

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

G.E. DR.^{SSA} ADELE FORESTA

PROCEDURA ESECUTIVA ISCRITTA AL N.116/2013 R.E.

promossa da

Banca Nuova SpA

Contro



Relazione di Consulenza Tecnica

Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Luca Truzzolillo

Via G. La Pira, 6

88046 Lamezia Terme (CZ)

Fax 0968-1940303

Cell. 328-8312375

E-mail: lucatruzzolillo@libero.it

RELAZIONE

Lo scrivente Luca Truzzolillo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro con il numero 2506, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Lamezia Terme;

- essendo stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione dr.^{ssa} Adele Foresta nel procedimento esecutivo iscritto al n. 116/2013 promosso da Monte dei Paschi di Siena SpA contro [REDACTED]

- avendo prestato il giuramento di *bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli*, davanti allo stesso giudice all'udienza del 2 luglio 2014;

- ha svolto le operazioni peritali al fine di procedere alla stima dell'immobile pignorato qui di seguito specificato:

- immobili individuati nel Catasto Terreni del Comune di Conflenti al Foglio 41, Particelle 246 sub 2 cat. A/2, classe 1, consistenza 8 vani, rendita catastale 413,17 €.

1

1. PREMESSA

All'udienza del giorno 2 luglio 2014, il Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Lamezia Terme, Dr.^{ssa} Adele Foresta, poneva allo scrivente, Luca Truzzolillo, nella sua qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, il seguente incarico:

1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. 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;

2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;

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

4. "identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso sospenda le operazioni peritali relazionando al G. E.";

5. "precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà, segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti";

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

7. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il

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

8. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio e indicando 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 sulla 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 e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem;

10. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti

(cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;

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

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

13. determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei

PREMESSA

Il CTU provvedeva a fissare il sopralluogo, per effettuare il primo accesso ai luoghi, l'avvio delle operazioni peritali e tutte le altre verifiche da svolgersi *in situ*, per il giorno **22 settembre 2014**, alle ore 10:00, presso i luoghi di causa (Comune di Conflenti, Contrada Sciosci – S. Mazzeo), trasmettendone comunicazione scritta a tutte le parti in data **11 settembre 2014** tramite **raccomandat** ai debitori esecutati, e tramite posta elettronica certificata al creditore procedente (Cfr. **Allegato n.6**).

Il giorno **22 settembre 2014** il sottoscritto ingegnere si recava sui luoghi **alle ore 10:00** e procedeva a prendere visione dei beni pignorati e constatarne la consistenza e lo stato di fatto, rilevando l'immobile e raccogliendo un congruo numero di fotografie.

6

Il **giorno 29 settembre 2014** lo scrivente si recava presso il Comune di Conflenti per richiedere le certificazioni e tutte le documentazioni necessarie ad assolvere al mandato ricevuto.

In data **6 ottobre 2014** lo scrivente si recava nuovamente presso il Comune di Conflenti per prendere visione del progetto dell'immobile esecutato e farne copia (Cfr. **Allegato n.6**).

2. RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.^{SSA}

ADELE FORESTA ALL'UDIENZA DEL GIORNO 1 FEBBRAIO 2012.

Quesito n. 1: *“se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. 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”;*

Risposta al quesito n. 1

La documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. risulta completa in atti ed idonea;

Quesito n. 2: “se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12”;

Risposta al quesito n. 2

Come sopra indicato, la documentazione di cui all'articolo 567 c.p.c. risulta completa ed idonea.

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

Risposta al quesito n. 3

Non ricadendo nel caso contemplato nel presente quesito, si procederà alla redazione della relazione peritale secondo i quesiti da 4 a 15.

Quesito n. 4: “identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso sospenda le operazioni peritali relazionando al g.e.”;

Risposta al quesito n. 4

I beni sottoposti a pignoramento, di proprietà del [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] costituiscono di

fatto un unico immobile che si sviluppa su due piani fuori terra più uno seminterrato.

Tale immobile era originariamente identificato catastalmente con due distinte

particelle (fg. 41 p.lla 245 sub 1, fg. 41 p.lla 246 sub 1) le quali sono poi state fuse a formare la particella **246 sub 2 del foglio di mappa 41** del Comune di Conflenti.

L'immobile è dunque ubicato in una frazione del Comune di Conflenti dista circa 15 Km dal centro di Lamezia Terme ed è raggiungibile in non meno di mezz'ora di macchina. Il bene pignorato può essere così identificato:

- **Fabbricato per abitazione civile** a due elevazioni fuori terra con accesso diretto dalla strada principale, oltre piano seminterrato originariamente concepito come porticato e successivamente chiuso perimetralmente e suddiviso internamente per creare una piccola stanza da letto, un soggiorno-cucina, un bagno ed una zona garage per formare quindi un ambiente abitabile. L'intero immobile è dotato di uno spazio esterno di mq 440 circa, che si sviluppa principalmente sul retro dell'immobile in oggetto. Tutta la proprietà è circondata da un muro di recinzione realizzato con mattoni di tufo e ringhiere metalliche;

8

Si procede ad una breve descrizione dei beni esegutati.

L'immobile di proprietà del [REDACTED] come precedentemente identificato, consiste in un fabbricato con struttura in cemento armato e solai latero-cementizi realizzato alla fine degli anni novanta dagli originari proprietari del terreno ed acquistata dal debitore esegutato circa 10 anni dopo la sua realizzazione. Il [REDACTED] [REDACTED] entrava in possesso dell'immobile allo stato grezzo e provvedeva a completarlo ed a renderlo abitabile effettuando tutte le necessarie operazioni di rifinitura . Allo stato attuale il fabbricato esegutato si presenta; in buone condizioni di manutenzione, tranne per alcune evidenti screpolature e micro lesioni presenti sulle pareti perimetrali esterne dovute nel caso delle screpolature (Cfr. Allegato

fotografico n°6) alle intemperie, mentre nel caso delle micro lesioni ai lenti cedimenti fondali da assestamento (**Cfr. Allegato fotografico n°21-22**).

L'ingresso nella proprietà avviene dalla strada principale attraversando parte del giardino prospiciente l'edificio fino a giungere sotto un piccolo porticato coperto e quindi alla porta d'ingresso (**Cfr. Allegato fotografico n°1-2-3**). Effettuato l'ingresso nell'immobile si entra in un piccolo disimpegno seguito da scale rivestite in legno che consentono (**Cfr. Allegato fotografico n°7-9**), scendendo, di raggiungere il piano terra seminterrato prima citato, nel quale sono presenti una piccola cucina-soggiorno ben rifinita per una superficie netta complessiva di circa 17 mq (**Cfr. Allegato fotografico n°17**), una stanza da letto di circa 10 mq (**Cfr. Allegato fotografico n°16**), un bagno di circa 4 mq, un piccolo ripostiglio delle dimensioni di quasi 2 mq, il corridoio di collegamento ampio 3,6 mq ed un ampio garage per una superficie netta complessiva di circa 40 mq (**Cfr. Allegato fotografico n°18**). Gli ambienti costituenti il piano terra risultavano, al momento del sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU, in buono stato di conservazione, e non si rilevavano all'interno dell'edificio, presenze di macchie di umidità e/o presenze di infiltrazioni. Dagli ambienti fin qui descritti è possibile accedere direttamente alla porzione di corte esterna che circonda il fabbricato.

Dal disimpegno dell'ingresso principale, si accede direttamente all'ampio soggiorno-sala da pranzo del piano terra (**Cfr. Allegato fotografico n°7**) avente dimensioni interne nette di circa 44 mq. Il soggiorno sopra descritto è comunicante con un'ampia cucina (**Cfr. Allegato fotografico n°8**) con dimensioni di circa 16 mq alla quale si può anche accedere direttamente dall'ingresso principale. Al piano terra è

anche presente un bagno delle dimensioni di circa 5 mq (Cfr. Allegato fotografico n°10). I pavimenti sono stati realizzati con belle piastrelle di ceramica a carattere moderno con dimensioni superiori allo standard. Gli infissi sono in alluminio, le porte in legno e le rifiniture di recente manifattura.

Dalla scala principale salendo al piano superiore si trovano gli ambienti per la notte, ovvero tre camere da letto ed un bagno tutti prospicienti il lungo corridoio interno. Le stanze da letto, delle dimensioni di circa 18 mq la stanza padronale (Cfr. Allegato fotografico n°11), di circa 16 mq la stanza da letto dei bimbi (Cfr. Allegato fotografico n°12) e di circa 13 mq l'ultima stanza da letto, attualmente adibita a deposito (Cfr. Allegato fotografico n°13). Le camere sopra descritte sono tutte ben rifinite e verniciate di colore bianco, con infissi in alluminio risalenti all'epoca dell'acquisto del bene da parte del [REDACTED]. I pavimenti al piano primo sono stati tutti realizzati con parquet di colore nocciola, tranne per il bagno della zona notte, avente dimensioni di circa 7 mq, dove sono state poste in opera piastrelle di ceramica sia per la pavimentazione che per il rivestimento delle pareti avente altezza di 1,8 m (Cfr. Allegato fotografico n°15).

L'immobile, catastalmente identificato al n°246 subalterno 2 del foglio 41 del Comune di Conflenti, generato dalla fusione delle originarie particelle 245 sub 1 e 246 sub 1 del foglio 41 del Catasto Urbano del Comune di Conflenti, di proprietà del [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/1, è confinante: a NORD_OVEST con la particelle 54 del foglio 41 del Comune di Conflenti, di proprietà del [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/3; [REDACTED]

[REDACTED] proprieta` per 1/3; [REDACTED]
[REDACTED] proprieta` per 1/3, a NORD-EST
con la via provinciale, a SUD_OVEST con la particella 57 del foglio 41 del Comune di
Conflenti, di propriet  dei [REDACTED]
[REDACTED] proprieta` per 1/3; [REDACTED]
[REDACTED] proprieta` per 1/3; [REDACTED]
[REDACTED] proprieta` per 1/3, e a SUD-EST
con la particella 62 del foglio 41 del Comune di Conflenti, di propriet  dei [REDACTED]
[REDACTED] proprieta`
per 3/40; [REDACTED]
[REDACTED] proprieta` per 3/40; [REDACTED]
[REDACTED] proprieta` per 10/40;
[REDACTED] Proprieta` per 6/40; [REDACTED] per 6/40;
[REDACTED], proprieta` per 6/40 (Cfr. Allegato n°1).

Quesito n. 5:

“precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virt  del quale ha acquisito la propriet , segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti”;

Risposta al quesito n. 5

Al ventennio, gli immobili, nella loro originaria consistenza, come confermato dal certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., presente agli atti di causa, risultavano di propriet  dei [REDACTED]
[REDACTED] coniugi in regime di
comunione legale, i quali vendevano in data 25 ottobre 2006 con atto del notaio Sebastiano Panzarella, registrato a CZ in data 2 novembre 2006 al numero 5035 e

trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 2 novembre 2006 ai numeri 20158 R.G. 13531 R.P, al [REDACTED] [REDACTED] il quale vi abita insieme alla moglie (in regime di comunione dei beni) e due figli (Cfr. Allegato n°2).

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

Risposta al quesito n. 6

Il [REDACTED] debitore esecutato, risulta essere l'unico proprietario del bene oggetto di pignoramento, non si prospetta dunque la necessità di suddividere i beni né di predisporre progetto di divisione.

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

Risposta al quesito n. 7

I beni staggiti con atto di pignoramento notificato il 28 novembre 2013, trascritto il 09/01/2014 al numero 215 del Registro Particolare e al numero 251 del Registro Generale, Repertorio 669, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, contro il [REDACTED] il quale vi abita insieme alla moglie (in regime di comunione dei beni) e i figli, risulta nella sola disponibilità del debitore escusso.

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

Risposta al quesito n. 8

In data 29 settembre 2014 è stato richiesto al Comune di CONFLENTI (comune in cui si è celebrato il matrimonio) l’estratto dell’atto di matrimonio del debitore esecutato, il [REDACTED]. All’esito della richiesta effettuata, si può evidenziare che [REDACTED] ha contratto matrimonio con la [REDACTED].

Al margine dell’estratto di matrimonio non vi è alcuna annotazione (Cfr. Allegato n°2).

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 e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem”;

Risposta al quesito n. 9

È opportuno mettere in evidenza che gli immobili staggiti, costituiti da un fabbricato ed un piccolo appezzamento di terreno della **superficie complessiva di circa 540**, censiti al foglio **n°246 subalterno 2 del foglio 41 del Comune di Conflenti**, risultano ubicati all’interno della zona omogenea “A.U.E.” – *ambito urbano esterno* - e che per tale ragione ogni attività edilizia inerente all’immobile in argomento

(manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione) risulterà assoggettata alla disciplina urbanistica locale (norme tecniche d'attuazione dello strumento urbanistico di Conflenti nonché Regolamento edilizio comunale) prevista per tale zona omogenea.

Per il resto si precisa che non sono presenti altri vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dei beni staggiti e non sono neppure presenti, nell'area in oggetto, vincoli di natura paesaggistica e simili (Cfr. Allegato n°3 - Estratto PSC).

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 (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni”;*

Risposta al quesito n. 10

14

Il presente quesito concerne le formalità gravanti sui beni staggiti, preordinate al raggiungimento dell'obiettivo della vendita forzata dei beni in esame, che saranno cancellate allorquando sarà emanato il decreto di trasferimento dell'immobile; pertanto, dette formalità, non potranno essere opponibili all'acquirente sub-asta.

Si precisa che il CTU (al fine di acquisire la situazione aggiornata circa l'esistenza di formalità che saranno cancellate a seguito della vendita sub-asta), ha provveduto ad effettuare le necessarie ispezioni presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Catanzaro, relativamente al periodo automatizzato, sul nominativo: [REDACTED] e sui beni: fg. 41 p.lla 245 sub 1, fg. 41 p.lla 246 sub 1 e p.lla 246 sub 2 del foglio di mappa 41 del Comune di Conflenti estraendo così gli elenchi sintetici per soggetto e per immobile.

Una volta estratti gli elenchi sintetici delle formalità gravanti anche sui singoli immobili eseguiti ed una volta effettuati i controlli incrociati con le formalità gravanti sugli immobili in oggetto, si è provveduto ad estrarre le note necessarie anche in forma integrale (Cfr. Allegato n°1).

Le formalità esistenti nei registri immobiliari ed afferenti al succitato periodo, a carico del debitore escusso, saranno di seguito riportate anche in forma riepilogativa.

Si precisa che al ventennio, come già specificato in risposta al quesito n°5 (provenienza dei beni al debitore), gli immobili, nella loro originaria consistenza, come confermato dal certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., presente agli atti di causa, risultavano di proprietà del [REDACTED]

[REDACTED] coniugi in regime di comunione legale, i quali vendevano in data 25 ottobre 2006 con atto del notaio Sebastiano Panzarella, registrato a CZ in data 2 novembre 2006 al numero 5035 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 2 novembre 2006 ai numeri 20158 R.G. 13531 R.P, a [REDACTED]

15

Si riportano sinteticamente le iscrizioni e le trascrizioni a carico del soggetto richiesto ed a carico degli immobili eseguiti.

QUADRO SINOTTICO ISCRIZIONI

ISCRIZIONE CONTRO del 02/11/2006 - Registro Particolare 3407 Registro Generale 20160 Pubblico ufficiale PANZARELLA SEBASTIANO Repertorio 3046/1783 del 25/10/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per un capitale di € 150.000,00, tasso interesse annuo 5%,

interessi - Spese € 150.000,00 Totale € 300.000,00- Durata 30 anni sui beni identificati
catastralmente come fg 41 p.lla 245 sub 1 e 246 sub 1. **A favore BANCA NUOVA S.P.A.**
con sede in PALERMO (PA), Codice fiscale 00058890815; **Contro** [REDACTED]

[REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1 e
contro, in qualità di debitore non datore di ipoteca, [REDACTED]

QUADRO SINOTTICO TRASCRIZIONI

1. **TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/11/2006 - Registro Particolare 13531 Registro Generale 20158 per notar PANZARELLA SEBASTIANO, Repertorio 3045/1782 del 25/10/2006: COMPRAVENDITA dell'immobile identificato catastralmente come fg 41 p.lla 245 sub 1 A favore di** [REDACTED]

[REDACTED] **Contro** [REDACTED]

[REDACTED] **in regime di COMUNIONE LEGALE con** [REDACTED]

Immobili siti in CONFLENTI(CZ)

2. **TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/11/2006 - Registro Particolare 13532 Registro Generale 20159, Pubblico ufficiale PANZARELLA SEBASTIANO Repertorio 3045/1782 del 25/10/2006: COMPRAVENDITA dell'immobile identificato catastralmente come fg 41 p.lla 246 sub 1 A favore di** [REDACTED]

[REDACTED] **Contro** [REDACTED]

[REDACTED] **in regime di COMUNIONE LEGALE con** [REDACTED]

4. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 09/01/2014 - Registro Particolare n°215 Registro Generale n°251, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, Repertorio 669 del 28/11/2013: **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, sui beni identificati catastalmente come fg 41 p.lla 45 sub 1 e 246 sub 1. **A favore** BANCA NUOVA S.P.A. con sede in PALERMO (PA), Codice fiscale 00058890815.
Documenti correlati: Trascrizione n. 4378 del 05/05/2014

5. **Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO** del 05/05/2014 - Registro Particolare 4378 Registro Generale 5338, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, Repertorio 669 del 27/03/2014 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, sui beni identificati catastalmente come fg 41 p.lla 245 sub 1 e 246 sub 1. **A favore** BANCA NUOVA S.P.A. con sede in PALERMO (PA), Codice fiscale 00058890815.

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 215 del 2014

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

Risposta al quesito n. 11

Per quanto concerne le visure catastali (cfr. allegato n. 1), sono state debitamente acquisite dal CTU in diverse date, come risulta dalla documentazione allegata (opportunamente già richiamata nella risposta al quesito n. 4 circa la corrispondenza tra i dati riportati nell’atto di pignoramento ed i dati catastali); le

ispezioni ipotecarie sono state debitamente acquisite (cfr. allegato n. 1) e verificate attraverso accurati controlli incrociati eseguiti confrontando gli elenchi sintetici delle formalità gravanti sui beni pignorati e gli elenchi sintetici delle formalità gravanti sui soggetti esegutati. Si rimanda al contenuto della risposta al quesito n. 4 per una più agevole comprensione della situazione rinvenuta.

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

Risposta al quesito n. 12

Al fine di rispondere al quesito posto dal G.E., lo scrivente si è recato presso il comune di Conflenti, per visionare ed estrarre copia del progetto in base al quale è stato edificato il manufatto pignorato e reperire lo stralcio del piano strutturale comunale dal quale si evince che l’immobile oggetto della presente consulenza tecnica d’ufficio risulta ricadere in zona A.U.E. (Ambito Urbano Esterno) (Cfr. Allegato n°3).

Si procede ad analizzare i provvedimenti abilitativi alla edificazione rilasciati dall’ente preposto.

Il [REDACTED] in data 8 luglio 1996 inoltrava domanda al Comune di Conflenti per la realizzazione di un fabbricato in cemento armato per civile abitazione su un appezzamento di terreno sito in agro di Conflenti (loc.S. Mazzeo - Sciosci) riportato in catasto al foglio 41 particelle originarie

n° 55 e 56, in data in data 02 luglio 1997, otteneva la concessione per l'esecuzione di lavori edili n°9.

Successivamente, in data 06/09/1997, lo stesso proprietario chiedeva l'approvazione di una variante, che consegnava contestualmente all'ufficio tecnico del Comune di Conflenti, al progetto originario, autorizzata in data 21/11/1997 con la pratica edilizia n°18 . Non è stato rinvenuto alcun certificato di abitabilità (Cfr. Allegato n°4).

L'immobile in esame, per come riportato sulle tavole progettuali di cui si è estratto copia dal fascicolo conservato presso il Comune di Conflenti, doveva essere realizzato a due piani fuori terra, più un piano seminterrato da lasciare completamente privo di pareti perimetrali, ovvero l'edificio doveva essere realizzato su "pilotis".

L'attuale proprietario ha invece autonomamente deciso di realizzare una serie di lavori che possono ritenersi abusivi, nella misura di seguito specificata.

Il piano seminterrato dell'edificio delle dimensioni totali lorde di circa 78 mq, che come già specificato doveva essere lasciato privo di chiusure perimetrali e che invece è stato adibito in parte a garage ed in parte a civile abitazione, è suscettibile di essere sanato in virtù degli articoli 36 - *Accertamento di conformità (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 13)* - e 37 - *interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità (art. 4, comma 13 del decreto-legge n. 398 del 1993; art. 10 della legge n. 47 del 1985)* - del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

In particolare, - art. 36 - il responsabile dell'abuso, o l'attuale (o futuro) proprietario dell'immobile, potranno ottenere il permesso in sanatoria essendo l'intervento conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione

dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. [Comma così modificato ex art. 1, c. 1, lett. m), D.Lgs.27-12-2002, n.301 (G.U. 21-1-2003, n. 16)] ed inoltre – art. 37 - il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Con riferimento, quindi, alle variazioni interne, poiché dette opere, eseguite in assenza della autorizzazione edilizia, non sono in contrasto con la disciplina urbanistica vigente o adottata, sia al momento della realizzazione che attuale, sono sanabili. Il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a € 5.164,00 e non inferiore a € 516,00, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

La parte di opera difforme dal permesso riguarda la realizzazione di una muratura perimetrale atta a chiudere i tre lati dell'edificio che dovevano, per progetto, rimanere vuoti, la realizzazione di una serie di tramezzature finalizzate alla realizzazione di una cucina-soggiorno di circa 17 mq di una piccola stanza da letto di circa 10 mq un piccolissimo ripostiglio di circa 3 mq un bagnetto di circa 4 mq un corridoio di collegamento ampio 3.6 mq ed un vasto garage delle dimensioni di quasi 40 mq.

Il contributo di costruzione è stato dunque calcolato tenendo conto di una superficie utile non residenziale di 40 mq (che calcolata come per legge al 60% restituisce una superficie equivalente di 24 mq) ed una superficie utile di 37 mq per un totale (S.T.) di 61 mq. E' stato altresì considerato un costo massimo dell'edilizia agevolata al mq di 300,00 € ed un aumento percentuale per la 6° classe tipologica dei Comuni pari al 6%, ottenendo un contributo di concessione pari a € 1.372,5.

La sanzione pecuniaria per ottenere la concessione edilizia in sanatoria sarà pari a € 2.745,00, a cui dovranno aggiungersi le spese tecniche per il disbrigo della pratica edilizia in questione e quelle per la variazione catastale valutabili in € 800,00 la prima ed € 700,00 la seconda.

Il totale stimato per la regolarizzazione della situazione edilizia è pari ad € 4.245,00.

Quesito n. 13: *“determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedure, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise”;*

21

Risposta al quesito n. 13

Ai fini della determinazione del valore venale più probabile, tenuto conto della peculiarità dei beni staggiti nonché della loro dislocazione territoriale, verrà utilizzato il metodo sintetico-comparativo con applicazione di coefficienti correttivi necessari per tenere in conto l'effettivo stato di manutenzione e di vetustà dell'immobile in oggetto così da ottenere il più probabile valore unitario (espresso per ogni metro

quadrato di superficie commerciabile dell'immobile) con riferimento ad immobili di simili caratteristiche ed ubicati nel medesimo comparto urbanistico-residenziale ovvero in zone limitrofe aventi peculiarità comunque assimilabili a quelle del sito di ubicazione dei cespiti oggetto di stima. Si procederà, quindi, all'applicazione del valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale (equivalente) utilizzando elementi desunti dalla banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio (cfr. allegato n.5).

Per quanto concerne la stima del più probabile valore venale del **fabbricato identificato al foglio 41 particella 246, sub 2**, facendo riferimento ai valori medi ricavati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari per abitazioni di tipo economico della zona periferica del Comune di Conflenti identificata come S. MAZZEO - SCIOSCI, si evince che si potrà adottare un valore di vendita compreso tra **500,00 €/m²** e **600,00 €/m²**. Sulla base di quanto esposto in precedenza, quindi sulla base dell'effettivo stato di manutenzione e di vetustà del bene, nonché sulla base della sua ubicazione, rilevata la quasi totale assenza di mercato immobiliare nella zona, verrà applicato un valore prossimo al massimo stabilito sulla base dei valori suggeriti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari per beni di uguale destinazione nel comparto di appartenenza, ovvero **un prezzo di 590,00 €/m²**. Tale valore scaturisce da considerazioni relative all'ottimo livello di rifiniture e di manutenzione interna che porterebbe ad assegnare i massimi valori di mercato all'immobile esecutato, però a causa delle evidenti macchie e lesioni sulle pareti esterne e sugli intradossi dei balconi si è deciso di abbassare il valore a quello precedentemente indicato.

La superficie lorda totale del bene, così come rilevata dal sottoscritto CTU, è pari a: **188,1 m²** relativi alla superficie lorda complessiva della **parte abitativa, incluse le aree da sottoporre alla richiesta di sanatoria edilizia, che saranno valutate al 100%;**

58,9 mq, ovvero il garage, che sarà valutato al 35% per una superficie equivalente di 20,61 mq;

45,8 mq di balconi che saranno valutati al 25% per una superficie equivalente di 13,74 mq.

La superficie equivalente totale sarà dunque pari a **222,45 mq**, ed al valore di **590,00 €/mq** fornirà un prezzo di vendita di **€ 131.245,50 (Cfr. Allegato n°1)**.

Anche le aree esterne saranno valutate con una percentuale di godimento, come per i balconi, pari al 25% del valore di mercato dell'immobile.

La corte esterna, rilevata catastalmente, costituita da un piccolo spazio scoperto prospiciente il prospetto principale dell'abitazione, una fascia di terreno parallela al lato sinistro della casa (vista dalla strada) costituente la rampa di accesso carrabile ai parcheggi e da un ampio cortile posto sul retro del fabbricato, è delle dimensioni di circa 540 mq da cui, detraendo la superficie occupata dall'abitazione, si ottiene una superficie netta di circa **440 mq**, per una superficie equivalente, valutata al 20%, di totali 88 mq. Il valore del cortile esterno, considerando il prezzo di mercato prima indicato, suggerito dalle banche dati OMI, per le abitazioni di tipo civile pari a € 580,00 per metro quadrato sarà di totali **€ 51.920,00**

Il valore di mercato totale del compendio staggito, da porre a base d'asta sarà quindi di **€ 183.165,50 €**.

Da questo valore andranno sottratte le spese relative alla sanatoria precedentemente quantificate in € 4.245,00 fino ad ottenere la cifra di € 178.920,50, valore che arrotondato al più vicino multiplo di euro 100,00 fornisce un prezzo finale di vendita da porre a base d'asta, pari a 178.900,00 €.

Quesito n. 14:

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

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

Risposta al quesito n. 14

24

PROPRIETA' E CONFINI

Il bene sottoposto a pignoramento, è catastalmente identificato al n°246 subalterno 2 del foglio 41 del Comune di Conflenti, esso è stato generato dalla fusione delle originarie particelle 245 sub 1 e 246 sub 1 del foglio 41 del Catasto Urbano del Comune di Conflenti, ed è di proprietà del [REDACTED]

E' confinante: a NORD_OVEST con la particelle 54 del foglio 41 del Comune di Conflenti, di proprietà dei [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/3 [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/3 [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/3, a NORD-EST

con la strada provinciale, a SUD_OVEST con la particella 57 del foglio 41 del Comune di Conflenti, di proprietà dei [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/3; [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/3; [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/3, e a SUD-EST con la particella 62 del foglio 41 del Comune di Conflenti, di proprietà dei [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per

3/40; [REDACTED] proprietà per 6/40; [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 3/40; [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 10/40; [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 6/40; [REDACTED] per 6/40; [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 6/40.

25

BREVE DESCRIZIONE

Allo stato attuale il fabbricato esecutato si presenta in buone condizioni di manutenzione, tranne per alcune evidenti screpolature e micro lesioni presenti sulle pareti perimetrali esterne dovute, nel caso delle screpolature (Cfr. Allegato fotografico n°6) alle intemperie, mentre nel caso delle micro lesioni ai lenti cedimenti fondali da assestamento (Cfr. Allegato fotografico n°21-22).

L'ingresso nella proprietà avviene dalla strada principale attraversando parte del giardino prospiciente l'edificio fino a giungere in un piccolo porticato a riparo della porta d'ingresso (Cfr. Allegato fotografico n°1-2-3). Effettuato l'ingresso nell'immobile si entra in un piccolo disimpegno seguito da scale rivestite in legno che consentono (Cfr. Allegato fotografico n°7-9), scendendo, di raggiungere il piano terra

seminterrato prima citato, nel quale sono presenti una piccola cucina-soggiorno ben rifinita per una superficie netta complessiva di circa 17 mq (Cfr. **Allegato fotografico n°17**), una stanza da letto di circa 10 mq (Cfr. **Allegato fotografico n°16**), un bagno di circa 4 mq, un piccolo ripostiglio delle dimensioni di quasi 2 mq, il corridoio di collegamento ampio 3,6 mq ed un ampio garage per una superficie netta complessiva di circa 40 mq (Cfr. **Allegato fotografico n°18**).

Dal disimpegno dell'ingresso principale, si accede direttamente all'ampio soggiorno-sala da pranzo del piano terra (Cfr. **Allegato fotografico n°7**) avente dimensioni interne nette di circa 44 mq. Il soggiorno sopra descritto è comunicante con un'ampia cucina (Cfr. **Allegato fotografico n°8**) con dimensioni di circa 16 mq alla quale si può anche accedere direttamente dall'ingresso principale. Al piano terra è anche presente un bagno delle dimensioni di circa 5 mq (Cfr. **Allegato fotografico n°10**). I pavimenti sono stati realizzati con belle piastrelle di ceramica a carattere moderno con dimensioni superiori allo standard. Gli infissi sono in alluminio, le porte in legno e le rifiniture di recente manifattura.

Dalla scala principale salendo al piano superiore si trovano gli ambienti per la notte, ovvero tre camere da letto ed un bagno tutti prospicienti il lungo corridoio interno. Le stanze da letto, delle dimensioni di circa 18 mq la stanza padronale (Cfr. **Allegato fotografico n°11**), di circa 16 mq la stanza da letto dei bimbi (Cfr. **Allegato fotografico n°12**) e di circa 13 mq l'ultima stanza da letto, attualmente adibita a deposito (Cfr. **Allegato fotografico n°13**). Le camere sopra descritte sono tutte ben rifinite e verniciate di colore bianco, con infissi in alluminio risalenti all'epoca dell'acquisto del bene da parte del [REDACTED] I pavimento al piano primo

sono stati tutti realizzati con parquet di colore nocciola, tranne per il bagno della zona notte, avente dimensioni di circa 7 mq, dove sono state poste in opera piastrelle di ceramica sia per la pavimentazione che per il rivestimento delle pareti avente altezza di 1,8 m (Cfr. Allegato fotografico n°15).

PROVENIENZA, POSSESSO, E REGIME PATRIMONIALE

Al ventennio, gli immobili, risultavano di proprietà dei [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] coniugi in regime di comunione legale, i quali vendevano in data 25 ottobre 2006 con atto del notaio Sebastiano Panzarella, registrato a CZ in data 2 novembre 2006 al numero 5035 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 2 novembre 2006 ai numeri 20158 R.G. 13531 R.P, al

[REDACTED] il quale vi abita insieme alla [REDACTED]. Si può quindi

evidenziare che [REDACTED] ha contratto matrimonio con la [REDACTED]

[REDACTED]. Al margine dell'estratto di matrimonio non vi è alcuna annotazione.

QUADRO SINOTTICO ISCRIZIONI

1. ISCRIZIONE CONTRO del 02/11/2006 - Registro Particolare 3407 Registro Generale 20160 Pubblico ufficiale PANZARELLA SEBASTIANO Repertorio 3046/1783 del 25/10/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per un capitale di € 150.000,00, tasso interesse annuo 5%, interessi - Spese € 150.000,00 Totale € 300.000,00- Durata 30 anni sui beni identificati catastalmente come fg 41 p.lla 245 sub 1 e 246 sub 1. A favore BANCA NUOVA S.P.A.

con sede in PALERMO (PA), Codice fiscale 00058890815; Contro [REDACTED]

[REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1 e
contro, in qualità di debitore non datore di ipoteca, [REDACTED]

QUADRO SINOTTICO TRASCRIZIONI

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/11/2006 - Registro Particolare 13531 Registro
Generale 20158 per notar PANZARELLA SEBASTIANO, Repertorio 3045/1782 del
25/10/2006: COMPRAVENDITA dell'immobile identificato catastalmente come fg 41
p.lla 245 sub 1 A favore di [REDACTED]

[REDACTED] Contro [REDACTED]

[REDACTED] in regime di COMUNIONE LEGALE con [REDACTED]

28

Immobili siti in CONFLENTI(CZ)

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/11/2006 - Registro Particolare 13532 Registro
Generale 20159, Pubblico ufficiale PANZARELLA SEBASTIANO Repertorio 3045/1782
del 25/10/2006: COMPRAVENDITA dell'immobile identificato catastalmente come fg
41 p.lla 246 sub 1 A favore di [REDACTED]

[REDACTED] Contro [REDACTED]

[REDACTED] in regime di COMUNIONE LEGALE con [REDACTED]

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/01/2014 - Registro Particolare n°215 Registro
Generale n°251, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, Repertorio 669 del

28/11/2013: **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

IMMOBILI, sui beni identificati catastalmente come fg 41 p.lla 45 sub 1 e 246 sub 1. A favore BANCA NUOVA S.P.A. con sede in PALERMO (PA), Codice fiscale 00058890815.

Documenti correlati: Trascrizione n. 4378 del 05/05/2014

4. Rettifica a **TRASCRIZIONE CONTRO del 05/05/2014** - Registro Particolare 4378 Registro Generale 5338, **Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME**, Repertorio 669 del 27/03/2014 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, sui beni identificati catastalmente come fg 41 p.lla 245 sub 1 e 246 sub 1. A favore BANCA NUOVA S.P.A. con sede in PALERMO (PA), Codice fiscale 00058890815.

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 215 del 2014

REGOLARITA' EDILIZIA

29

Il [REDACTED] in data 8 luglio 1996 inoltrava domanda al Comune di Conflenti per la realizzazione di un fabbricato in cemento armato per civile abitazione su un appezzamento di terreno sito in agro di Conflenti (loc.S. Mazzeo - Sciosci) riportato in catasto al **foglio 41 particelle originarie n° 55 e 56**, in data in data **02 luglio 1997**, otteneva la concessione per l'esecuzione di lavori edili n°9. Successivamente, in data 06/09/1997, lo stesso proprietario chiedeva l'approvazione di una variante, che consegnava contestualmente all'ufficio tecnico del Comune di Conflenti, al progetto originario, **autorizzata in data 21/11/1997** con la pratica **edilizia n°18**. Non è stato rinvenuto alcun certificato di abitabilità.

L'attuale proprietario ha invece autonomamente deciso di realizzare una serie di lavori che possono ritenersi abusivi, nella misura di seguito specificata.

Il piano seminterrato dell'edificio delle dimensioni totali lorde di circa 78 mq, che come già specificato doveva essere lasciato privo di chiusure perimetrali e che invece è stato adibito in parte a garage ed in parte a civile abitazione, è suscettibile di essere sanato in virtù degli articoli 36 - *Accertamento di conformità (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 13)* - e 37 - *interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità (art. 4, comma 13 del decreto-legge n. 398 del 1993; art. 10 della legge n. 47 del 1985)* - del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

La parte di opera difforme dal permesso riguarda la realizzazione di una muratura perimetrale atta a chiudere i tre lati dell'edificio che dovevano, per progetto, rimanere vuoti, la realizzazione di una serie di tramezzature finalizzate alla realizzazione di una cucina-soggiorno di circa 17 mq di una piccola stanza da letto di circa 10 mq un piccolissimo ripostiglio di circa 3 mq un bagnetto di circa 4 mq un corridoio di collegamento ampio 3.6 mq ed un vasto garage delle dimensioni di quasi 40 mq. La sanzione pecuniaria per ottenere la concessione edilizia in sanatoria sarà pari a € 2.745,00, a cui dovranno aggiungersi le spese tecniche per il disbrigo della pratica edilizia in questione e quelle per la variazione catastale valutabili in € 800,00 la prima ed € 700,00 la seconda. Il totale stimato per la regolarizzazione della situazione edilizia è pari ad € 4.245,00.

VALORE DEL BENE

Il valore di mercato totale del compendio staggito, comprensivo delle superfici abitabili, di quelle accessorie e della corte esterna, da porre a base d'asta è stato quantificato in € 183.165,50 €.

Da questo valore andranno sottratte le spese relative alla sanatoria precedentemente quantificate in € 4.245,00, fino ad ottenere la cifra di € 178.920,50, valore che arrotondato al più vicino multiplo di euro 100,00 fornisce un **prezzo finale di vendita da porre a base d'asta, pari a 178.900,00 €.**

Quesito n. 15: *“estragga reperto fotografico—anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente — dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni”.*

Risposta al quesito n. 15

Allegato fotografico

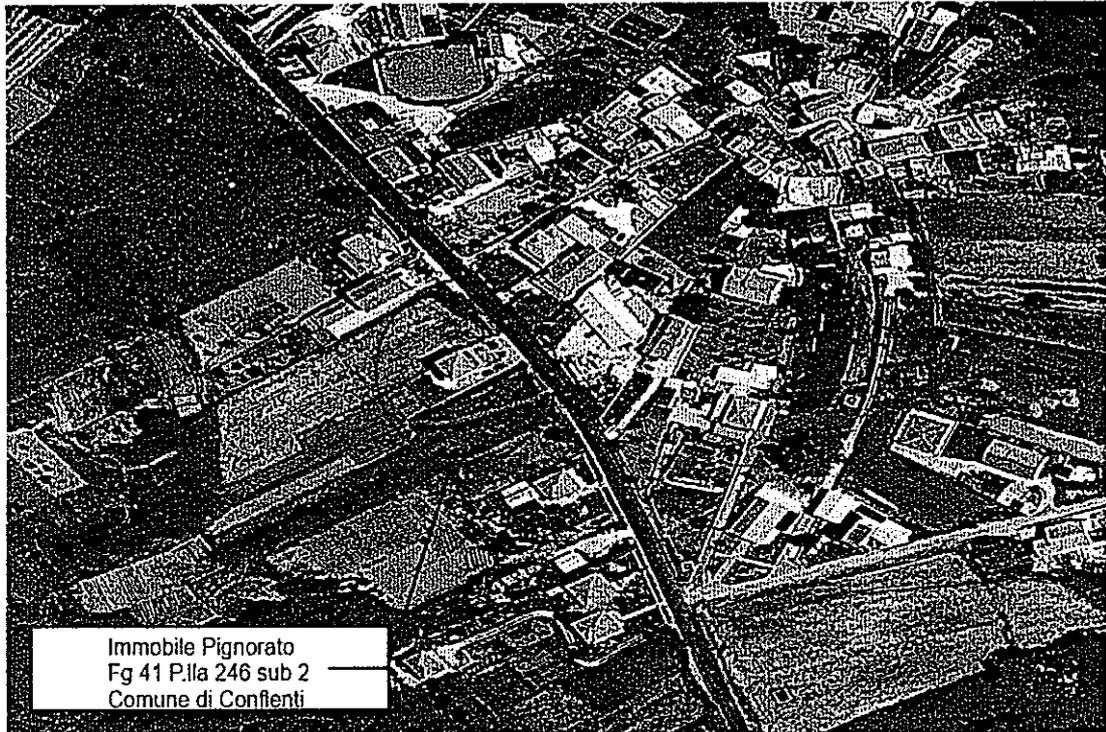


FOTO N°1 – Vista aerea dettagliata



FOTO N°2 – Vista ingresso principale lato SUD-EST

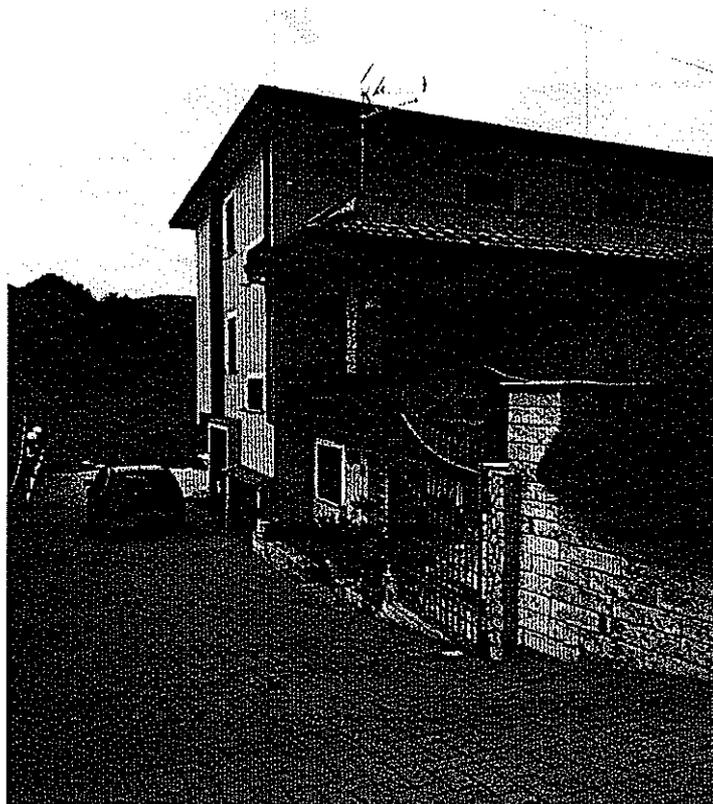


FOTO N°3 – lato SUD-EST

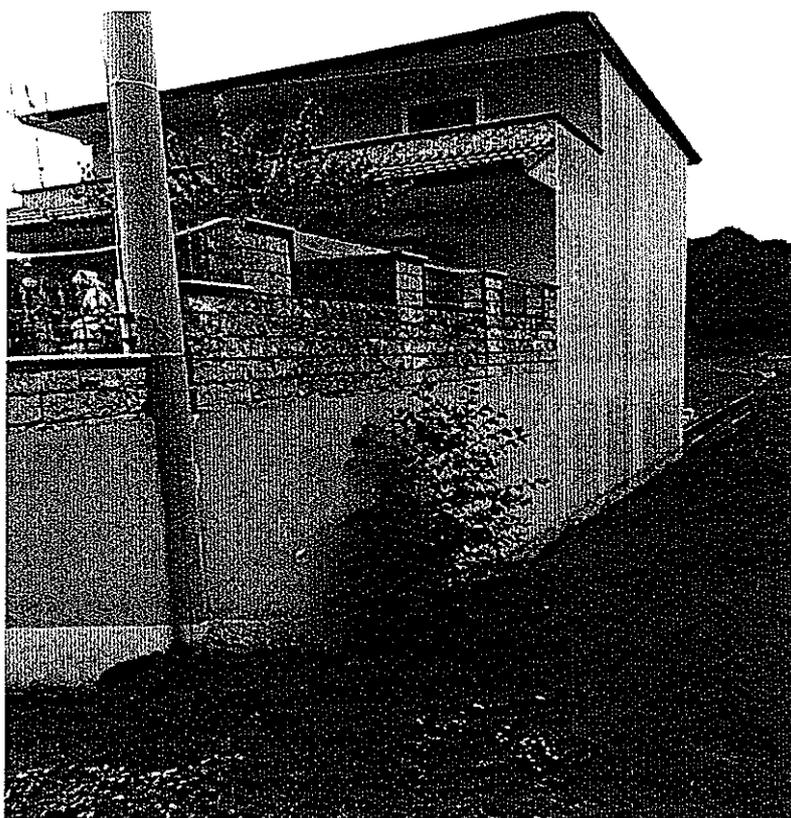


FOTO N°4 – Vista lato NORD-EST



FOTO N°5 – Porzione della corte esterna lato NORD-OVEST



FOTO N°6 – Screpolature intonaco esterno parete lato SUD-EST



FOTO N°7 – soggiorno piano terra

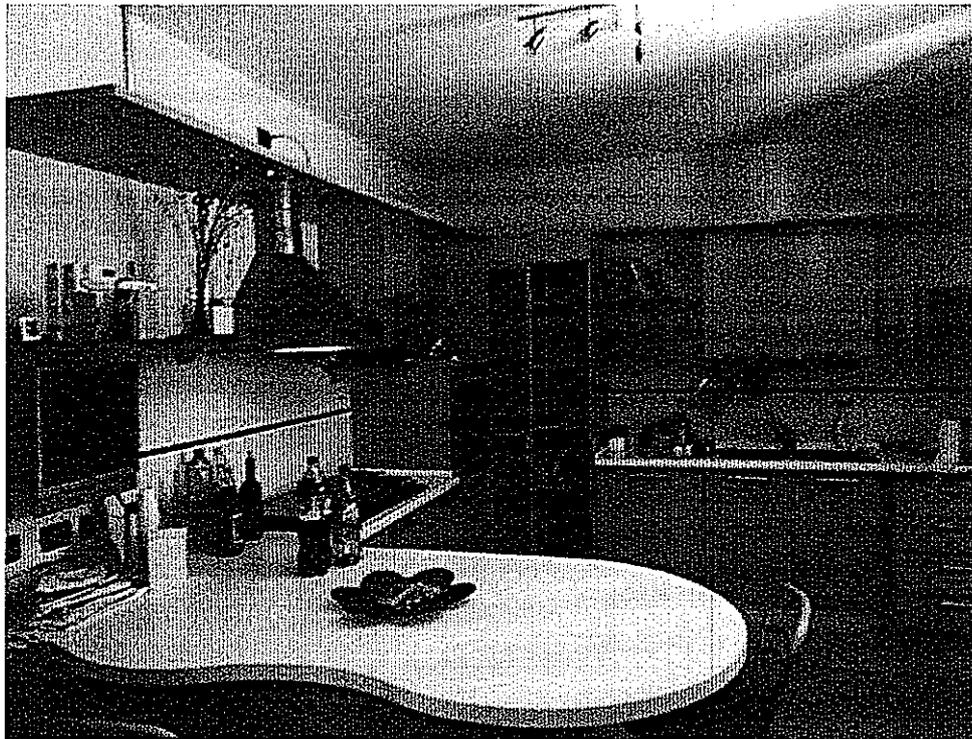


FOTO N°8 – particolare cucina piano terra



FOTO N°9 – scala interna

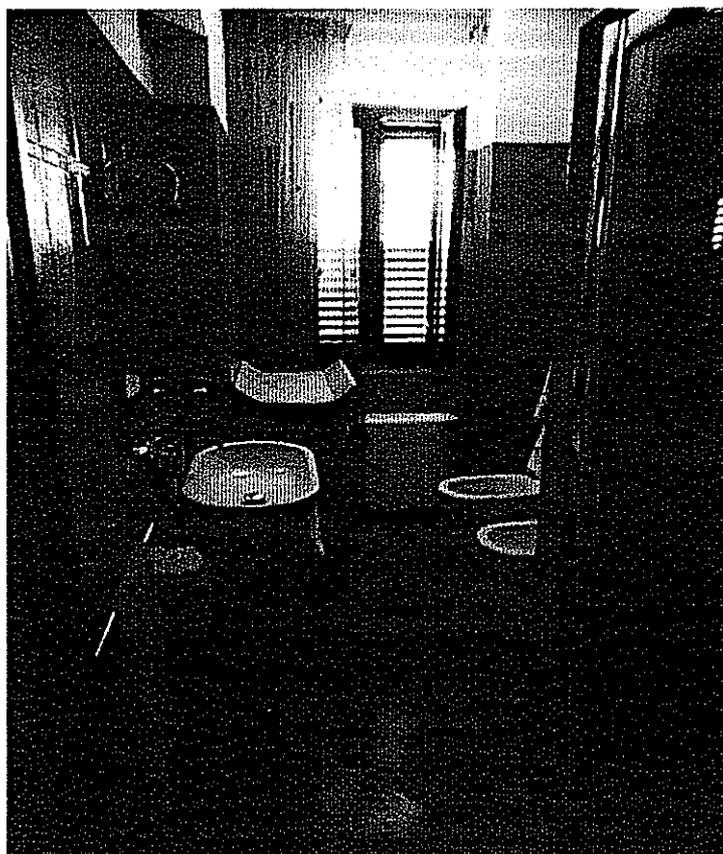


FOTO N°10 – bagno piano terra



FOTO N°11 – Stanza padronale piano primo



FOTO N°12 – Altra stanza da letto piano primo

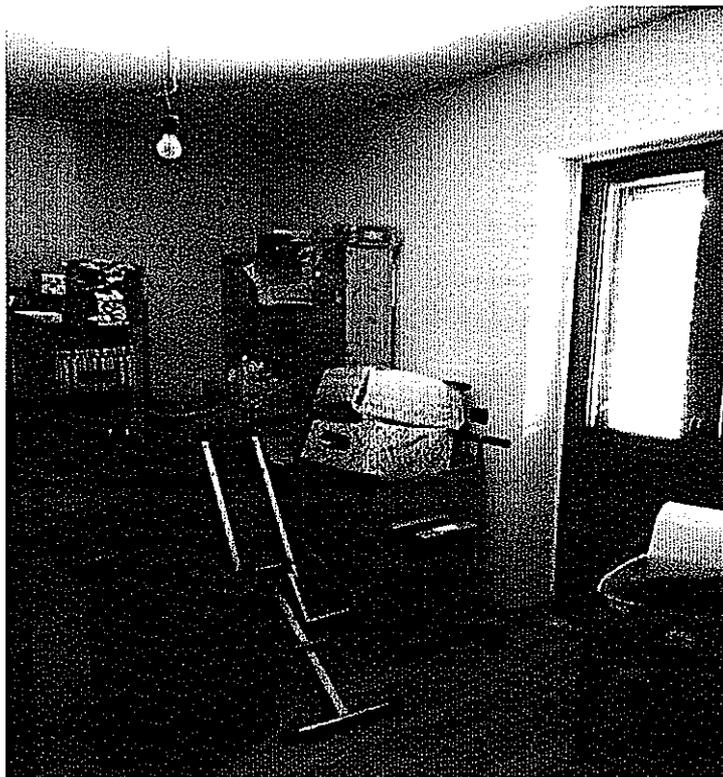


FOTO N°13 – Altra stanza piano primo



FOTO N°14 – Corridoio piano primo



FOTO N°15 –bagno piano primo

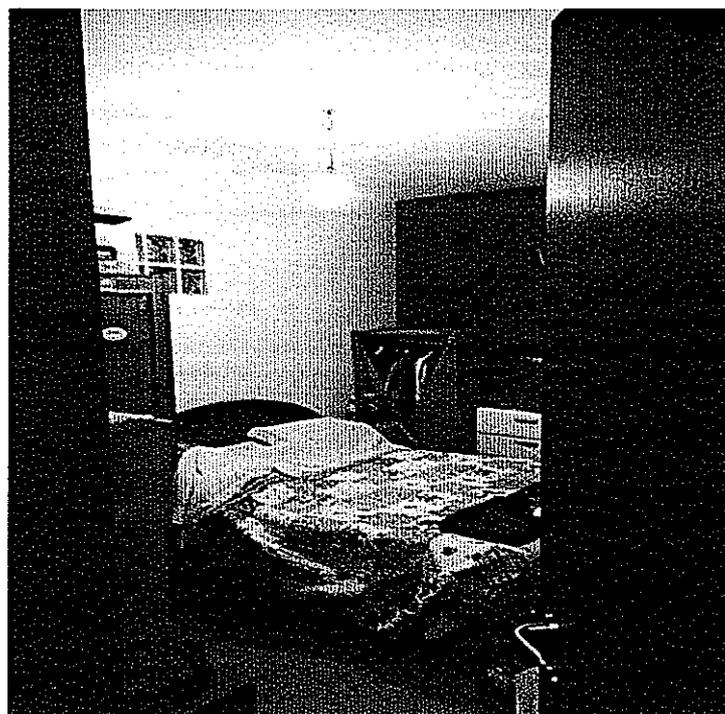


FOTO N°16 – stanza da letto piano seminterrato



FOTO N°17 – Cucina soggiorno piano seminterrato



FOTO N°18 – garage piano seminterrato



FOTO N°19 – screpolature intradosso balconi lato NORD-OVEST

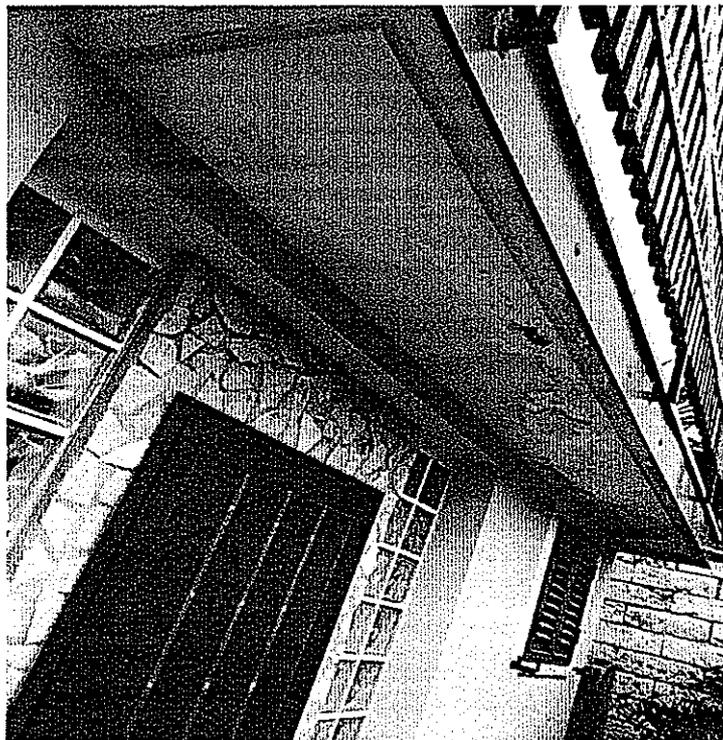


FOTO N°20 – Screpolature balconi e vista ingresso cucina piano seminterrato



FOTO N°21 – Lesioni sulle murature esterne

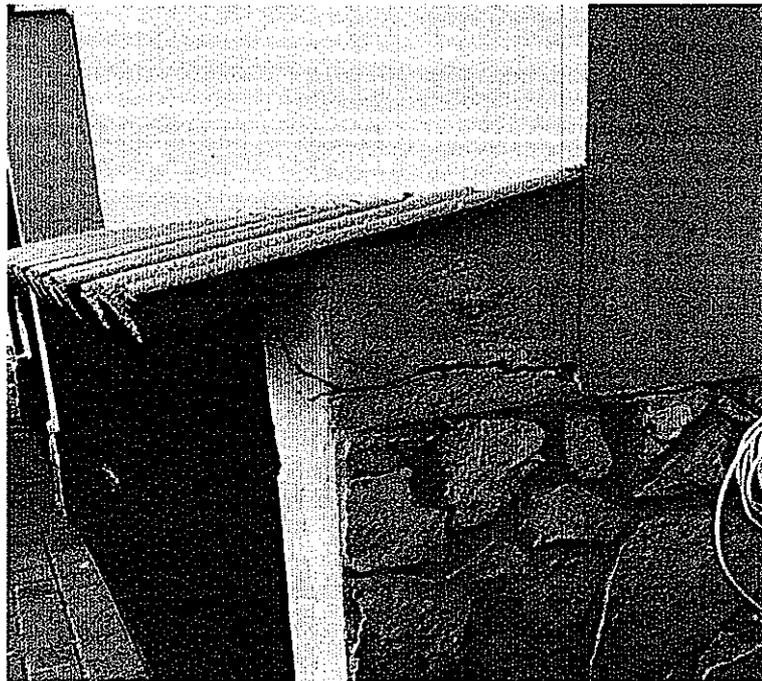


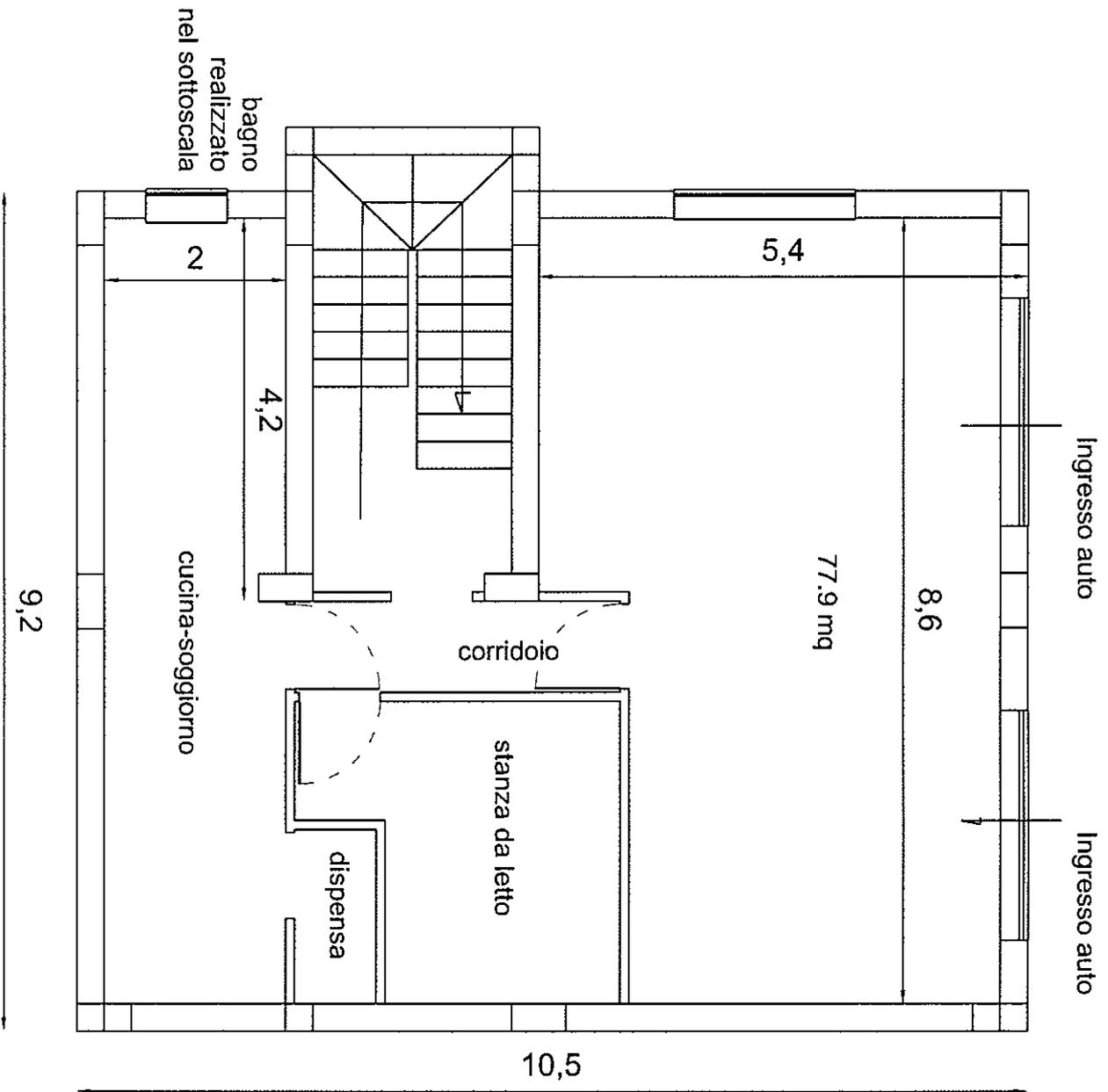
FOTO N°22 – Lesioni sulle murature esterne

Nella speranza di aver svolto al meglio il mandato conferito, lo scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e resta a disposizione del magistrato per eventuali chiarimenti e/o delucidazioni.

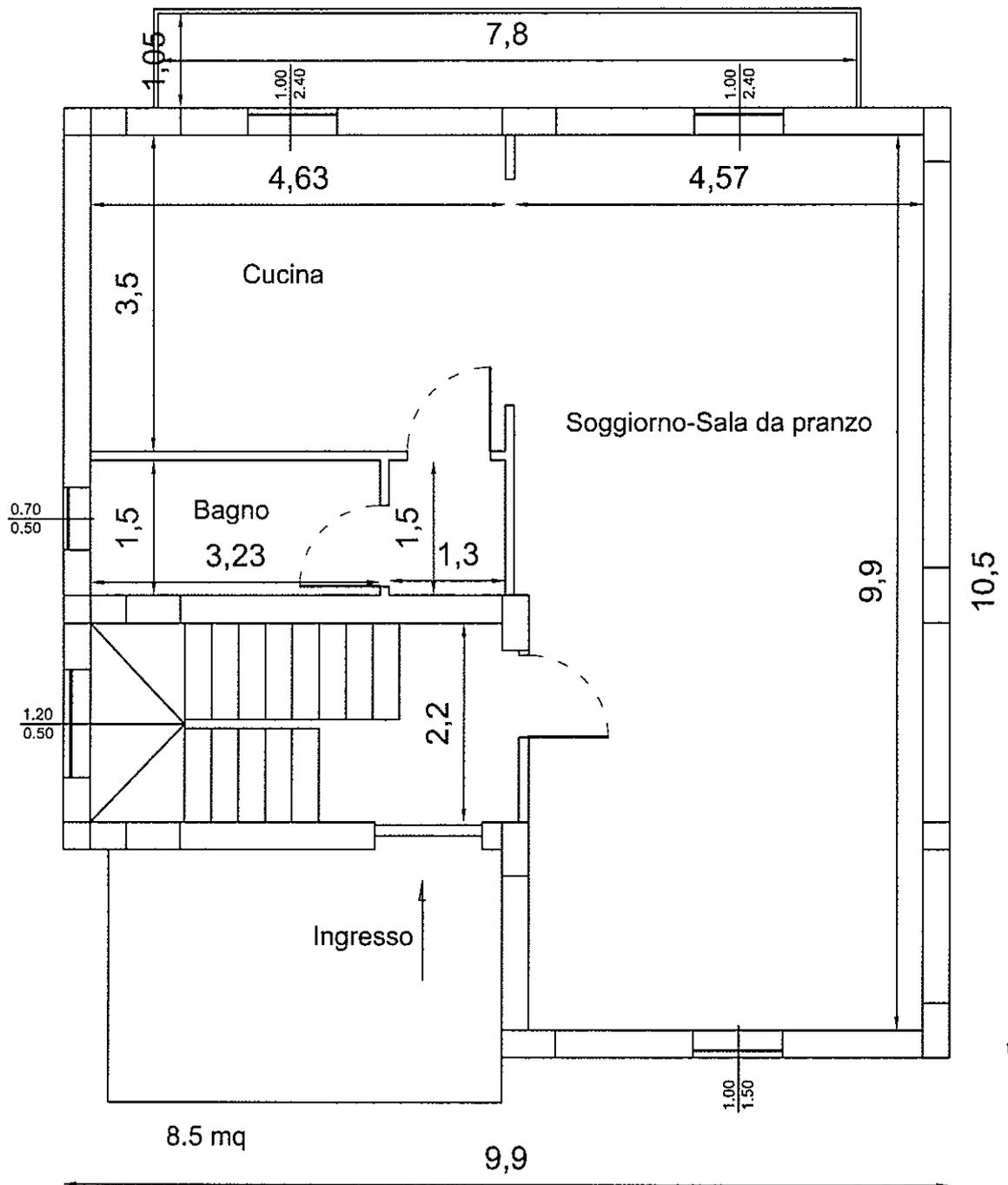
IL CTU

Dott. Ing. Luca Truzzolillo

Planimetrie - piano seminterrato
Comune di Confronti - Fig. 41, P.lia 246 sub 2



Planimetrie - piano terra
Comune di Conflenti - Fig. 41, P.IIa 246 sub 2



Planimetrie e superfici - piano primo

Comune di Conflenti - Fg. 41, P.IIa 246 sub 2

