

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

PROCEDURA ESECUTIVA R.E. 09/2023

- GUBER BANCA S.P.A. PROC, DI FUTURA 2019 SRL/ [REDACTED] [REDACTED] -

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA

UNICO LOTTO

DESCRIZIONE:	Esercizio commerciale e/o Deposito
INDIRIZZO:	Via G. La Pira, 16 –Lamezia T. ex Nicastro (CZ)
TIPOLOGIA:	Destinazione Commerciale



G.E. : Dott.ssa Alessia Iavazzo

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Giovambattista Puteri

SOMMARIO

PREMESSA	Pag. 5
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	Pag. 7
QUESITO N. 1.....	Pag. 9
• Identificazione del bene oggetto di pignoramento	
• Ricostruzione storica catastale	
• Confini	
• Coordinate GPS	
• Caratteristiche generali dell'edificio	
• Caratteristiche specifiche dell'immobile	
• Eventuali altre procedure gravanti sull'immobile	
QUESITO N. 2.....	Pag. 16
• Provenienza dei beni	
QUESITO N. 3.....	Pag. 17
• Divisione dei beni	
QUESITO N. 4.....	Pag. 17
• Stato di possesso dei beni	
QUESITO N. 5.....	Pag. 18
• Regime patrimoniale del debitore	
QUESITO N. 6.....	Pag. 18
• Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente	
QUESITO N. 7.....	Pag. 19
• Vincoli e oneri non opponibili all'acquirente	
• Costi di cancellazione formalità estinte	
QUESITO N. 8.....	Pag. 21
• Visure e conformità catastale	
• Corrispondenza tra planimetrie catastali e stato di fatto	
• Regolarità catastale dei beni	
• Ricostruzione ventennale catastale e ipotecaria	
QUESITO N. 9.....	Pag. 25
• Regolarità edilizia ed urbanistica	
• Dichiarazione di agibilità/abitabilità	
• Certificato di destinazione urbanistica	
• Notizie di cui all'art. 46, comma 1 del D.P.R. 6.6.01 n. 380 e di cui all'art. 40 comma 2 della L. 28.2.85 n. 47 e succ. mod.	
• Attestato di prestazione energetica	



QUESITO N. 10	Pag. 27
• Eventuale sanatoria di opere non conformi	
QUESITO N. 11	Pag. 28
• Gravami da censo, livello, uso civico	
QUESITO N. 12 –STIMA-	Pag. 29
• Premessa	
• Metodo, criterio e stima del compendio immobiliare	
• Riepilogo Valori	
QUESITO N. 13	Pag. 38
• Prospetto riepilogativo lotti di vendita	
QUESITO N. 14	Pag. 38
• Documentazione fotografica	
QUESITO N. 15	Pag. 38
• Certificazione Energetica	

ALLEGATI

ALLEGATO 1	<i>Verbale di conferimento incarico di stima, decreto nomina, quesiti e raccomandazioni</i>
ALLEGATO 2	<i>Titolo di proprietà</i>
ALLEGATO 3	<i>Documentazione catastale</i> <ul style="list-style-type: none">• Estratto di mappa• Tipo di frazionamento del 27/11/1979 approvato il 12/12/1979• Tipo di frazionamento dell'15/07/1983 approvato l'11/08/1983• Elaborato planimetrico• Planimetria catastale• Elaborato planimetrico• Elenco subaltemi• Visure storiche per immobile (catasto fabbricati e terreni)
ALLEGATO 4	<i>Visure ipotecarie</i> <ul style="list-style-type: none">• Elenco sintetico per soggetto



- Elenco sintetico per immobile (PART. 920 sub 8)
- Elenco sintetico per immobile (PART. 920 sub 2)
- Elenco sintetico per immobile (PART. 539 terreni)
- Iscrizione e Trascrizione note significative

ALLEGATO 5

Comunicazioni alle parti

ALLEGATO 6

Verbale di sopralluogo

ALLEGATO 7

Documentazione reperita presso il comune di Lamezia Terme

- Concessione edilizia in sanatoria N. 6139 del 13/11/1999
- Documentazione relativa alla domanda di condono edilizio (legge 47/85)
- Allegati grafici alla concessione edilizia in sanatoria
- Relazione tecnica
- Documentazione varia

ALLEGATO 8

Istanze al tribunale di Lamezia Terme e Richieste ad Enti Vari

- Richieste di accesso agli atti Comune di Lamezia Terme
- Richiesta di visura planimetrica
- Richiesta di proroga per il deposito della relazione peritale
- Richiesta titolo di proprietà
- Estratto dell'atto di matrimonio

ALLEGATO 9

Usi civici

- Richiesta certificazione usi civici alla regione Calabria con allegate planimetrie e ricevute di trasmissione

ALLEGATO 10

Elaborati grafici

- Particolare estratto di mappa
- Stato di progetto (allegato alla concessione edilizia in sanatoria)
- Situazione di fatto
- Calcolo superfici commerciali
- Schema difformità e costi di sanatoria

ALLEGATO 11

Documentazione fotografica

ALLEGATO 12

Stima

- Banca dati quotazioni immobiliari (OMI)
- Tabelle e grafici andamento prezzi
- Documenti di comparazione (atti e varie..)

ALLEGATO 13

Prospetto riepilogativo lotti di vendita



PREMESSA

Con verbale del 29 Marzo 2023 il sottoscritto C.T.U. Ing. Giovambattista Puteri con Studio in Lamezia Terme, Via Madonna della Spina, 4 iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Catanzaro al numero 1819, in ottemperanza al decreto di nomina del 26/03/2023, ha ricevuto incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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

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

17. estragga reperto fotografico – in formato pdf e formato jpeg - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni;

18. provveda a rilasciare la certificazione energetica APE secondo la normativa vigente

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In virtù della nomina il sottoscritto C.T.U.:

- A mezzo PEC del 6 maggio 2023, e raccomandata a mani del 05 maggio 2023 ha trasmesso alle parti la comunicazione di prosieguo delle operazioni peritali mediante



accesso all'immobile oggetto della procedura, con appuntamento preventivamente concordato per il 09/05/2023 alle ore 15,00 (cfr. Allegato 5);

- In data 13/04/2023 a mezzo di delegato ha presentato istanza di accesso agli atti presso l'ufficio archivio area Edilizia Privata e SUE del comune di Lamezia Terme allo scopo di reperire copia degli atti autorizzativi dell'immobile per valutarne la legittimità edilizia ed urbanistica (cfr. Allegati 7-8);
- In data 20/04/2023 si è recato presso l'ufficio condono del Comune di Lamezia Terme area, allo scopo di reperire eventuali altri atti autorizzativi dell'immobile per valutarne la legittimità edilizia ed urbanistica (cfr. Allegati 7-8)
- sulla scorta dei rilievi effettuati ha provveduto a redigere la planimetria aggiornata dello stato di fatto (cfr. Allegato 10) e, ad effettuare un particolareggiato servizio fotografico da cui ha estrapolato le foto ritenute più significative (cfr. Allegato 11);
- per la valutazione estimativa ha acquisito i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona interessata e attinente alla tipologia (cfr. Allegato 12), ha effettuato le necessarie ricerche presso le Agenzie Immobiliari dislocate nel territorio comunale e provinciale, oltre ulteriori indagini di mercato; ha inoltre consultato i valori immobiliari di effettive compravendite avvenute nella zona.
- ha provveduto ad acquisire copia della documentazione comprovante la provenienza del bene ricostruendo la situazione dell'ultimo ventennio, attraverso visure incrociate ipotecarie e catastali per soggetto e per immobile (cfr. Allegato 2 3 e 4);
- Verificato altresì, sulla base dell'analisi del fascicolo, che la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. comma 2 è in atti ed è idonea, nonché che l'istanza di vendita è stata depositata in data 01/03/2023 e la relazione notarile in data 21/03/2023 nei termini di legge, si procede con la risposta ai quesiti di cui ai punti dal n. 4 al n. 17, che per comodità assumeranno la numerazione da 1 a 14



QUESITO N. 1

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:

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Il bene oggetto del pignoramento è un locale con destinazione urbanistica “commerciale” e catastale (C/2 – Magazzino e/o locale di deposito) posto al piano seminterrato di un fabbricato per civile abitazione, sito in via G. La Pira, 16 del Comune di Lamezia Terme, edificato abusivamente anteriormente all’entrata in vigore della legge N.47 del 1985, successivamente condonato con destinazione commerciale. Il suddetto immobile presenta difformità rispetto al progetto assentito consistenti nel frazionamento dell’originaria particella N. 920 sub 2 nelle due unità immobiliari sub 7 e sub 8, mediante la realizzazione di una parete divisoria.

Al suddetto immobile si accede da via G. la Pira scendendo da una rampa ed attraverso la corte del fabbricato identificato col Foglio 32 particella 2550 e la corte del fabbricato identificato dalla particella 539 graffata con esso. (**Allegato 10**)



Foto 1 Ubicazione dell'immobile (rampa di accesso)

L'immobile di cui trattasi risulta censito al catasto urbano del Comune di Lamezia Terme (ex Nicastro), in conformità a quanto riportato nell'atto di pignoramento, al foglio 32 particella 920 sub 8 piano S1 secondo la seguente tabella riepilogativa:

CATASTO FABBRICATI

Localizzazione del Bene	Tipo	Categoria	Foglio	Part.	sub	Cons. mq	Superficie Cat mq	Rendita	Piano
Via G. La Pira snc	Fabbricato	C/2	32	920	8	238	60	Euro 1093,96	T

Le singole visure catastali ed ipotecarie del cespite con eventuali annotazioni in calce vengono riportate in allegato 3 e 4

Suddetta particella 920 sub 8 del catasto fabbricati è in testa al debitore signor [REDACTED], secondo la vigente normativa catastale l'immobile al catasto fabbricati risulta classificato come segue:

IMMOBILE	Categoria	Descrizione	Informazioni
Foglio 32 Part. 920 sub 8	C/2	Magazzini e locali di deposito	NB: La categoria catastale è errata rispetto all'effettiva destinazione d'uso (Magazzini e locali di deposito urbanisticamente commerciale)

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTALE

Il terreno su cui sorge l'immobile oggetto di vendita, è pervenuto al signor [REDACTED] in seguito ad atto per Notar dott.ssa Iavide Palange del 17/01/1980. L'identificativo catastale (foglio 32 particella 539) di suddetto terreno dell'estensione di 4200 mq, veniva assunto in seguito a frazionamento della particella 58 sull'estratto di mappa N. 73400/79 approvato dall'UTE di Catanzaro il 12 dicembre 1979 numero di protocollo tipo 152 allegato al titolo di proprietà (Allegato 2-3).

Con successivo frazionamento sull'estratto di mappa N. 52778/83 approvato dall'UTE di Catanzaro l'11 agosto 1983 numero di protocollo tipo 86 (Allegato 3) allegato all'atto rep. 75809 con il quale il signor [REDACTED] frazionava e vendeva parte del suddetto terreno per un'estensione totale di 1200 mq (part. 772 - 773 di 600 mq ciascuna), l'estensione di suddetta particella si riduceva a 3000 mq.

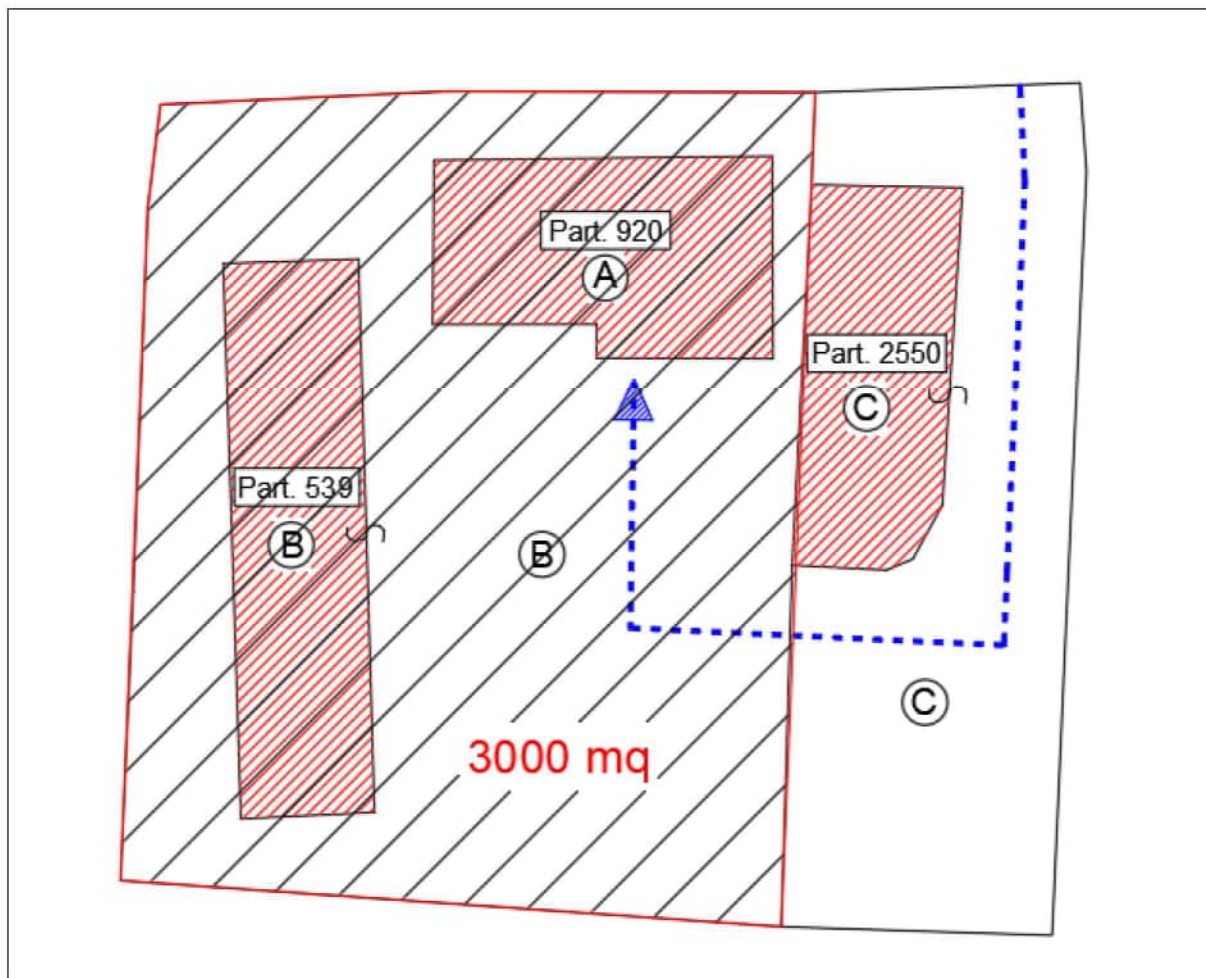


Figura 1 servitù di accesso e consistenza immobile

Suddetto terreno passava al Catasto Urbano con tipo mappale n. 1123/1982, con cui si immettevano in mappa i due fabbricati identificati con la particella 539 dell'estensione totale unitamente alla corte di 2653 mq, e con la particella 920 dell'estensione di 347 mq.

Area di enti urbani e promiscui dal 10/09/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz		Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		TIPO MAPPALE del 02/11/1985 Pratica n. CZ0178999 in atti dal 10/09/2009 ISTANZA 174316/09 (n. 3861B.1/1985)
1	32	920		-	ENTE URBANO	03 47		Dominicale	Agrario	
Notifica				Partita		1				
Assonazioni		di immobile SUPERFICIE CARTOGRAFICA								

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:32 Particella:539 ;

Area di enti urbani e promiscui dal 10/09/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Raddio		
								Dominicale		Agrario
1	32	539		-	ENTE URBANO	26 53				TIPO MAPPALE del 02/11/1985 Pratica n. CZ0178999 in atti dal 10/09/2009 ISTANZA 174316/09 (n. 2861B.1/1985)
Natura				Forma		1				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:32 Particella:920 .

Il piano S1 di suddetto fabbricato, ha originato il sub 2, successivamente dal 21/12/2000 frazionato nel sub 7 e nel sub 8, di cui quest'ultimo rimasto nella proprietà dell'esecutato



CONFINI

L'immobile confina ad Ovest con il sub 7 ed al piano superiore con il sub 3 entrambe in testa a per i restanti lati confina catastalmente con la corte della particella 539 che non essendo censita deve ritenersi comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato 539 essendo graffata con esso, tuttavia detta corte costituisce pertinenza dell'attività commerciale presente sul sub 27 e relativo deposito sub 28 di proprietà e in quanto utilizzata come piazzale di deposito e parcheggio della stessa attività.



Figura 2 identificazione dell'immobile sull'elaborato planimetrico



Sul lato Ovest, contrariamente alle risultanze catastali, l'immobile confina con la particella 2550 in quanto costruito in aderenza alla stessa, in testa ai fratelli [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED].

COORDINATE GPS

Latitudine N 38° 57' 38,26''

Longitudine E 16° 18' 48,00''

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'EDIFICIO

TIPOLOGIA DEL FABBRICATO, UBICAZIONE, INQUADRAMENTO DELLA ZONA, EPOCA DI COSTRUZIONE, CARATTERISTICHE GENERALI, PERTINENZE

L'unità immobiliare di cui trattasi fa parte di un fabbricato composto da tre piani fuori terra, che affaccia su via G. La Pira al numero civico 16, e ne costituisce il piano seminterrato.

È accessibile dal vano scala o dal retro attraverso una servitù di passaggio che interessa le particelle 2550 e 539. L'edificio sorge nel centro abitato di Nicastro in zona chiaramente fornita di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il fabbricato stando alla documentazione allegata alla pratica di condono edilizio è stato ultimato nel mese di maggio 1983. Dal confronto fra le planimetrie di progetto allegate alla pratica di condono edilizio, con lo stato di fatto si evidenziano difformità non volumetriche (divisione interna), le risultanze catastali risultano inoltre difformi rispetto alla situazione di fatto sia per destinazione d'uso che dal punto di vista planimetrico.



Foto 2 fabbricato non facente parte del progetto relativo alla concessione in sanatoria



Rispetto al progetto di cui alla concessione in sanatoria ai sensi della legge 47/85 che riguarda l'immobile oggetto di vendita, si segnala la presenza di un corpo avanzato sul lato sud del fabbricato ed esattamente sulla particella 539, non oggetto della menzionata concessione in sanatoria, di cui non si conosce lo stato autorizzativo, in quanto non facente parte della presente procedura, il cui portico costituisce passaggio obbligato per accedere all'immobile.



Foto 3 corpo avanzato realizzato successivamente e non facente parte della concessione in sanatoria

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, DOTAZIONI, FINITURE E STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Struttura e finiture del fabbricato

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato che si eleva su un graticcio di travi rovesce di fondazione anch'esse in cemento armato, gli orizzontamenti sono costituiti da solai latero-cementizi. Il tetto è a falde inclinate. La tamponatura esterna ed interna è realizzata con mattoni forati, gli intonaci sono in malta comune. Gli infissi sono in alluminio di colorazione varia.

La facciata esterna lato via G. La Pira, si presenta in buono stato mentre sul lato sud esiste un corpo di fabbrica in cemento armato costruito in aderenza.



**CARATTERISTICHE SPECIFICHE, DOTAZIONI, FINITURE, IMPIANTI E STATO
DI CONSERVAZIONE DELL' IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA**
LOTTO UNICO – LOCALE USO “COMMERCIALE”
**FOGLIO 32 PARTICELLA 920 SUB 8 CATASTO FABBRICATI DI LAMEZIA TERME
(EX NICASTRO)**

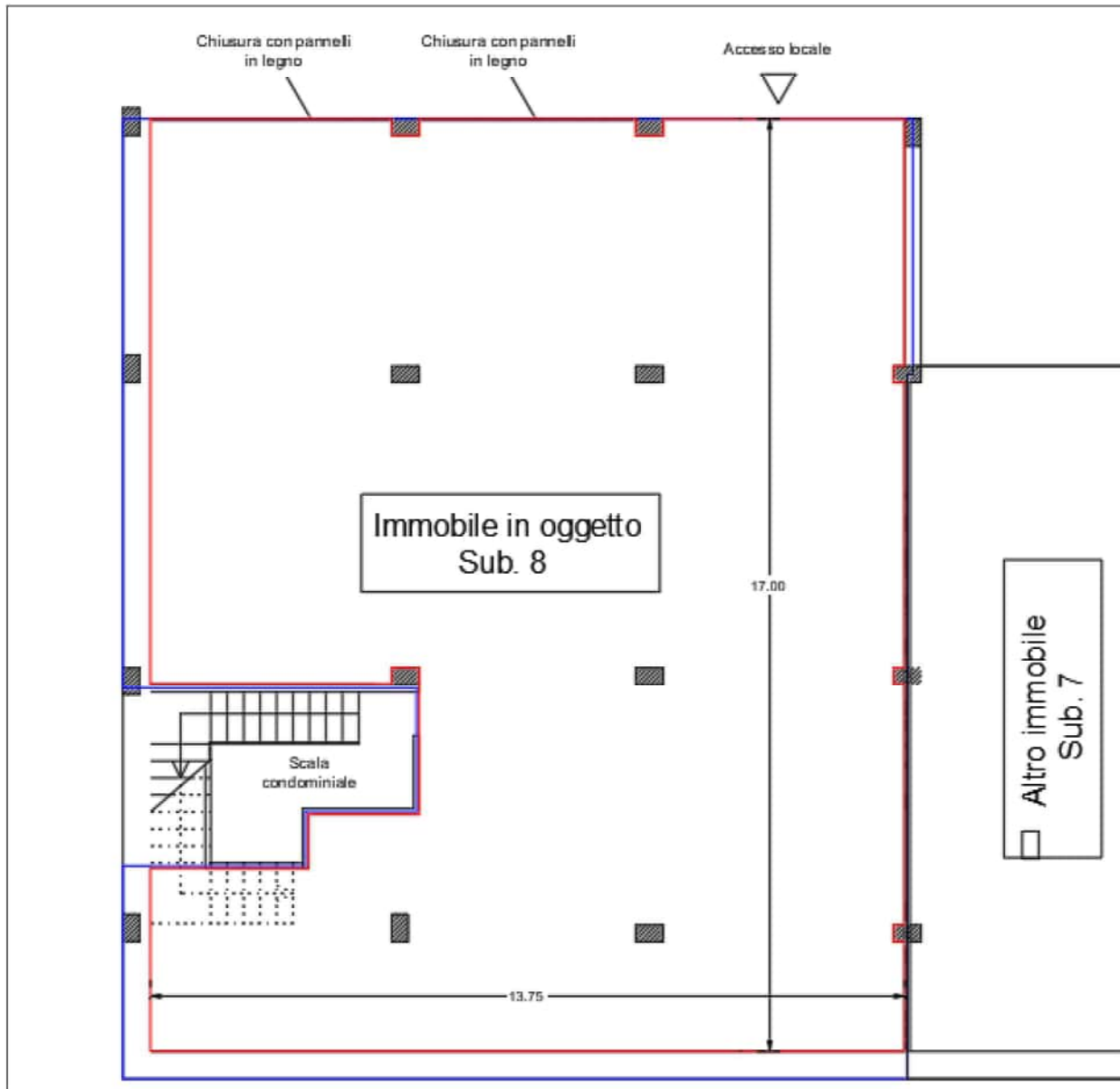


Figura 3 Pianta dello stato di fatto dell'immobile oggetto di stima

Il locale è un piano seminterrato (attualmente utilizzato come deposito).



L'accesso avviene da via G. La Pira attraverso il piazzale dell'attività commerciale che sorge al piano seminterrato della particella 539, suddetto accesso taglia le particelle 2550 e 539 di proprietà [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] e viene pertanto a costituire una servitù di passaggio di fatto (Vd. figura 1).

L'accesso al locale avviene attraverso un'apertura priva di porta, nella parete sud realizzata con pannelli in legno avente il carattere di provvisorietà, il locale si presenta quindi nel suo complesso come unico ambiente, privo della tamponatura esterna sul lato sud e privo di tamponature interne salvo il caso della parete che delimita il vano scala da cui vi è una seconda via d'accesso.

Il locale si trova nello stato di rustico per le seguenti motivazioni: a) è privo di pavimentazione b) le pareti ed il soffitto sono in parte privi ed in parte dotati del solo intonaco di fondo c) assenza totale di impianti salvo quello di illuminazione avente anch'esso il carattere della provvisorietà.

Per come evidente dalla documentazione fotografica si segnala altresì la presenza di una sopralcatura coerente con la destinazione di fatto del locale utilizzato come deposito.

EVENTUALI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Non risultano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni all'infuori di quelle derivanti dalla presente procedura.

QUESITO N. 2

precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatisi nel ventenni o 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;-

PROVENIENZA DEI BENI

L'immobile identificato al foglio 32 part 920 sub 8 del Catasto fabbricati del Comune di Lamezia Terme (ex Nicastro) risulta accatastato con alcune difformità che dovranno essere oggetto di rettifica.



Il terreno su cui sorge l'immobile oggetto di vendita, è pervenuto al signor [REDACTED] [REDACTED] in seguito ad atto per Notar dott.ssa Iavide Palange del 17/01/1980. rep. 60742 Raccolta numero 4135, trascritto il 15/02/1980 ai nn. 2938 RP ed 3205 RG.

In seguito a frazionamenti e successivi accatastamenti per come dettagliati nel precedente paragrafo relativo alla ricostruzione storica catastale, una frazione del suddetto immobile assume gli odierni identificativi catastali.

RICOSTRUZIONE VENTENNALE PASSAGGI DI PROPRIETÀ DELLE PARTICELLE IMMOBILIARI

Al predetto signor [REDACTED] [REDACTED] l'immobile è pervenuto con il menzionato atto del 1980, il suddetto risale ad oltre vent'anni prima dalla data di conferimento dell'incarico pertanto la continuità ventennale è rispettata e non vi è necessità di ulteriori indagini sulla provenienza.

QUESITO N. 3

valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano 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;

DIVISIONE DEI BENI

I beni hanno un unico proprietario quindi la problematica non si pone.

QUESITO N. 4

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;

STATO DI POSSESSO DEI BENI

Allo stato attuale il bene risulta utilizzato senza titolo come deposito dell'adiacente immobile con destinazione commerciale in testa ai figli di [REDACTED] [REDACTED]



QUESITO N. 5

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;

Il debitore è in regime di separazione dei beni con il proprio coniuge, in seguito ad annotazione sull'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del 17/01/1980 (Allegato 8).

Si osserva che i coniugi hanno optato per il suddetto regime patrimoniale, con atto del notaio Palange Iadvida contestualmente alla sottoscrizione dell'atto di acquisto, che costituisce titolo di proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento.

QUESITO N. 6

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

VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nella sottostante tabella vengono analizzati punto per punto tutti i possibili vincoli e/o oneri:

	DESCRIZIONE VINCOLO	ESITO
A	Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità	Nessuno
B	Vincoli legali di cui alla legge 1089/39 sostituita dalla d.lgs 490/99 (beni ambientali ed architettonici)	Nessuno
C	Vincoli ed oneri di natura condominiale Spese condominiali ordinarie (fisse, di gestione o manutenzione) – Spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute – Eventuali spese scadute non pagate negli ultimi anni anteriori alla data della perizia - Eventuali cause in corso -	Trattasi di fabbricato con tre soli proprietari, pertanto non vi è un condominio legalmente costituito con conseguenti costi o spese deliberati. Si terrà conto nella stima, con opportuni coefficienti, di un deprezzamento dovuto a costi di natura condominiale.
D	Diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche, usi civici	Dalle visure storiche catastali, nonché dai titoli di proprietà in cui risulta specifica dichiarazione in tal senso, non risulta alcun gravame da censo, livello o uso civico. Tuttavia è stata inoltrata istanza agli uffici preposti della Regione Calabria dai quali non è ancora pervenuta alcuna risposta. Per

		approfondimenti si rimanda comunque allo specifico Quesito n. 11
E	Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubature	TRASCRIZIONE CONTRO del 14/04/1981 - Registro Particolare 6128 Registro Generale 6778 OBBLIGO EDILIZIO Viene vincolata la superficie dell'originaria particella N°539 di 4200 mq al volume dell'erigendo fabbricato (Vd. Nota allegato 4)
F	Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge	Nessuno
G	Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni <i>propter rem</i> , servitù, uso, abitazione ecc.)	Assenza di garanzia per vizi occulti, se ne tiene conto nella stima
H	Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato)	Nessuna al di fuori della presente procedura
I	Difformità catastali	Dall'esame delle planimetrie catastali si rileva una sostanziale difformità delle stesse sia con lo stato di fatto che con la destinazione d'uso. Si evidenzia che al momento della rettifica la destinazione d'uso corretta potrà essere C/1 in conformità alla destinazione urbanistica in caso di esecuzione di lavori che lo rendano idoneo a quella destinazione d'uso. Si segnala la necessità di rettifica dell'inserimento in mappa del fabbricato, in quanto la sagoma è riportata in maniera errata, e di rettifica della planimetria catastale presente in banca dati in quanto non sono stati riportati i pilastri e il vano scala;.
L	Difformità urbanistico-edilizie	Si segnalano difformità non volumetriche, dello stato di fatto rispetto a quanto previsto nel progetto autorizzato, più nello specifico la presenza di una parete divisoria con conseguente frazionamento in due unità immobiliari

QUESITO N. 7

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

VINCOLI ED ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

In più date il sottoscritto, per mezzo della piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate (ex agenzia del territorio) e presso l'archivio notarile, ha acquisito documentazione ipocatastale, nonché il titolo di proprietà relativo all'immobile di interesse. Le ricerche, sono state fatte per soggetto e per immobile con riferimento a tutti gli identificativi catastali che si sono alternati



nell'ultimo ventennio sulla base della ricostruzione storica catastale riportata in risposta al quesito 1, e di tutti i soggetti che ne sono stati proprietari.

Le ricerche (**Allegato 4**) hanno avuto il seguente esito:

	DESCRIZIONE VINCOLO/ONERE	ESITO
M	Iscrizioni	Positivo
N	Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli	Positivo

(**M**) sulla base dei documenti acquisiti, riportati in Allegato 4, risultano le seguenti **iscrizioni** non opponibili all'acquirente, comprensive di quelle comunque cancellate:

A FAVORE/ CREDITORE	CONTRO/ DEBITORE	PROGR.	FORMALITA'	IMMOBILE INTERESSATO
CREDITO COOPERATI VO CENTRO CALABRIA - SOCIETA' COOPERATI VA	[REDACTED] E [REDACTED]	I	ISCRIZIONE CONTRO del 15/06/2022 - Registro Particolare 706 Registro Generale 8447 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI LAMEZIA TERME Repertorio 349 del 29/05/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO TOTALE 70.000,00€ SOGGETTO DEBITORE	Lamezia Terme Fabbricati: FOGLIO 32 PARTICELLA 920 sub 8

(**N**) sulla base dei documenti acquisiti, riportati in Allegato 4, risultano le seguenti **trascrizioni contro** non opponibili all'acquirente:

A FAVORE/ CREDITORE	CONTRO/ DEBITORE	PROGR.	FORMALITA'	IMMOBILE INTERESSATO
FUTURA 2019 SRL	[REDACTED]	I	TRASCRIZIONE del 24/02/2023 - Registro Particolare 2047 Registro Generale 2664 Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 117 del 10/02/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	Lamezia Terme Fabbricati: FOGLIO 32 PARTICELLA 920 sub 8

COSTI DI CANCELLAZIONE FORMALITA' ESTINTE:

Con l'emissione del Decreto di Trasferimento, il G.E. ordina al Dirigente dell'Agenzia delle Entrate- Servizio Pubblicità Immobiliare- di eseguire la trascrizione del decreto stesso, nonché la cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni relative al bene trasferito. I costi delle cancellazioni divisi per tipologia vengono riassunti nella tabella che segue:

TIPOLOGIA FORMALITÀ DA CANCELLARE		TOTALE
Domanda di annotazione relativa alla cancellazione di iscrizione di ipoteca giudiziale ISCRIZIONE del 15/06/2022 - Registro Particolare 706 Registro Generale 8447 <u>Progressivo 1</u> <u>Valore iscritto Totale Euro 70.000,00</u>	Imposta Ipotecaria proporzionale pari allo 0,5% del totale della somma garantita indicata nell'iscrizione originaria arrotondata all'unità (per difetto se la frazione è inferiore a 50 centesimi e per eccesso se non inferiore), con l'importo minimo pari comunque ad € 200,00. Tassa Ipotecaria € 35,00 Imposta di Bollo € 59,00 + onorario * L'imposta ipotecaria non è dovuta se la formalità originaria usufruiva delle agevolazioni tributarie ex art.15 del D.P.R. n. 601/1973)	<i>Considerato che ai sensi del T.U. 347/1990 l'imposta si applica sull'importo della somma per cui la formalità e' chiesta si otterrà nel caso generico:</i> (0,5%*70.000 € =350,00) si applica il minimo pari ad € 350,00 €+ 35€ + 59€ = <u>444,00 € + onorario</u>
Domanda di Annotazione relativa alla cancellazione di formalità di trascrizione (Pignoramento) TRASCRIZIONE del 24/02/2023 - Registro Particolare 2047 Registro Generale 2664 <u>Progressivo 1</u>	Imposta ipotecaria € 200,00 Tassa Ipotecaria € 35,00 Imposta di Bollo € 59,00 + onorario	Costi di cancellazione= 200 € + 35 € + 59 € = <u>294 € + onorario</u>
* i costi indicati sono riferiti a: imposte ipotecarie, tasse ipotecarie e imposta di bollo, ai quali andrà aggiunto l'onorario di chi compila la nota e provvede a tutti gli adempimenti necessari		

I costi di cui sopra sono riferiti ai soli costi per le specifiche tasse indicate, e sono esclusi eventuali altri costi dovuti a variazione di aliquote, imposte di altra natura o onorari, e sono altresì calcolati nell'ipotesi di effettiva applicabilità del regime agevolato ove indicato.

QUESITO N. 8

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;

VISURE E CONFORMITÀ CATASTALE

Le visure catastali aggiornate acquisite tramite la piattaforma SISTER, sono allegate alla consulenza tecnica (cfr. **Allegato 3**). Sono state richieste visure storiche degli immobili in modo da verificare l'esistenza o meno di eventuali discrasie e/o irregolarità di trascrizione dei dati riportati dalle visure.



Sulla scorta della documentazione acquisita presso l'Ufficio dell'ex Agenzia del Territorio di Catanzaro vengono riportati schematicamente i requisiti di conformità catastale relativi all'immobile evidenziando le eventuali discrasie

CATASTO FABBRICATI

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI
	Sez. Urb.	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		32	920	8	1	C/2	3	238 mq	60 mq	Euro 1093,96	
Indirizzo					VIA GIORGIO LA PIRA SNC piano: S1;						
Annotazioni					Classamento e rendita validati						
Conformità					Difforme con precisazioni indicate di seguito: 1) destinazione urbanistica effettiva C/1 2) mappa catastale riportata in maniera errata 3) planimetria da rettificare per assenza dei pilastri e del vano scala						

CORRISPONDENZA TRA PLANIMETRIE CATASTALI E STATO DI FATTO

Dall'esame delle planimetrie catastali si rileva una sostanziale difformità delle stesse con lo stato di fatto (**allegati 3 e 10**).

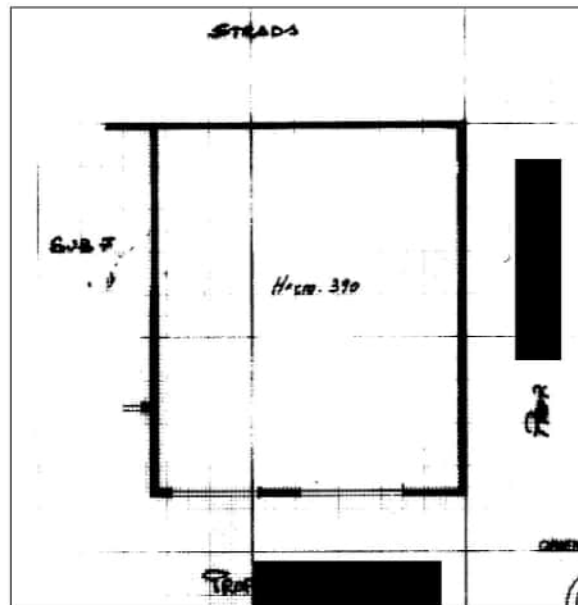


Figura 4 Planimetria catastale del sub 8



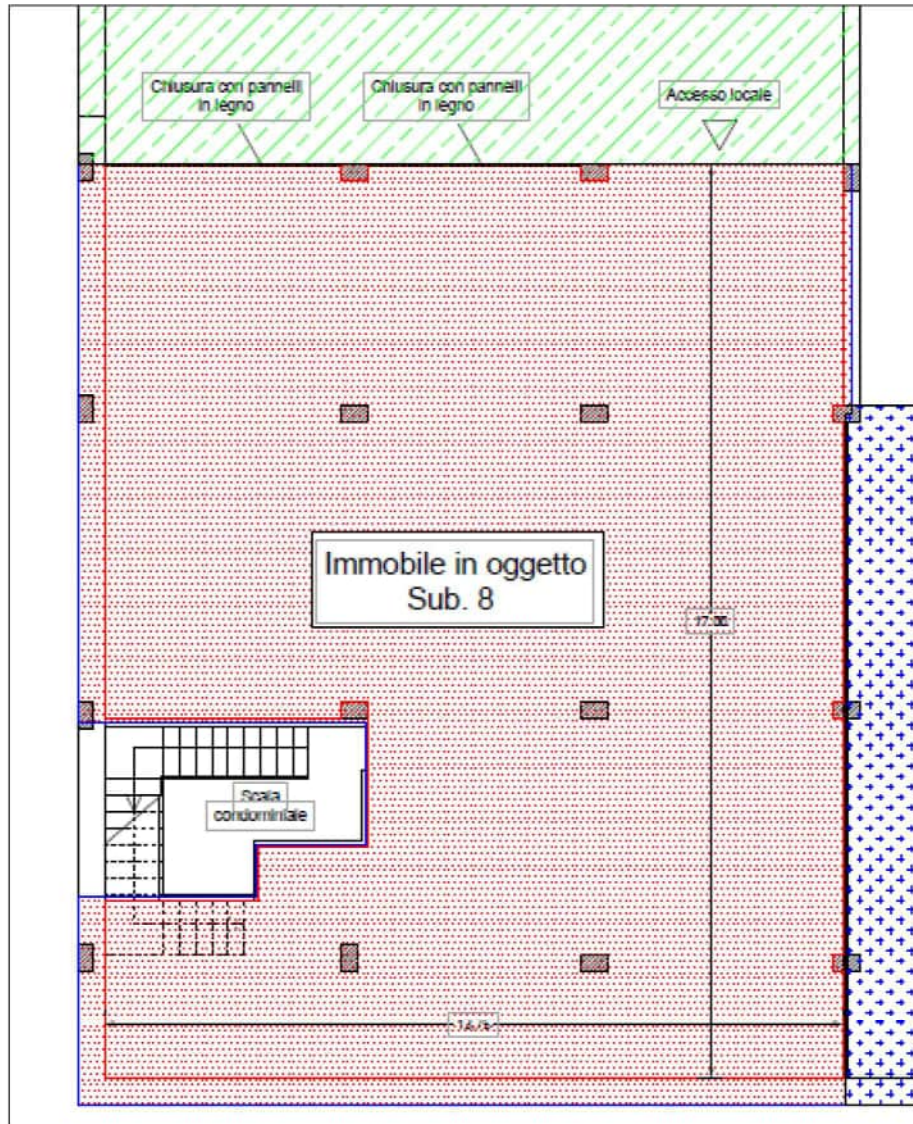


Figura 5 situazione di fatto

Tabella riepilogativa delle difformità riscontrate e spese di regolarizzazione		
Immobilie	Difformità riscontrate	Spese tecniche occorrenti per la regolarizzazione
Foglio 32 part. 920 sub 8	1) destinazione urbanistica effettiva C/1 2) mappa catastale riportata in maniera errata 3) planimetria da rettificare per assenza dei pilastri e del vano scala	La spesa per la regolarizzazione catastale, che rimane a carico dell'acquirente, tenuto conto della necessità dell'eventuale rettifica nell'inserimento in mappa ammonta ad € 550,00



REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI

PREMESSA

Dal primo luglio 2010 è entrata in vigore la norma che impone la verifica della regolarità catastale prima della stipula degli atti di vendita dei fabbricati. È quindi necessario verificare che l'immobile sia regolarmente censito in catasto a nome del legittimo proprietario (o titolare del diritto reale), il quale deve dichiarare che i dati catastali e le planimetrie depositate in catasto corrispondono allo stato di fatto del fabbricato. Non è più possibile, dunque, alienare un fabbricato, se non è regolarmente dichiarato in catasto, se l'intestazione catastale non corrisponde alla realtà, se la planimetria depositata in catasto non raffigura esattamente lo stato di fatto dell'immobile, o se gli altri dati caratteristici dell'immobile non sono aggiornati. Si richiama a tal proposito la circolare dell'Agenzia del territorio n.2 del 09/07/2010 in merito all'attuazione del D.L. 31/05/2010 n.78:

“Si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell'ambito delle novellate disposizioni, che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità. Comportano, invece, l'obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione l'effettuazione di interventi con cui si realizza una rilevante redistribuzione degli spazi interni, ovvero si modifica l'utilizzazione di superfici scoperte, quali balconi o terrazze. Analogamente, per le unità immobiliari ordinarie per le quali la consistenza è calcolata in metri quadrati o in metri cubi, le modifiche interne di modesta entità, non incidenti sulla consistenza dei beni iscritta negli atti catastali ovvero sulla destinazione dei singoli ambienti, non comportano l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto. Di contro, è necessaria la presentazione della dichiarazione di variazione nei casi in cui la mutazione incide sulla consistenza o sulla classe (esempi tipici sono il caso della retrobottega di un negozio che, se trasformato in ambiente destinato alla vendita incrementa l'originaria superficie dell'unità, ovvero la realizzazione di soppalchi, servizi igienici, etc.).”

LEGITTIMITÀ CATASTALE E COSTI OCCORRENTI ALLA REGOLARIZZAZIONE

Alla luce di quanto illustrato in premessa, e viste le planimetrie di cui uno stralcio è riportato nelle figure che precedono, l'immobile necessita di regolarizzazione catastale le cui spese per come illustrato nella tabella che precede si stimano in **€ 550,00**

RICOSTRUZIONE VENTENNALE CATASTALE ED IPOTECARIA

L'immobile in oggetto nel ventennio non ha modificato il suo identificativo, le formalità di interesse pertanto sono limitate a quelle elencate in risposta al quesito 7, al quesito 2, ed in allegato 4.



QUESITO N. 9

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 succo 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'ari. 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;

Nel seguito vengono analizzati punto per punto tutti i possibili oneri:

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

All'esito delle ricerche effettuate negli archivi del Comune di Lamezia Terme (**Allegato 7**) la documentazione reperita è la seguente:

1_ Concessione edilizia in sanatoria N.6139 del 13/11/1999 (Legge 47/1985)

ACCERTAMENTI EFFETTUATI

Il confronto degli elaborati progettuali redatti dal sottoscritto (**Allegato 10**) sulla base dello stato di fatto alla data del sopralluogo (cfr. **verbale- Allegato 6**), con quelli depositati nell'archivio del Comune (cfr. **Allegato 7**), e con la planimetria catastale evidenzia le seguenti difformità:

- 1) Difformità catastali come da punto precedente
- 2) Difformità urbanistiche:
 - La concessione edilizia in sanatoria è relativa all'intero immobile (sub 2) comprensivo dell'attuale sub 7 e sub 8, pertanto nella pratica urbanistica manca il frazionamento con una parete divisoria dell'originario sub 2
 - Manca inoltre la parete che divide il vano scala dal locale



Per la sanatoria delle suddette difformità urbanistiche dovrà essere presentata pratica di Scia in sanatoria con una spesa complessiva si stima in € 2067 (Vedi Allegato 10)

DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'/ABITABILITA'

Non presente

CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

Trattandosi di fabbricato, non è pertinente

NOTIZIE DI CUI ALL'ART. 46 COMMA 1 DEL D.P.R. 6.6.01 N. 380. E DI CUI ALL'ART. 40 COMMA 2 DELLA L 28.2.85 N. 47, E SUCC. MOD.

1_Concessione edilizia in sanatoria N.6139 del 13/11/1999

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

Non presente, e non necessario in quanto si tratta di locale a rustico comunicante privo di impianti



QUESITO N. 10

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

EVENTUALE SANATORIA DI OPERE NON CONFORMI

Le difformità interne possono essere sanate con una SCIA in sanatoria per diversa distribuzione interna che preveda il frazionamento del locale commerciale sub. 2 in due unità sub. 7 e 8 e la realizzazione di una parete divisoria tra le 2 unità immobiliari;

COSTI SANATORIA		
COSTI TECNICI	€ 1.500,00 Sanzioni e costi vari circa 567,65 €	Presentazione di Scia in sanatoria prevedendo il frazionamento del locale commerciale sub. 2 in due unità sub. 7 e 8 e la realizzazione di una parete divisoria tra le 2 unità immobiliari;
TOTALE	€ 2.067,65	



QUESITO N. 11

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

GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

Dalle visure storiche catastali nonché ipotecarie e dalle dichiarazioni risultanti sul titolo di proprietà, non risulta alcun gravame da censo, livello o uso civico.

In merito alla verifica di sussistenza di eventuali gravami da uso civico sulla base della Comunicazione sugli Usi Civici regionali Prot. N. 620 del 25/9/2013 (**Allegato 9**), nella quale si legge: “...*gli unici Uffici competenti a rilasciare la certificazione relativa alla sussistenza del vincolo dell’Uso Civico, ai sensi dell’art. 29 del R.D. n. 332/1928 e dall’art. 29 della Legge 1766/27 (accertamento sull’esistenza del vincolo dell’uso civico) sono il Commissario regionale agli Usi Civici delle Calabrie, con sede in Catanzaro, o la Regione Calabria attraverso lo scrivente Servizio – Ufficio Usi Civici, e non già l’Amministrazione Comunale né tantomeno alcun tecnico di parte....*”

Pertanto, vista la Comunicazione menzionata, in data 09/10/2023, il sottoscritto ha presentato a mezzo PEC istanza alla Regione Calabria (dipartimento n°6 agricoltura, foreste e forestazione -Ufficio usi civici) con sede nella cittadella regionale (come da ricevuta di consegna allegata)

Ad oggi, a fronte della richiesta effettuata e riportata in **Allegato 9, non risulta ancora pervenuta alcuna risposta.**

Pertanto, in caso di risposta successiva al deposito della presente relazione da parte degli uffici preposti dalla quale si evinca la presenza di un vincolo, si provvederà a trasmettere alla cancelleria copia della stessa.



QUESITO N. 12 – STIMA-

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

PREMESSA

Scopo della perizia è quello di determinare il più probabile valore di mercato, al momento attuale, dell'immobile oggetto della procedura esecutiva.

La consistenza del bene, per renderla confrontabile con i valori OMI, è stata determinata secondo i criteri dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che fa riferimento come unità di misura al metro quadrato di superficie catastale, definito con criteri diversi in base alla destinazione d'uso, sulla base di misurazioni effettuate in loco.

La scelta dei valori presi a riferimento per la stima comparativa tiene conto di tutti gli oneri che rimangono a carico dell'acquirente, connessi allo stato di fatto dell'immobile.

I principali elementi di riscontro su cui è basata la stima sono i seguenti:

FONTI INDIRETTE

- 1_ Camera di Commercio, Istat
- 2_ Associazioni di Costruttori
- 3_ Ordini Professionali
- 4_ Consulenti Immobiliari

FONTI DIRETTE

- 1_ Contratti di Compravendita
- 2_ Perizie Giudiziarie
- 3_ Inserzioni sulla stampa



METODO E CRITERIO DI STIMA

Si è proceduto secondo una metodologia articolata in tre fasi:

FASE A – Calcolo delle superfici convenzionali

FASE B – Reperimento dei dati relativi alle fonti dirette e indirette

FASE C - Elaborazione dati e determinazione dei valori medi

FASE D – Coefficienti di differenziazione e valore commerciale dei beni

FASE D – Riepilogo e determinazione del valore del bene a base d'asta

FASE A

CALCOLO DELLE SUPERFICI CONVENZIONALI

Vedi (Allegato 10)

Sulla base del DPR 138/98, i criteri di calcolo della superficie convenzionale posta alla base della stima variano a seconda della destinazione d'uso dell'immobile oggetto di stima. Poiché nel procedimento estimativo non bisogna trascurare gli usi alternativi di un immobile secondo il principio dell'“Highest and Best Use”, in questo caso specifico si verificherà il valore dell'immobile nell'ipotesi di destinazione commerciale come prevista nella concessione in sanatoria in atti, e come deposito/magazzino che è il suo attuale ed effettivo utilizzo.

Allo scopo sono state determinate le superfici convenzionali valide sia nell'ipotesi di destinazione commerciale che nell'ipotesi di destinazione “magazzino deposito” (Allegato 10)

IPOTESI DI DESTINAZIONE COMMERCIALE E/O DEPOSITO

	(a) Superficie principale	Superficie accessori diretti 50%	Superficie accessoria 25%	Superficie balconi/porticati 30%(<25 mq)	Superficie balconi/porticati 10%(>25 mq)	Superficie scoperta (50% di proprietà) TOTALE	Superficie scoperta 10% (nel limite di a)	Superficie scoperta eccedente (a) 2%	Superficie ragguagliata
Piano Seminterrato	235,60								235,60
TOTALE									235,60



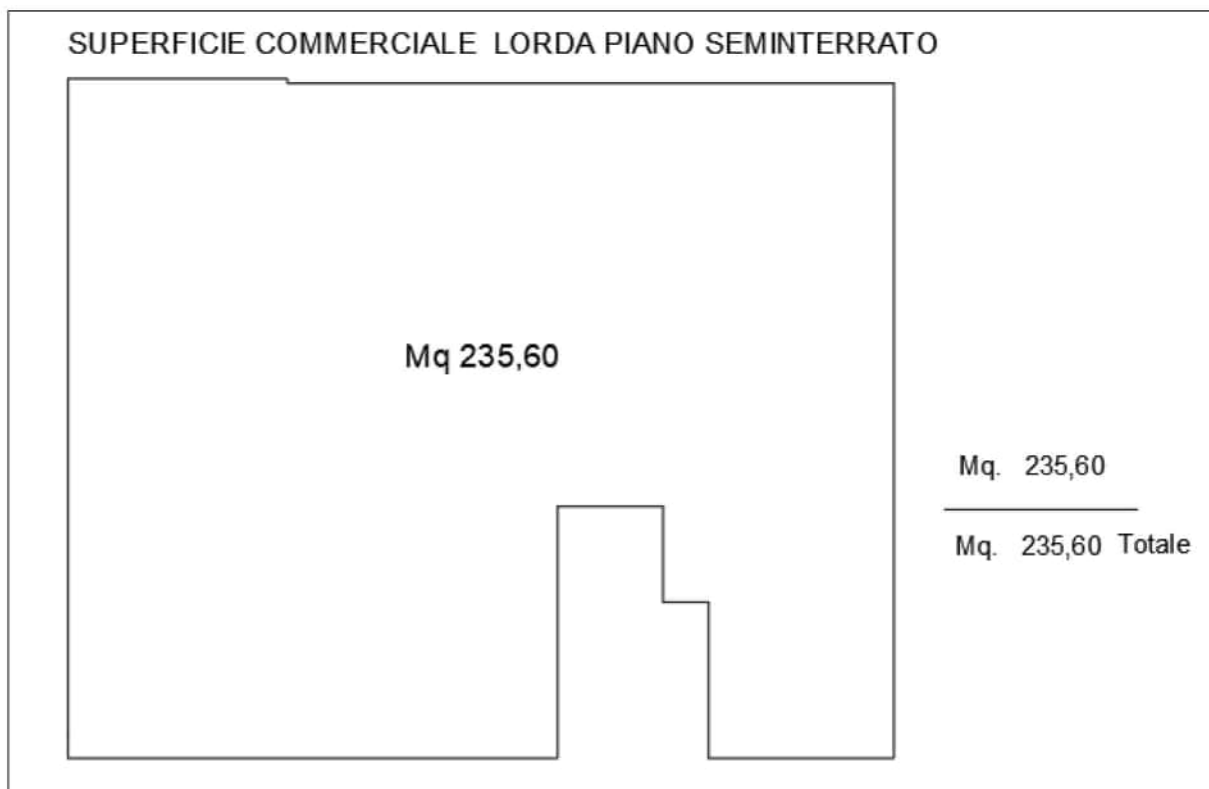


Figura 6 calcolo superficie commerciale lorda (DPR 138/98)

FASE B

**REPERIMENTO DEI DATI RELATIVI ALLE FONTI DIRETTE E INDIRETTE,
ELABORAZIONE E STIMA**

Fonti acquisite

- Tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare contenenti i dati sull'andamento del mercato immobiliare nel trimestre di riferimento per le aree interessate

VALORI OMI RILEVATI (ZONA OMI D7)				
DESTINAZIONE MAGAZZINO C/2				
ANNO	MIN (€/mq)	MAX €/mq	MEDIO	
2022 II sem	455	560	507,50	
VALORI OMI RILEVATI (ZONA OMI D7)				
DESTINAZIONE COMMERCIALE (NEGOZI) C/1				
2022 II sem	960	1300	1130	



- Valori desunti da effettive compravendite immobiliari nel raggio di 500 metri dall'immobile interessato, di cui si indica la data dell'atto, la categoria catastale, il valore effettivamente dichiarato e la consistenza

VALORI IMMOBILI DICHIARATI NEL RAGGIO DI 500 METRI

CATEGORIA CATASTALE	DATA ATTO	ZONA OMI	SUPERFICE	VALORE DICHIARATO	VALORE €/mq
C/2	10/2019	B3	96	42948	447
C/2	07/2020	C2	36	19112	530
C/2	03/2022	B3	76	30450	404
				MEDIA	460

CATEGORIA CATASTALE	DATA ATTO	Zona OMI	SUPERFICIE MQ	ESTREMI CATASTALI	VALORE DICHIARATO	VALORE €/mq
C/1	10/2019	D7	147	F32 P992 sub 14	110000	748
C/1	01/2020	D7	101		50000	495
C/1	09/2020	B3	130		100000	769
					MEDIA	678

- Valori rilevati attraverso indagini di mercato vendite immobili con caratteristiche simili nell'area interessata o limitrofa come da riquadri che seguono;

- LOCALI A DESTINAZIONE COMMERCIALE-

VALORI RILEVATI DA INDAGINI DI MERCATO ED ATTI DI COMPRAVENDITA
NEL COMUNE
ZONA:- LAMEZIA TERME- NICASTRO





Locale commerciale in Vendita

Lamezia Terme • Via Salvatore Miceli

€ 130.000 | 2 locali | 300 m² superficie | 1 bagno | T piano

Descrizione

LOCALE COMMERCIALE CON DEPOSITO ANNESSO

In Via Salvatore Miceli, alle spalle del distributore di benzina DP, proponiamo in vendita locale commerciale di 160 Mq, con sala d'attesa, 2 uffici e bagno, e magazzino di 140 Mq.

La vendita si può effettuare anche separatamente: il locale commerciale € 80.000€, il magazzino € 50.000.

Figura 7 Annuncio (Fonte immobiliare.it)

Da suddetto annuncio si desume che il prezzo richiesto per il magazzino è di 360 €/mq, e per il locale commerciale 500€/mq

Fatte le doverose indagini, si ritiene di adottare i valori che derivano da effettivi atti di compravendita.

FASE C

ELABORAZIONE DATI E DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI

VALORI CORRETTI PER COMPARAZIONE

Per poter essere presi alla base della stima i valori individuati da indagini di mercato, sono stati omogeneizzati fra di loro con dei coefficienti correttivi che tengano conto di vari aspetti incidenti sul valore degli immobili e più precisamente:

- Vetustà
- Finitura
- Accessibilità
- Qualità dello stabile in relazione alla media della zona
- Stato libero o occupato
- Possibilità di parcheggio

Pertanto si ottiene:



MEDIA DEI VALORI ACQUISITI

DESTINAZIONE COMMERCIALE	€/mq 678,00
DESTINAZIONE MAGAZZINO/DEPOSITO	€/mq 460,00

FASE D

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE E VALORE COMMERCIALE DEI BENI

Ai valori fin qui determinati sulla base dei valori medi degli immobili della zona in condizioni normali, si applicheranno dei coefficienti correttivi che terranno conto delle peculiarità del singolo immobile, nell'ipotesi di destinazione commerciale e deposito.

Si vedrà come nell'ipotesi di destinazione commerciale si è dato maggior peso alla mancanza degli impianti di climatizzazione (necessari nel caso di negozio), della necessità di finiture e della pavimentazione (allo stato assente) nel caso di esercizio commerciale, e del parcheggio assolutamente necessario ma limitato dal fatto che l'immobile può vantare di fatto solamente un diritto di servitù per l'accesso, che costituisce una limitazione di minor peso nel caso della destinazione a locale di deposito rispetto alla destinazione commerciale ove l'accessibilità e quindi la possibilità di parcheggio da parte del cliente è fondamentale.

Determinazione coefficienti correttivi

Piano con ascensore		PCA	x
Piano senza ascensore		PSA	x
Orientamento		ORI	x
Esposizione		ESP	x
Affaccio		AFF	x
Taglio		TAG	x
Balconi		BAL	x
Distribuzione		DIS	x
Luminosità		LUM	x
Velustà		VET	x
Finitura	Rustica: 0,80	FIN	0,800 x
Manutenzione: immobili	Normale: 1,00 Stabile: Normale: 1,00	MAN	1,000 x
Riscaldamento		RIS	x
Efficienza energetica		EFF	x
Locazione	Libero: 1,00	LOC	1,000 x
Stabile	Nella media della zona: 1,00	STA	1,000 x
Parcheggio	Più difficile: 0,90	PAR	0,900 x
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	TRAS	1,000 x
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1,000 x
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000 x
Produttività	1	PROD	1,000 x
Altro		ALT	=
Coefficiente correttivo totale			0,72

Figura 8 ipotesi di destinazione commerciale



Piano con ascensore		PCA		x
Piano senza ascensore		PSA		x
Orientamento		ORI		x
Esposizione		ESP		x
Affaccio		AFF		x
Taglio		TAG		x
Balconi		BAL		x
Distribuzione		DIS		x
Luminosità		LUM		x
Velustà		VET		x
Finitura	Mediocre: 0,90	FIN	0,900	x
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 Stabile: Normale: 1,00	MAN	1,000	x
Riscaldamento:		RIS		x
Efficienza energetica		EFF		x
Locazione	Libero: 1,00	LOC	1,000	x
Stabile	Nella media della zona: 1,00	STA	1,000	x
Parcheggio	Più difficile: 0,98	PAR	0,980	x
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	TRAS	1,000	x
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1,000	x
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	x
Produttività	1	PROD	1,000	x
Altra		ALT		=
Coefficiente correttivo totale			0,882	

Figura 9 ipotesi di destinazione deposito/magazzino

Si precisa che alcuni coefficienti correttivi non sono stati presi in considerazione perché è stato effettuato un conteggio analitico dei lavori di completamento del locale di cui si terrà conto nel valore di stima.

Più precisamente i costi per i lavori di completamento del locale vengono stimati in 17.610,72 € come da computo metrico analitico in allegato a cui deve aggiungersi l'IVA, per un totale di 19.372,00 € (**Allegato 12**)

Tabella sintetica riepilogo coefficienti di differenziazione ipotesi di destinazione commerciale

IMMOBILE	Prezzo medio €/mq	Coefficienti di merito desunto dal conteggio (programma ACTSTIME)	Prezzo a fronte di correzioni per coefficienti di merito	Prezzi definitivi (- 5 % incertezze e vizi occulti insiti nella procedura)	Superficie commerciale e del bene mq	Valore di mercato Euro (D x E)
Foglio 32 part.920 sub 8	678	0,720	488,16	463,75	235,6	€ 109.259,97
a detrarre computo metrico						-€ 19.372,00
					TOTALE	€ 89.887,97



Tabella sintetica riepilogo coefficienti di differenziazione ipotesi di destinazione deposito

IMMOBILE	Prezzo medio €/mq	Coefficienti di merito desunto dal conteggio (programma ACTSTIME)	Prezzo a fronte di correzioni per coefficienti di merito	Prezzi definitivi (- 5 % incertezze e vizi occulti insiti nella procedura)	Superficie commerciale e del bene mq	Valore di mercato Euro (D x E)
Foglio 32 part.920 sub 8	460	0,882	405,72	385,43	235,6	€ 90.808,25
a detrarre computo metrico						-€ 19.372,00
					TOTALE	€ 71.436,25

FASE E

RIEPILOGO E DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA

Il valore di mercato del bene si ottiene dalla media dei valori ottenuti nel predente paragrafo decurtata di una quota di abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti stimabile nel 5 %, oltre che delle spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale

**CALCOLO ANALITICO DEL VALORE DELL' UNITA' IMMOBILIARE
- IPOTESI DI DESTINAZIONE COMMERCIALE -**

VALORE COMMERCIALE STIMATO	€ 89.887,97
SPESE OCCORRENTI PER REGOLARIZZAZIONE A DETRARRE: TECNICHE PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 2.067,65
Spese tecniche per completamento	€ 1.000,00
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	€ 550,00
VALORE COMMERCIALE DEL BENE	€ 86.270,32
* COSTI DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE circa	€ 738,00

- Costi variabili che dipendono dalla tassazione e dalla normativa vigente al momento dell'adempimento, nonché dall'onorario dovuto al tecnico.

- IPOTESI DI DESTINAZIONE LOCALE DI DEPOSITO/MAGAZZINO -

VALORE COMMERCIALE STIMATO	€ 71.436,25
SPESE OCCORRENTI PER REGOLARIZZAZIONE A DETRARRE: TECNICHE PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 2.067,65
Spese tecniche per completamento	€ 1.000,00
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	€ 550,00
VALORE COMMERCIALE DEL BENE	€ 67.818,60



* COSTI DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE circa € 738

- Costi variabili che dipendono dalla tassazione e dalla normativa vigente al momento dell'adempimento, nonché dall'onorario dovuto al tecnico.

RIEPILOGO VALORI

Sulla base del criterio dell'“Higest and best use”, avendo ritenuto opportuno verificare il valore di stima anche nell'ipotesi di destinazione potenzialmente commerciale uso compatibile in quanto risultante dalla documentazione urbanistica ma diversa dallo stato di fatto anche in termini di finiture, si assume il valore maggiore che risulta appunto quello con destinazione “commerciale”.

Alla luce delle indagini e dei calcoli svolti, il sottoscritto consulente ritiene che la valutazione dell'unità immobiliare possa essere in cifra tonda così riassunto:

VALORE COMMERCIALE DEI BENI								
LOTTO	Unità Immobiliare	Categoria	Foglio	Part.	Piano	Interno	Superficie Commerciale	Valore a base d'asta
							mq	TOTALE euro
1	Via G. La Pira	C/1 commerciale	32	920 sub 8	S1		235,6	86.000,00

I valori devono considerarsi oltre imposte (iva ove applicabile, registro, o altro), tutti gli eventuali oneri di regolarizzazione, catastale, urbanistica, spese di cancellazione iscrizioni e trascrizioni, sono a carico dell'acquirente.



QUESITO N. 13

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

PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTO DI VENDITA

Sono stati individuati N. 1 LOTTI DI VENDITA, si rimanda all'**Allegato 13** per il prospetto riepilogativo del lotto contenente la descrizione sommaria del bene oggetto della procedura esecutiva oltre a tutte le informazioni richieste.

Le indicazioni complete sono riportate invece nei precedenti quesiti.

QUESITO N. 14

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.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Una dettagliata documentazione fotografica degli immobili oggetto di stima è riportata nell'Allegato 11 alla relazione unitamente alla relazione peritale in formato PDF, comprensiva di tutti gli elaborati grafici e dei documenti utili appositamente scansionati.

Ciò è quanto in fede e serena coscienza il C.T.U. rassegna in espletamento dell'incarico ricevuto.

QUESITO N. 15

provveda a rilasciare la certificazione energetica APE secondo la normativa vigente.

Nel caso di specie la certificazione energetica non è necessaria, in quanto si tratta di locale non ultimato (privo di una parete e di serramenti), utilizzato come deposito, allo stato rustico e privo di impianti.

Lamezia Terme, 12/10/2023

IL C.T.U.

Ing. Giovambattista PUTERI

