999,00	€ 32.001,00
Strutture	42,36%	70	31	€ 105.900,00	€ 28.231,83	€ 77.668,17
Costo di ricostruzione (€)				€ 140.900,00	Costo di ricostruzione deprezzato (€)	€ 109.669,17

Tabella n.8 – Stima lotto n. 4

Il valore di mercato in precedenza determinato, per quanto espresso nei paragrafi 14.4 e 16.3, dovrà essere ridotto rispettivamente di circa € 4.064,00 per la sanatoria degli abusi minori del 5% (*Cfr. paragrafo 16.3*), al fine di tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi occulti e delle difformità riscontrate che dovranno essere sanate dal potenziale acquirente nel caso di contestazione da parte dell'ufficio Tecnico comunale, e pertanto il valore dell'immobile descritto nel lotto n. 1 sarà pari a € 100.121,71.

16.6 Individuazione lotti

Lotto n.1

Piena proprietà di una porzione di villa quadrifamiliare, di tre piani fuori terra e un sottotetto, ubicata in via Lorenzo Calogero, del comune di Lamezia Terme (CZ) e censita al C.U. del medesimo comune sul foglio n. 12 part. 1135 sub 4.

Il bene confina **a nord** con la porzione di villa identificata con la particella 1135 sub 1, **a sud** con la strada interna al residence, **a ovest** con la porzione di villa identificata con la particella 1135 sub 3 e **a est** con la corte interna da cui si accede al piano terra dello stesso bene.

Il cespite al momento del sopralluogo ha una superficie lorda complessiva di circa 257,95 mq e una superficie utile totale di circa 205,28 mq ripartita su tre piani fuori terra e uno sottotetto. Il piano terra, abusivamente utilizzato come abitazione, ha una superficie utile di circa 66,39 mq, il piano primo, destinato a zona giorno, ha una superficie utile complessiva di 48,74 mq e ha suo servizio un balcone e un terrazzo, ubicati sul prospetto est, della superficie complessiva di 16,47 mq. Il piano secondo, destinato a zona notte, ha una superficie utile di circa 50,18 mq e ha a suo servizio due balconi, posti rispettivamente sui prospetti sud ed est del fabbricato, di superficie complessiva pari a circa 13,08 mq, mentre il piano sottotetto, non abitabile, ha una superficie utile di circa 39,97 mq.

Il fabbricato ospitante il bene pignorato è stato costruito in forza della Concessione edilizia di variante e sanatoria n. 2663 del 20/10/1993, successiva proroga del 10/10/1996 e CILA prat. n. 294/2011 e presenta delle difformità rispetto ai predetti titoli edilizi.

Si evidenzia, infine, che la corte esterna da cui si accede al fabbricato fa parte della particella 1131, che è stata censita come bene comune non censibile, e pertanto non è esclusiva ma è comune a tutti i corpi di fabbrica realizzati dalla [REDACTED] eseguita.

L'immobile sebbene sia stato completato e dotato delle opere di finitura e degli impianti risulta ancora accatastato con la categoria F/3 (in corso di costruzione) e pertanto è privo della planimetria catastale.

Si precisa che il bene è venduto nello stato di fatto in cui si trova, insieme a tutti i diritti, azioni, regioni, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive eventualmente esistenti.

Valore lotto

€ 155.946,33

Lotto n.2

Piena proprietà di una porzione di villa quadrifamiliare, di tre piani fuori terra e un sottotetto, ubicata in via Lorenzo Calogero del comune di Lamezia Terme (CZ) e censita al C.U. del medesimo comune sul foglio n. 12 part. 1136 sub 3.

Il bene confina **a nord** con la porzione di villa identificata con la particella 1136 sub 2, **a sud** con la strada interna al residence, **a est** con la porzione di villa identificata con la particella 1136 sub 4 e **a ovest** con la corte interna da cui si accede al piano terra dello stesso bene.

Il cespite, al momento del sopralluogo, ha una superficie lorda complessiva pari a circa 260,81 mq e una superficie utile totale di circa 211,21 mq ripartita su tre piani fuori terra e uno sottotetto, di superficie rispettivamente pari a 67,69 mq, 50,67 mq, 52,88 mq e 39,97, e a servizio dei piani primo e secondo ci sono tre balconi e un terrazzo, della superficie complessiva di 29,96 mq, ubicati sui prospetti sud ed ovest del fabbricato.

Tutti i piani versano allo rustico e sono privi di intonaci, tinteggiatura, rivestimenti, porte, infissi e impianti tecnologici (elettrico, idrico e fognario).

Il fabbricato ospitante il bene pignorato è stato costruito in forza della Concessione edilizia di variante e sanatoria n. 2663 del 20/10/1993 e successiva proroga del 10/10/1996, nonché della CILA prat. n. 294/2011 e presenta delle difformità rispetto ai predetti titoli edilizi.

Si evidenzia, infine, che la corte esterna da cui si accede al fabbricato non è esclusiva, infatti dalla documentazione catastale reperita è emerso che fa parte della particella 1131, che è stata censita come bene comune non censibile, e pertanto è comune a tutti i corpi di fabbrica realizzati dalla ██████ eseguita. L'immobile, sebbene sia stato completato e dotato delle opere di finitura e degli impianti risulta ancora accatastato con la categoria F/3 (in corso di costruzione) e, pertanto, è privo della planimetria catastale.

Si precisa che il bene è venduto nello stato di fatto in cui si trova, insieme a tutti i diritti, azioni, regioni, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive eventualmente esistenti.

Valore lotto € 95.778,72

Lotto n.3

Piena proprietà di una porzione di villa quadrifamiliare, di tre piani fuori terra e un sottotetto, ubicata in via Lorenzo Calogero, del comune di Lamezia Terme (CZ) e censita al C.U. del medesimo comune sul foglio n. 12 part. 1136 sub 4.

Il bene confina **a nord** con la porzione di villa identificata con la particella 1136 sub 1, **a sud** con la strada interna al residence, **a ovest** con la porzione

di villa identificata con la particella 1136 sub 4 e a est con la corte interna da cui si accede al piano terra dello stesso bene.

Il cespite al momento del sopralluogo ha una superficie lorda complessiva pari a circa 259,27 mq e una superficie utile totale di circa 212,62 mq ripartita su tre piani fuori terra e uno sottotetto, che hanno rispettivamente una superficie utile di circa 68,32 mq, 51,05 mq, 53,28 mq e 39,97, e a servizio dei piani primo e secondo ci sono tre balconi e un terrazzo, della superficie complessiva di 29,87 mq, ubicati sui prospetti sud ed ovest del fabbricato.

Tutti i piani versano allo stato rustico e sono privi diintonaci, tinteggiatura, rivestimenti, porte, infissi e impianti tecnologici (elettrico, idrico e fognario).

Il fabbricato ospitante il bene pignorato è stato costruito in forza della Concessione edilizia di variante e sanatoria n. 2663 del 20/10/1993 e successiva proroga del 10/10/1996, nonché della CILA prat. n. 294/2011 e presenta delle difformità rispetto ai predetti titoli edilizi.

Si evidenzia, infine che la corte esterna da cui si accede al fabbricato fa parte della particella 1131, che è stata censita come bene comune non censibile, ed è comune a tutti i corpi di fabbrica realizzati dalla [REDACTED] eseguita. L'immobile sebbene sia stato completato e dotato delle opere di finitura e degli impianti risulta ancora accatastato con la categoria F/3 (in corso di costruzione) e, pertanto, è privo della planimetria catastale.

Si precisa che il bene è venduto nello stato di fatto in cui si trova, insieme a tutti i diritti, azioni, regioni, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive eventualmente esistenti.

Valore lotto

€ 96.976,83

Lotto n.4

Piena proprietà di una porzione di villa quadrifamiliare, di tre piani fuori terra e un sottotetto, ubicata in via Lorenzo Calogero, del comune di Lamezia Terme (CZ) e censita al C.U. del medesimo comune sul foglio n. 12 part. 1137 sub 3.

Il bene confina **a nord** con la porzione di villa identificata con la particella 1137 sub 2, **a sud** con la strada interna al residence, **a est** con la porzione di villa identificata con la particella 1137 sub 4 e **a ovest** con la corte interna da cui si accede al piano terra dello stesso bene.

Il cespite, al momento del sopralluogo, ha una superficie lorda complessiva pari a circa 260,82 mq e una superficie utile totale di circa 208,34 mq ripartita su tre piani fuori terra e uno sottotetto che hanno rispettivamente una superficie utile di circa 67,69 mq, 49,21 mq, 51,47 mq e 39,97.

Tutti i piani versano allo stato rustico, infatti sono privi di intonaci, tinteggiatura, rivestimenti, porte, infissi e impianti tecnologici (elettrico, idrico e fognario), e a servizio dei piani primo e secondo ci sono tre balconi e un terrazzo, della superficie complessiva di 29,86 mq, ubicati sui prospetti sud ed ovest del fabbricato.

Il fabbricato ospitante il bene pignorato è stato costruito in forza della Concessione edilizia di variante e sanatoria n. 2663 del 20/10/1993 e successiva proroga del 10/10/1996, nonché della CILA prat. n. 294/2011 e presenta delle difformità rispetto ai predetti titoli edilizi.

Si evidenzia, infine che la corte esterna da cui si accede al fabbricato fa parte della particella 1131, che è stata censita come bene comune non censibile, ed è comune a tutti i corpi di fabbrica realizzati dalla ██████ eseguita. L'immobile, poi, sebbene sia stato completato e dotato delle opere di finitura e degli impianti risulta ancora accatastato con la categoria F/3 (in corso di costruzione) e pertanto è privo della planimetria catastale.

Si precisa che il bene è venduto nello stato di fatto in cui si trova, insieme a tutti i diritti, azioni, regioni, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive eventualmente esistenti.

Valore lotto € 100.121,71

17. Quesito n. 16

“Corredi la relazione da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell’ordinanza di vendita), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella,

all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta"

Per la visualizzazione delle planimetrie si veda l'allegato n. 9 della presente relazione.

Lotto n.1

DESCRIZIONE: Piena proprietà di una porzione di villa quadrifamiliare, di tre piani fuori terra e un sottotetto, ubicata in via Lorenzo Calogero, del comune di Lamezia Terme (CZ) e censita al C.U. del medesimo comune sul foglio n. 12 part. 1135 sub 4.

Il bene confina **a nord** con la porzione di villa identificata con la particella 1135 sub 1, **a sud** con la strada interna al residence, **a ovest** con la porzione di villa identificata con la particella 1135 sub 3 e **a est** con la corte interna da cui si accede al piano terra dello stesso bene.

Il cespite, al momento del sopralluogo, ha una superficie lorda complessiva pari a circa 257,95 mq e una superficie utile totale di circa 205,28 mq ripartita su tre piani fuori terra e uno sottotetto.

Il piano terra, utilizzato abusivamente come abitazione, ha una superficie utile di circa 66,39 mq, il piano primo, destinato a zona giorno, ha una

superficie utile complessiva di 48,74 mq e ha suo servizio un balcone e un terrazzo, della superficie complessiva di 16,47 mq, ubicati sul prospetto est del fabbricato. Il piano secondo, destinato a zona notte, ha una superficie utile di circa 50,18 mq e ha a suo servizio due balconi di superficie complessiva pari a circa 13,08 mq posti rispettivamente sui prospetti sud ed est del fabbricato.

Il piano sottotetto, non abitabile, ha una superficie utile di circa 39,97 mq.

Il fabbricato ospitante il bene pignorato è stato costruito in forza della Concessione edilizia di variante e sanatoria n. 2663 del 20/10/1993 e successiva proroga del 10/10/1996, nonché della CILA prat. n. 294/2011 e presenta delle difformità rispetto ai predetti titoli edilizi.

Si evidenzia, infine che la corte esterna da cui si accede al fabbricato fa parte della particella 1131, che è stata censita come bene comune non censibile, ed è comune a tutti i corpi di fabbrica realizzati dalla ██████ eseguita. L'immobile, poi, sebbene sia stato completato e dotato delle opere di finitura e degli impianti risulta ancora accatastato con la categoria F/3 (in corso di costruzione) e, pertanto, è privo della planimetria catastale.

Si precisa che il bene è venduto nello stato di fatto in cui si trova, insieme a tutti i diritti, azioni, regioni, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive eventualmente esistenti.

COMUNE DI UBICAZIONE: Lamezia Terme (CZ) – Frazione S. Eufemia
Lamezia

VIA: Località S. Eufemia Lamezia, via Lorenzo Calogero

CONFINI: a nord con la porzione di villa identificata con la particella 1135 sub 1, a sud con la strada interna al residence, a ovest con la porzione di villa identificata con la particella 1135 sub 3 e a est con la corte interna da cui si accede al piano terra dello stesso bene

ESTENSIONE: Superficie utile totale 205,28 mq – Superficie lorda non residenziale: 125,46; Superficie lorda residenziale: 132,48 - Superficie totale balconi: 29,55 mq – Superficie commerciale lorda totale = 204,08 mq

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

Foglio	Particella	Sub	Classe	Categoria	Consistenza (mq/vani)	Rendita (€)
12	1135	4			F/3	

ATTUALI PROPRIETARI: [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] A [REDACTED] [REDACTED]

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: CONVENZIONE PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ SUPERFICIARIA IN DIRITTO DI PROPRIETÀ PIENA E AFFRANCAZIONE E CESSAZIONE DI TUTTI I VINCOLI RELATIVI AD ALLOGGI E RELATIVE PERTINENZE CONTENUTI IN CONVENZIONE STIPULATA AI SENSI DELL'ART. 35, L. 865/1971 (art. 31 commi 45 e seguenti della legge 23 dicembre 1998 n.448) rep. n. 104532 del 06/05/2021 a rogito del notaio Gianluca Perrella, trascritto a Catanzaro in data 27/05/2021 ai nn. 7054 del RG e 5811 del RP.

STATO DI COMPROPRIETÀ: No

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI: Trascrizione contro del 03 marzo 2017
reg. part. n. 2180 reg. gen. 2815, ordinanza di sequestro conservativo del
01/03/2017 rep n. 58 emessa dal Tribunale di Lamezia Terme a favore di
[REDACTED] SRL con sede in Lamezia Terme e
contro [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] A
[REDACTED]

Trascrizione contro del 01 dicembre 2023 reg. part. n. 13825 reg. gen.
17608, verbale pignoramento immobili del 29/11/2023 rep n. 1066 a favore
di [REDACTED] SRL con sede in Lamezia Terme e
contro [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] A
[REDACTED]

STATO DI OCCUPAZIONE: Il bene è occupato dal sig. [REDACTED] in
assenza di titolo

REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE: Il bene pignorato è stato
costruito in forza della Concessione edilizia di variante e sanatoria n. 2663
del 20/10/1993 e successiva proroga del 10/10/1996, nonché della CILA prat.
n. 294/2011. Esso presenta delle difformità rispetto ai predetti titoli edilizi.

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ: Non Presente

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 155.946,33

Lotto n.2

DESCRIZIONE: Piena proprietà di una porzione di villa quadrifamiliare, di tre piani fuori terra e un sottotetto, ubicata in via Lorenzo Calogero, del comune di Lamezia Terme (CZ) e censita al C.U. del medesimo comune sul foglio n. 12 part. 1136 sub 3.

Il bene confina **a nord** con la porzione di villa identificata con la particella 1136 sub 2, **a sud** con la strada interna al residence, **a est** con la porzione di villa identificata con la particella 1136 sub 4 e **a ovest** con la corte interna da cui si accede al piano terra dello stesso bene.

Il cespite, al momento del sopralluogo, ha una superficie lorda complessiva pari a circa 260,81 mq e una superficie utile totale di circa 211,21 mq ripartita su tre piani fuori terra e uno sottotetto con una superficie utile rispettivamente di circa 67,69 mq, 50,67 mq, 52,88 mq e 39,97. Tutti i piani versano allo stato rustico e sono privi diintonaci, tinteggiatura, rivestimenti, porte, infissi e impianti tecnologici (elettrico, idrico e fognario), e a servizio dei piani primo e secondo ci sono tre balconi e un terrazzo, della superficie complessiva di 29,96 mq, ubicati sui prospetti sud ed ovest del fabbricato.

Il fabbricato ospitante il bene pignorato è stato costruito in forza della Concessione edilizia di variante e sanatoria n. 2663 del 20/10/1993 e successiva proroga del 10/10/1996, nonché della CILA prat. n. 294/2011 e presenta delle difformità rispetto ai predetti titoli edilizi.

Si evidenzia, infine che la corte esterna da cui si accede al fabbricato fa parte della particella 1131, che è stata censita come bene comune non censibile, ed

è comune a tutti i corpi di fabbrica realizzati dalla ██████ eseguita.
L'immobile, sebbene sia stato completato e dotato delle opere di finitura e degli impianti, risulta ancora accatastato con la categoria F/3 (in corso di costruzione) e pertanto è privo della planimetria catastale.

Si precisa che il bene è venduto nello stato di fatto in cui si trova, insieme a tutti i diritti, azioni, regioni, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive eventualmente esistenti.

COMUNE DI UBICAZIONE: Lamezia Terme (CZ) – Frazione S. Eufemia Lamezia

VIA: Località S. Eufemia Lamezia, via Lorenzo Calogero

CONFINI: a nord con la porzione di villa identificata con la particella 1136 sub 2, a sud con la strada interna al residence, a est con la porzione di villa identificata con la particella 1136 sub 4 e a ovest con la corte interna da cui si accede al piano terra dello stesso bene

ESTENSIONE: Superficie utile totale 211,21 mq – Superficie lorda non residenziale: 126,88; Superficie lorda residenziale: 133,93 - Superficie totale balconi: 29,96 mq – Superficie commerciale lorda totale = 206,35 mq

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

Foglio	Particella	Sub	Classe	Categoria	Consistenza (mq/vani)	Rendita (€)
12	1136	3			F/3	

ATTUALI PROPRIETARI: ██████ - ██████ ██████
██████ A ██████ ██████, C ██████

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: CONVENZIONE PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ SUPERFICIARIA IN DIRITTO DI PROPRIETÀ PIENA E AFFRANCAZIONE E CESSAZIONE DI TUTTI I VINCOLI RELATIVI AD ALLOGGI E RELATIVE PERTINENZE CONTENUTI IN CONVENZIONE STIPULATA AI SENSI DELL'ART. 35, L. 865/1971 (art. 31 commi 45 e seguenti della legge 23 dicembre 1998 n.448) rep. n. 104532 del 06/05/2021 a rogito del notaio Gianluca Perrella, trascritto a Catanzaro in data 27/05/2021 ai nn. 7054 del RG e 5811 del RP.

STATO DI COMPROPRIETÀ: No

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI: Trascrizione contro del 03 marzo 2017 reg. part. n. 2180 reg. gen. 2815, ordinanza di sequestro conservativo del 01/03/2017 rep n. 58 emessa dal Tribunale di Lamezia Terme a favore di [REDACTED] SRL con sede in Lamezia Terme e contro [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] A [REDACTED] [REDACTED].

Trascrizione contro del 18 maggio 2017 reg. part. n. 4891 reg. gen. 6399, ordinanza di sequestro conservativo del 19/04/2017 rep n. 58 emessa dal Tribunale di Lamezia Terme a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] SRL con sede in Lamezia Terme e contro [REDACTED] - [REDACTED]

Trascrizione contro del 01 dicembre 2023 reg. part. n. 13825 reg. gen. 17608, verbale pignoramento immobili del 29/11/2023 rep n. 1066 a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] SRL con sede in Lamezia Terme e contro [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] A [REDACTED] [REDACTED]

STATO DI OCCUPAZIONE: Il bene è libero

REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE: Il bene pignorato è stato costruito in forza della Concessione edilizia di variante e sanatoria n. 2663 del 20/10/1993 e successiva proroga del 10/10/1996, nonché della CILA prat. n. 294/2011. Esso presenta delle difformità rispetto ai predetti titoli edilizi.

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ: Non Presente

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 95.778,72

Lotto n.3

DESCRIZIONE: Piena proprietà di una porzione di villa quadrifamiliare, di tre piani fuori terra e un sottotetto, ubicata in via Lorenzo Calogero, del comune di Lamezia Terme (CZ) e censita al C.U. del medesimo comune sul foglio n. 12 part. 1136 sub 4.

Il bene confina **a nord** con la porzione di villa identificata con la particella 1136 sub 1, **a sud** con la strada interna al residence, **a ovest** con la porzione di villa identificata con la particella 1136 sub 4 e **a est** con la corte interna da cui si accede al piano terra dello stesso bene.

Il cespite, al momento del sopralluogo, ha una superficie lorda complessiva pari a circa 259,27 mq e una superficie utile totale di circa 212,62 mq ripartita su tre piani fuori terra e uno sottotetto che hanno una superficie utile rispettivamente di circa 68,32 mq, 51,05 mq, 53,28 mq e 39,97.

Tutti i piani versano allo stato rustico e sono privi di intonaci, tinteggiatura, rivestimenti, porte, infissi e impianti tecnologici (elettrico, idrico e fognario), a servizio dei piani primo e secondo ci sono tre balconi e un terrazzo della superficie complessiva di 29,87 mq, ubicati sui prospetti sud ed ovest.

Il fabbricato ospitante il bene pignorato è stato costruito in forza della Concessione edilizia di variante e sanatoria n. 2663 del 20/10/1993 e successiva proroga del 10/10/1996, nonché della CILA prat. n. 294/2011 e presenta delle difformità rispetto ai predetti titoli edilizi.

Si evidenzia, infine che la corte esterna da cui si accede al fabbricato fa parte della particella 1131, che è stata censita come bene comune non censibile, ed è comune a tutti i corpi di fabbrica realizzati dalla ██████ eseguita. L'immobile, poi, sebbene sia stato completato e dotato delle opere di finitura e degli impianti risulta ancora accatastato con la categoria F/3 (in corso di costruzione) e, pertanto, è privo della planimetria catastale.

Si precisa che il bene è venduto nello stato di fatto in cui si trova, insieme a tutti i diritti, azioni, regioni, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive eventualmente esistenti.

COMUNE DI UBICAZIONE: Lamezia Terme (CZ) – Frazione S. Eufemia Lamezia

VIA: Località S. Eufemia Lamezia, via Lorenzo Calogero

CONFINI: a nord con la porzione di villa identificata con la particella 1136 sub 1, a sud con la strada interna al residence, a ovest con la porzione di villa identificata con la particella 1136 sub 4 e a est con la corte interna da cui si accede al piano terra dello stesso bene.

ESTENSIONE: Superficie utile totale 212,62 mq – Superficie lorda non residenziale: 125,34; Superficie lorda residenziale: 133,93 - Superficie totale balconi: 29,87 mq – Superficie commerciale lorda totale = 205,56 mq

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

Foglio	Particella	Sub	Classe	Categoria	Consistenza (mq/vani)	Rendita (€)
12	1136	4			F/3	

ATTUALI PROPRIETARI: [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] A [REDACTED] [REDACTED], CF: [REDACTED]

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: CONVENZIONE PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ SUPERFICIARIA IN DIRITTO DI PROPRIETÀ PIENA E AFFRANCAZIONE E CESSAZIONE DI TUTTI I VINCOLI RELATIVI AD ALLOGGI E RELATIVE PERTINENZE CONTENUTI IN CONVENZIONE STIPULATA AI SENSI DELL'ART. 35, L. 865/1971 (art. 31 commi 45 e seguenti della legge 23 dicembre 1998 n.448) rep. n. 104532 del 06/05/2021 a rogito del notaio Gianluca Perrella, trascritto a Catanzaro in data 27/05/2021 ai nn. 7054 del RG e 5811 del RP.

STATO DI COMPROPRIETÀ: No

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI: Trascrizione contro del 03 marzo 2017 reg. part. n. 2180 reg. gen. 2815, ordinanza di sequestro conservativo del 01/03/2017 rep n. 58 emessa dal Tribunale di Lamezia Terme a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] SRL con sede in Lamezia Terme e contro [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] A [REDACTED] [REDACTED].

Trascrizione contro del 18 maggio 2017 reg. part. n. 4891 reg. gen. 6399, ordinanza di sequestro conservativo del 19/04/2017 rep n. 58 emessa dal Tribunale di Lamezia Terme a favore di [REDACTED] [REDACTED]

GENERALI SRL con sede in Lamezia Terme e contro [REDACTED] -
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] A [REDACTED] [REDACTED]

Trascrizione contro del 01 dicembre 2023 reg. part. n. 13825 reg. gen.
17608, verbale pignoramento immobili del 29/11/2023 rep n. 1066 a favore
di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] SRL con sede in Lamezia Terme e
contro [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] A
[REDACTED] [REDACTED]

STATO DI OCCUPAZIONE: Il bene è libero

REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE: Il bene pignorato è stato
costruito in forza della Concessione edilizia di variante e sanatoria n. 2663
del 20/10/1993 e successiva proroga del 10/10/1996, nonché della CILA prat.
n. 294/2011. Esso presenta delle difformità rispetto ai predetti titoli edilizi.

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ: Non Presente

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 96.976,83

Lotto n.4

DESCRIZIONE: Piena proprietà di una porzione di fabbricato cielo terra, di tre piani fuori terra e un sottotetto, ubicata in via Lorenzo Calogero, del comune di Lamezia Terme (CZ) e censita al C.U. del medesimo comune sul foglio n. 12 part. 1137 sub 3.

Il bene confina **a nord** con la porzione di villa identificata con la particella 1137 sub 2, **a sud** con la strada interna al residence, **a est** con la porzione di villa identificata con la particella 1137 sub 4 e **a ovest** con la corte interna da cui si accede al piano terra dello stesso bene.

Il cespite, al momento del sopralluogo, ha una superficie lorda complessiva pari a circa 260,82 mq e una superficie utile totale di circa 208,34 mq ripartita su tre piani fuori terra e uno sottotetto che hanno rispettivamente una superficie utile di circa 67,69 mq, 49,21 mq, 51,47 mq e 39,97.

Tutti i piani versano allo stato rustico e sono privi diintonaci, tinteggiatura, rivestimenti, porte, infissi e impianti tecnologici (elettrico, idrico e fognario), a servizio dei piani primo e secondo ci sono tre balconi e un terrazzo, della superficie complessiva di 29,86 mq, ubicati sui prospetti sud ed ovest del fabbricato.

Il fabbricato ospitante il bene pignorato è stato costruito in forza della Concessione edilizia in variante e sanatoria n. 2663 del 20/10/1993 e successiva proroga del 10/10/1996, nonché della CILA prat. n. 294/2011 e presenta delle difformità rispetto ai predetti titoli edilizi.

Si evidenzia, infine che la corte esterna da cui si accede al fabbricato fa parte della particella 1131, che è stata censita come bene comune non censibile, ed è comune a tutti i corpi di fabbrica realizzati dalla ██████ eseguita. L'immobile, poi, sebbene sia stato completato e dotato delle opere di finitura e degli impianti risulta ancora accatastato con la categoria F/3 (in corso di costruzione) e, pertanto, è privo della planimetria catastale.

Si precisa che il bene è venduto nello stato di fatto in cui si trova, insieme a tutti i diritti, azioni, regioni, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù attive e passive eventualmente esistenti.

COMUNE DI UBICAZIONE: Lamezia Terme (CZ) – Frazione S. Eufemia Lamezia

VIA: Località S. Eufemia Lamezia, via Lorenzo Calogero

CONFINI: a nord con la porzione di villa identificata con la particella 1137 sub 2, a sud con la strada interna al residence, a est con la porzione di villa identificata con la particella 1137 sub 4 e a ovest con la corte interna da cui si accede al piano terra dello stesso bene.

ESTENSIONE: Superficie utile totale 208,34 mq – Superficie lorda non residenziale: 126,89; Superficie lorda residenziale: 133,93 - Superficie totale balconi: 30,63 mq – Superficie commerciale lorda totale = 206,56 mq

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

Foglio	Particella	Sub	Classe	Categoria	Consistenza (mq/vani)	Rendita (€)
12	1137	3			F/3	

ATTUALI PROPRIETARI: [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] A [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED]

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: CONVENZIONE PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ SUPERFICIARIA IN DIRITTO DI PROPRIETÀ PIENA E AFFRANCAZIONE E CESSAZIONE DI TUTTI I VINCOLI RELATIVI AD ALLOGGI E RELATIVE PERTINENZE CONTENUTI IN CONVENZIONE STIPULATA AI SENSI DELL'ART. 35, L. 865/1971 (art. 31 commi 45 e seguenti della legge 23 dicembre 1998 n.448) rep. n. 104532 del 06/05/2021 a rogito del notaio Gianluca Perrella, trascritto a Catanzaro in data 27/05/2021 ai nn. 7054 del RG e 5811 del RP.

STATO DI COMPROPRIETÀ: No

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI: Trascrizione contro del 03 marzo 2017 reg. part. n. 2180 reg. gen. 2815, ordinanza di sequestro conservativo del 01/03/2017 rep n. 58 emessa dal Tribunale di Lamezia Terme a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] SRL con sede in Lamezia Terme e contro [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] A [REDACTED] [REDACTED].

Trascrizione contro del 18 maggio 2017 reg. part. n. 4891 reg. gen. 6399, ordinanza di sequestro conservativo del 19/04/2017 rep n. 58 emessa dal Tribunale di Lamezia Terme a favore di [REDACTED] [REDACTED]

GENERALI SRL con sede in Lamezia Terme e contro [REDACTED] -
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] A [REDACTED] [REDACTED]

Trascrizione contro del 01 dicembre 2023 reg. part. n. 13825 reg. gen.
17608, verbale pignoramento immobili del 29/11/2023 rep n. 1066 a favore
di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] SRL con sede in Lamezia Terme e
contro [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] A
[REDACTED] [REDACTED]

STATO DI OCCUPAZIONE: Il bene è libero

REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE: Il bene pignorato è stato
costruito in forza della Concessione edilizia di variante e sanatoria n. 2663
del 20/10/1993 e successiva proroga del 10/10/1996, nonché della CILA prat.
n. 294/2011. Esso presenta delle difformità rispetto ai predetti titoli edilizi.

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ: Non Presente

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 100.121,71

18. Quesito 17

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

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

19. Quesito 18

“Provveda a rilasciare certificazione energetica APE secondo la normativa vigente”

Il sottoscritto evidenzia che ai sensi dell’art. 3, comma 3, del D. Lgs 192/2005, nonché dell’appendice A del D.M. 26/06/2015 i beni oggetto di relazione descritti nei lotti 2, 3 e 4 sono esenti dal rilascio dell’attestato di prestazione energetica (APE) poiché versanti nello stato rustico (Categoria catastale F/3) diversamente dal bene descritto nel lotto n.1.

Si precisa infatti che il bene immobile descritto nel lotto n. 1 sebbene catastalmente ricade nella categoria F/3 in realtà è stato completato e pertanto è necessario il rilascio dell’attestato di prestazione energetica (APE) ma per il rilascio del detto certificato è necessario prima eseguire l’accatastamento dell’immobile mediante procedura DOCFA.

20. Conclusioni

Il più probabile valore di mercato da attribuire ai cespiti pignorati è quello scaturente dal calcolo del valore d’uso che è di € **448.823,59**.

Lotto	Valore a base d'asta (€)
1	€ 155.946,33
2	€ 95.778,72
3	€ 96.976,83
4	€ 100.121,71

Si precisa che gli allegati sono parte integrante della presente relazione, il valore sopra espresso è da intendersi escluso d'iva e i costi indicati nei paragrafi 13 e 14, che restano a carico del potenziale acquirente, non possono essere considerati esaustivi atteso che hanno una dipendenza temporale e sono soggetti all'approvazione dell'ente comunale e di quelli sovracomunali.

Si rende noto, inoltre, al potenziale acquirente che per utilizzazioni diverse dei beni rispetto a quelle indicate nei precedenti titoli edilizi è necessario richiedere ai preordinati uffici comunale e sovracomunali un parere di fattibilità.

Si evidenzia che per il completamento degli immobili descritti nei lotti nn. 2,3 e 4 è necessario presentare una CILA di completamento al comune di Lamezia Terme ripristinando lo stato dei luoghi rappresentato negli elaborati progettuali allegati ai titoli edilizi indicati nel paragrafo 13.

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

Si osserva, poi, che le corti attraverso cui si accede a ciascun bene non possono essere trasferite in proprietà esclusiva ai potenziali acquirenti atteso che sono comprese nella particella 1131 che è stata censita come bene comune non censibile tra tutte le villette costruite dalla ██████ eseguita.

Si osserva, infine, che la vendita dei beni sarà a corpo e non a misura e che le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcuna domanda di risarcimento, indennità o riduzione del prezzo e si precisa che nella vendita sono compresi tutti i diritti, azioni, regioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, nonché le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio.

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

Lamezia Terme 26.04.2024

L'Esperto

ing. Giovambattista Chirillo