



TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

OGGETTO: Procedura di Esecuzione Immobiliare n° 50/2020 R.G.E.

promossa da

SIENA NPL 2018 S.R.L. c/ [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

Giudice Esecuzioni: Dr. Adele FORESTA

Nomina: 29 marzo 2021
Giuramento: 01 aprile 2021
Udienza: 15 settembre 2021
Termine Deposito: 14 luglio 2021

ESPERTO STIMATORE: Arch. ROSA VICECONTE

Via D. Rubino, 21 - 88046 LAMEZIA TERME (CZ)

Cod. Fisc.: VCCRSO74H45M208V

Partita I.V.A.: 02631320799

Iscrizione Albo degli "Architetti, PPC" della
provincia di Catanzaro con il n° 1507.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Via D. Rubino, 21 - 88046 LAMEZIA TERME (CZ)

Tel. – Fax: 0968/523445 Cell.: 347/5217468

Cod. Fisc.: VCC RSO 74H45 M208V Partita I.V.A.: 02631320799

E-mail: studioviceconte@libero.it Pec: rosa.viceconte@archiworldpec.it



La sottoscritta Arch. Rosa VICECONTE, iscritta all'Albo degli "Architetti, PPC" di Catanzaro al numero d'ordine 1507, nominata Esperto per la Stima dal Giudice Dr. Adele FORESTA con provvedimento emesso il 29 marzo 2021, a seguito delle indagini effettuate e delle informazioni raccolte, redige la presente consulenza tecnica d'ufficio allo scopo di far conoscere al Sig. Giudice tutti i fatti che abbiano rilevanza nel corso della vertenza in oggetto.

PREMESSA:

L'accettazione dell'incarico, avvenuta in data 01/04/2021 prestando giuramento di rito in modalità telematica per come disposto dal G.E. nel decreto di nomina, contemplava i seguenti quesiti formulati dal G.E.:

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 esecutata, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; precisi, altresì, se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
6. valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro



- generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;
7. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;
 8. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
 9. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);
 10. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificatisi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
 11. acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;



12. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85;
13. in caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
14. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene pignorato del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
15. determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente e distintamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;
16. corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows



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

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

Il G.E. assegnava per la consegna il termine del 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nell'ordinanza di nomina, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed ai debitori. Detto termine è stato successivamente prorogato.

OPERAZIONI PRELIMINARI:

Visionato il fascicolo relativo alla procedura in oggetto, la sottoscritta ha rilevato la presenza della certificazione notarile e della nota di trascrizione del pignoramento, ex art. 567 c.p.c. Su richiesta del G.E. nel Decreto di Nomina, prima di dare inizio alle operazioni peritali, la sottoscritta ha richiesto presso il Comune di Lamezia Terme – Ufficio Anagrafe – il Certificato Storico di Residenza al fine di accertare che gli immobili pignorati non coincidessero con l'abitazione principale del debitore e del suo nucleo familiare, ai sensi del Decreto Legge 31 dicembre 2020, n.183, art. 13, commi 13 e 14. Al contempo, la visione dell'atto di pignoramento ha evidenziato che i cespiti pignorati, aventi tutti il medesimo numero civico in quanto facenti parte di un unico fabbricato (p.la 774), erano stati modificati nell'identificativo catastale rispetto alla precedente procedura esecutiva. E' stato, quindi, necessario **prima** effettuare la ricostruzione storico-catastale dei beni per poi poter individuare la prima abitazione dell'esecutata, verificata invariata al piano primo del fabbricato (sub 4).



Solo successivamente, appurato che la residenza dell'esecutata non è compresa nel compendio, si è proceduto con le operazioni peritali acquisendo la documentazione aggiuntiva e/o necessaria.

A queste operazioni è poi seguito il sopralluogo ed è stata redatta la presente relazione in virtù di quanto reperito.

Il sopralluogo è avvenuto in data 29 maggio 2021, come fissato nella comunicazione inviata tramite PEC agli Avv.ti Gabriella Baldi e Giovanni Arena difensori del creditore procedente e tramite raccomandate A.R. del 17/05/2021 n° 1740012000002270 alla debitrice esecutata.

Ivi è stato possibile effettuare il rilievo metrico e fotografico del bene con l'aiuto del collaboratore ausiliario Geom. Roberto Trunzo da me nominato per le suddette operazioni (**cf. Allegato 1: Verbale di sopralluogo**).

Gli accertamenti richiesti dal G.E. sono stati svolti presso i seguenti Uffici Pubblici di Catanzaro e Lamezia Terme:

1. Ufficio **Anagrafe** del **Comune di Lamezia Terme** (richiesta Certificato Storico di residenza dell'esecutata);
2. Ufficio **Stato Civile** del **Comune di Lamezia Terme** (richiesta estratto atto di matrimonio per individuazione regime patrimoniale);
3. **Agenzia delle Entrate di Catanzaro (CZ) on-line – Ufficio Catasto Comune di Lamezia Terme, Sezione Nicastro** (accertamento della corrispondenza del bene, dei debitori esecutati, dei dati indicati nell'atto di pignoramento, dell'accatastamento degli immobili; copia della planimetria catastale di riferimento; ricostruzione storica delle particelle originarie);
4. **Agenzia delle Entrate di Catanzaro on-line – Ufficio Conservatoria del R.R. II. di Catanzaro** (aggiornamento delle formalità presenti sugli immobili e sui soggetti a favore e contro riferite all'ultimo ventennio);
5. **Agenzia delle Entrate – Ufficio di Lamezia Terme** (accertamento sussistenza contratto di locazione sugli immobili pignorati);
6. Ufficio **Archivio Edilizia Privata** del **Comune di Lamezia Terme** (individuazione degli immobili ed accertamento di regolarità edilizia);
7. Ufficio **Condono Edilizio** del **Comune di Lamezia Terme** (individuazione degli immobili ed accertamento di regolarità edilizia).

Alle operazioni peritali è seguita, poi, un'indagine di mercato riguardante la compravendita di immobili assimilabili per tipologia ed ubicazione ai beni di cui è causa.



Quesito n° 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.

Visionato il fascicolo relativo alla procedura in oggetto, la sottoscritta ha rilevato la presenza della certificazione notarile e della nota di trascrizione del pignoramento, in conformità alla normativa ex art. 567 c.p.c., La documentazione in atti ha permesso il prosieguo delle operazioni peritali.

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

A fronte della documentazione in atti e di quella reperita, si è proceduto con lo svolgimento delle operazioni peritali.

Quesito n° 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;

La documentazione presente agli atti e/o reperita dalla sottoscritta, è stata sufficiente per il prosieguo delle operazioni peritali.

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

4.a. Sussistenza altre procedure



Dall'analisi della Certificazione Notarile agli atti, dalla nota di trascrizione del pignoramento e dalle visure aggiornate per soggetto, è emersa la presenza di un verbale di pignoramento immobili trascritto in data 03/03/2015 ai n.ri 1931/2354 contro l'esecutata e a favore di BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE CALABRE – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI creditore procedente. Il suddetto pignoramento trova incardinamento nella procedura esecutiva n°11/2015 R.G.E. in cui la sottoscritta era stata incaricata per la stima. In sede d'udienza del 28/10/2020, il G.E. dichiarava la procedura estinta, ordinava al Conservatore di procedere alla cancellazione del suddetto pignoramento e demandava alla Cancelleria l'esecuzione dell'ordinanza di cancellazione della formalità soltanto decorso infruttuosamente il termine perentorio di cui all'art. 630 u.c. cpc. L'estinzione, promossa ad istanza del creditore procedente, sotto forma di cancellazione della formalità non risulta ancora annotata nei RR.II.

Ciò premesso, non sussistono altre procedure sui cespiti e/o creditori iscritti, eccetto l'attuale creditore procedente.

In merito alla presenza di perizie di stima, nel decreto di nomina il G.E. ha ritenuto *"opportuno nominare, quale esperto per la stima, lo stesso professionista che ha già stimato i medesimi immobili in anteriore procedura esecutiva, di modo che l'esperto possa limitarsi ad aggiornare l'anteriore consulenza, ove non sia necessario rinnovare integralmente le valutazioni e gli accertamenti, e ciò anche al fine di ridurre i costi"*. Alla luce delle variazioni catastali sopra citate (identificativi, categorie, consistenza e rendita, la sottoscritta ha proceduto in parte con l'aggiornamento di quanto già reperito, in parte con accertamenti ex novo che hanno comportato nuove valutazioni.

4.b. Descrizione beni nell'atto di pignoramento

In relazione all'atto di pignoramento immobiliare del 22 ottobre 2020 ed alla relativa nota di trascrizione del 18/02/2021, vengono sottoposti a pignoramento *"i seguenti beni immobili siti in Lamezia Terme, Via S. Miceli, attualmente censiti al Catasto fabbricati di detto Comune al*

Foglio 24, Part. 774, sub 12, p.t., Cat. A/10, vani 6,5;

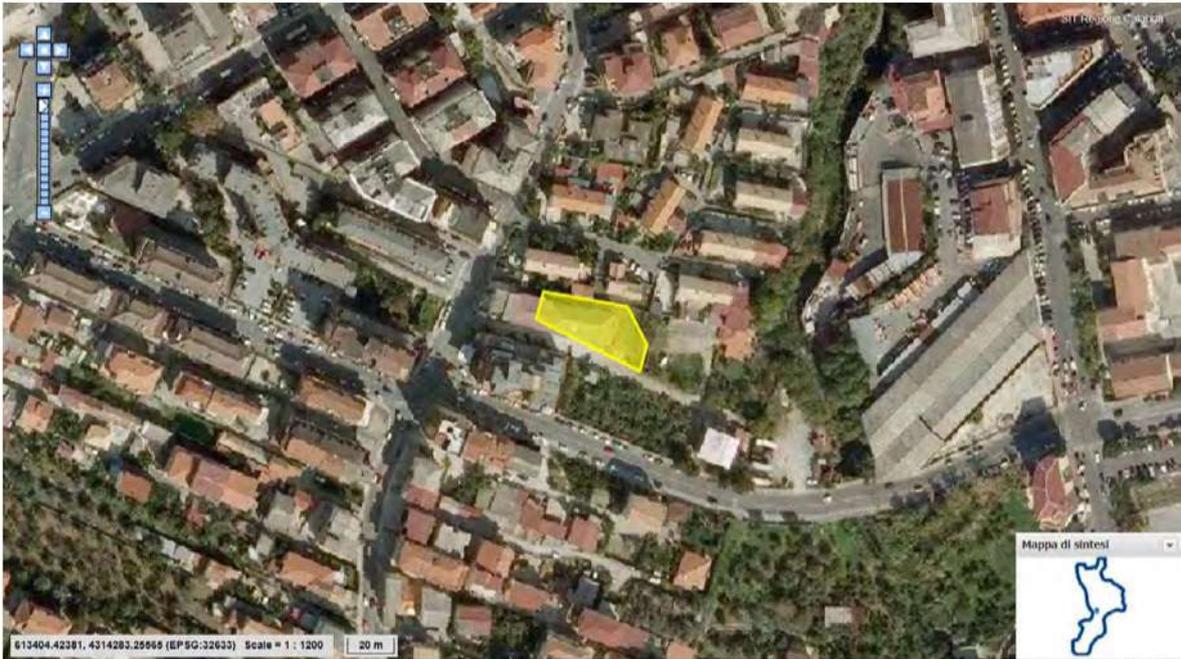
Foglio 24, Part. 774, sub 13, p.t., Cat. A/10, vani 7,5;

Foglio 24, Part. 774, sub 14, p.t., Cat. C/6, mq 370;



Foglio 24, Part. 774, sub 15 e 16, non censibili, di proprietà della Sig.ra [REDACTED]
[REDACTED], nata a [REDACTED], l' [REDACTED], C.F.:
[REDACTED], [REDACTED] mutataria e
datrice di ipoteca".

4.c. Descrizione catastale degli immobili pignorati



Sovrapposizione foto aerea – catastale: Fg. 24, p.lla 774



Foglio di mappa 24, p.lla 774



N.C.E.U. Comune di Lamezia Terme, fg. 24, p.lla 774 (cfr. Allegato 2: estratto di mappa, visure e planimetrie catastali dei beni):

- ✚ **sub 12**, Zona Cens. 1, Categoria **A/10**, Classe **U**, Consistenza **6,5 vani**, Superficie Catastale Totale **156 mq**, Rendita **Euro 1.007,09**, Via Salvatore Miceli snc, piano T;
- ✚ **sub 13**, Zona Cens. 1, Categoria **A/10**, Classe **U**, Consistenza **7,5 vani**, Superficie Catastale Totale **203 mq**, Rendita **Euro 1.162,03**, Via Salvatore Miceli snc, piano T;
- ✚ **sub 14**, Zona Cens. 1, Categoria **C/6**, Classe **2**, Consistenza **370 mq**, Superficie Catastale Totale **413 mq**, Rendita **Euro 573,27**, Via Salvatore Miceli snc, piano S1;
- ✚ **sub 15**, Zona Cens. -, Categoria -, Classe -, Consistenza -, Superficie Catastale Totale -, Rendita -, Via Salvatore Miceli snc, piano S1-T-1, **Bene comune non censibile dal 14/09/2017;**
- ✚ **sub 16**, Zona Cens. -, Categoria -, Classe -, Consistenza -, Superficie Catastale Totale -, Rendita -, Via Salvatore Miceli snc, piano S1-T-1;

tutti derivanti da **variazione del 13/09/2017** protocollo n. CZ0083064 in atti dal 14/09/2017 per FRAZIONAMENTO E FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n.20721.1/2017) in cui sono stati soppressi i subalterni 1, 2, 3, 9, 10, 11.

Ai fini della ricostruzione storico-catastale, i subalterni originari ora soppressi hanno subito le seguenti variazioni:

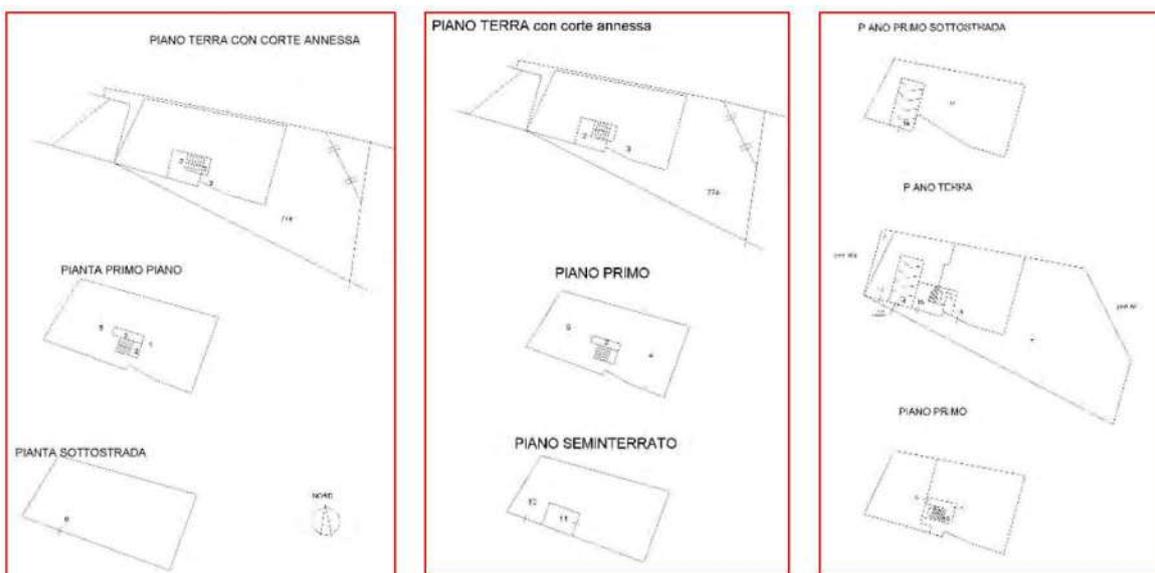
- sub1: identificazione della p.lla 774 nel passaggio al N.C.E.U., derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987;
- sub2: b.c.n.c.;
- sub3: **A/3 di 10 vani** derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987;
- sub8: **C/6 di 204 mq** derivante dal frazionamento con cambio di destinazione d'uso del 08/03/2006 n.3031.1/2006 protocollo CZ0026958 in cui veniva soppresso il sub 6 (C/2 di 392 mq); derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987;
- sub9: **C/6 di 160 mq** derivante dal frazionamento con cambio di destinazione d'uso del 08/03/2006 n.3031.1/2006 protocollo CZ0026958 in cui veniva soppresso il sub 6 (C/2 di 392 mq); derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987;
- sub10: **C/6 di 275 mq** (Sup. tot. 302 mq) derivante da divisione del 24/02/2016 protocollo n. CZ0013499 (n.2933.1/2016) in cui veniva soppresso il sub 8 (C/6 di 204 mq); derivante dal frazionamento con cambio di destinazione d'uso del 08/03/2006



n.3031.1/2006 protocollo CZ0026958 in cui veniva soppresso il sub 6 (C/2 di 392 mq);
derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987;

sub11: **rampa** C/6 di mq 21 derivante da divisione del 24/02/2016 protocollo n. CZ0013499
(n.2933.1/2016) in cui veniva soppresso il sub 8 (C/6 di 204 mq); derivante dal
frazionamento con cambio di destinazione d'uso del 08/03/2006 n.3031.1/2006
protocollo CZ0026958 in cui veniva soppresso il sub 6 (C/2 di 392 mq); derivante da
impianto meccanografico del 30/06/1987;

Dalle indagini storico-catastali è emerso che i subalterni hanno subito negli anni la
seguente variazione:



Elaborato planimetrico 2006

Elaborato planimetrico 2016
(post-perizia altra proc.)

Elaborato planimetrico 2017

che, schematicamente, può essere così riassunta:

fg.	p.lla	sub	2006	corrispondenza/note	2015 (proc. 11/2015)	2016	2017
24	774	1	1	identificazione p.lla 774 nel passaggio al N.C.E.U.		1	C
		2	2	corpo scala	2	2	15+16
		3	3	intero piano terra	3	3	12+13
		4	4	piano primo	4	4	4
		5	5	piano primo	5	5	5
		6	6	intero piano seminterrato	8+9 (solo plan. cat.)	10+11	14
		7		corte			7

Nello specifico, la trasformazione catastale operata successivamente al deposito
del precedente incarico, ha interessato i seguenti subalterni:

sub 2 b.c.n.c.
(scala interna+ripostiglio) → [sub **15** b.c.n.c. (scala interna)
sub **16** b.c.n.c. (ripostiglio)

sub 3 (A/3 di 10 vani) → [sub **12** (A/10 di 6,5 vani)
sub **13** (A/10 di 7,5 vani);



sub 8 (C/6 di mq 204) → [sub 10 (C/6 di mq 275) → sub **14** (C/6 di mq 370/413)
sub 9 (C/6 di mq 160) → [sub 11 (C/6 di mq 21) →

I subalterni 15 e 16 individuano un piccolo ripostiglio e la scala interna di collegamento al piano primo, unico accesso per i due appartamenti, con una sola connessione con il sub 12 (piano terra lato ovest) non autorizzata e nessuna né con il sub 13 (piano terra lato est) né con il sub 14 (piano seminterrato) oggetto di pignoramento. Pertanto, la valutazione dei suddetti subalterni (beni comuni non censibili quindi privi di rendita), sarà omessa.

4.d. Pertinenza Catastale:

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietà per **1000/1000**

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono conformi ai dati presenti nel Data Base dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio della Provincia di Catanzaro (cfr. **Allegato 2**). Si precisa che i sub 15 e 16, in quanto "bene comune non censibile" è privo di intestazione catastale.

4.e. Confini catastali

I beni oggetto di causa sono porzione di un fabbricato di maggiori dimensioni, su complessivi 2 livelli fuori terra, oltre al piano seminterrato, individuato catastalmente dalla **p.lla 774 del foglio 24**.

Il cespite individuato dal **sub 12, piano terra** confina catastalmente:

- ✚ a nord con la particella terreni 2139 ente urbano privo di intestazione, non ancora presente nel catasto fabbricati;
- ✚ ad ovest con il sub 7 della p.lla 774 (area di pertinenza del fabbricato) intestato ad altra ditta ([REDACTED]);
- ✚ a sud con:
 - il sub 7 intestato ad altra ditta ([REDACTED]);
 - la rampa di accesso al seminterrato individuata dal sub 14 (pignorato);
 - con il sub 15 b.c.n.c. (pignorato);
- ✚ ad est con il sub 13 (pignorato).





ESTRATTO ELABORATO PLANIMETRICO - SUB 12

Il cespite individuato dal **sub 13, piano terra** confina catastalmente:

- ✚ a nord con la particella terreni 2139 ente urbano privo di intestazione, non ancora presente nel catasto fabbricati;
- ✚ ad est con il sub 7 della p.lla 774 (area di pertinenza del fabbricato) intestato ad altra ditta ([REDACTED]);
- ✚ ad ovest con:
 - il sub 16 b.c.n.c. (pignorato);
 - con il sub 12 (pignorato);
- ✚ a sud con:
 - il sub 7 intestato ad altra ditta ([REDACTED]);
 - il sub 15 b.c.n.c. (pignorato);
 - il sub 16 b.c.n.c. (pignorato).



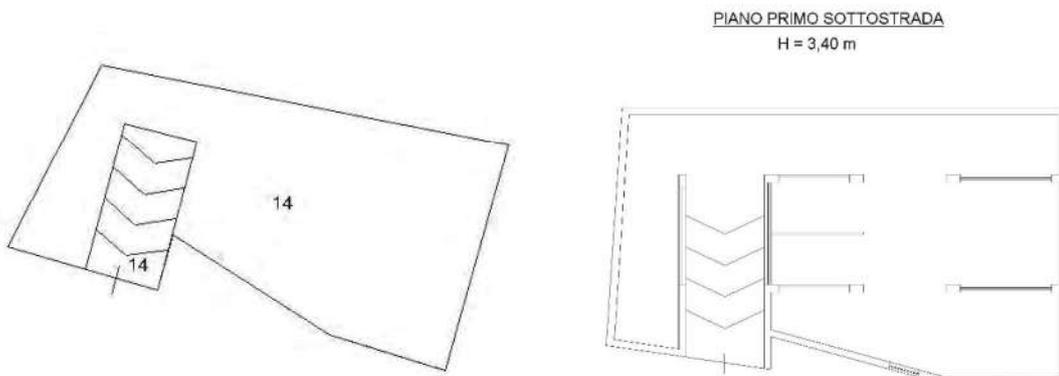
ESTRATTO ELABORATO PLANIMETRICO - SUB 13



Il cespite individuato dal **sub 14, piano seminterrato** confina catastalmente su tutti i lati con terrapieno:

- ✚ ad est, a sud e ad ovest con il sub 7 in testa ad altra ditta ([REDACTED]);
- ✚ a nord con un terreno privo di individuazione catastale (cfr. estratto di mappa) su cui sono presenti alcuni fabbricati parzialmente in testa all'Istituto Autonomo per le case popolari della Provincia di Catanzaro;
- ✚ lo spigolo a sud-ovest è posto in aderente alla p.lla 906 in testa ad altra ditta ([REDACTED] + [REDACTED] + [REDACTED]).

Come già evidenziato in altra sede, risulta poco chiara la geometria del sub 7 (non pignorato) che, di fatto, circonda in fabbricato: da corte che inglobava altre proprietà, a corte di pertinenza del piano terra, fino a subalterno autonomamente individuato, con l'atto di divisione del 31/12/1990 (come meglio specificato in seguito), questa porzione di terreno era stata assegnata a [REDACTED]. Anche se catastalmente il suddetto bene risulta ancora in testa al *de cuius*, è certo che l'accesso ai beni è stato garantito all'esecutata ufficialmente sin dal 1991 (anno di trascrizione dell'atto), costituendosi una servitù di fatto.



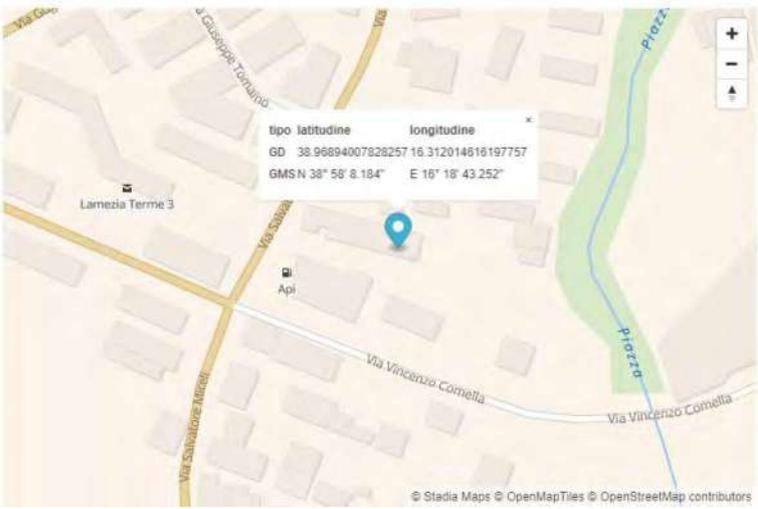
ESTRATTO ELABORATO PLANIMETRICO - SUB 14

PLANIMETRIA CATASTALE SUB 14

Ma l'attuale situazione catastale, identifica i cespiti pignorati all'interno di un **lotto intercluso** (sub 7), anche se parzialmente occupato da strada comunale: a parere della scrivente, occorre effettuare un rilievo topografico accurato per poter stabilire correttamente il confine della strada comunale e del fabbricato e per poter eventualmente segnalare la necessità di **costituire una servitù di passaggio pedonale** in corrispondenza dei tre ingressi (sub 12, sub 13, sub 14).



4.f. Coordinate GPS

Indirizzo <input type="text" value="via aldo moro, lamezia terme"/> Trova Coordinate GPS	
GD (gradi decimali)* Latitudine <input type="text" value="38.96894007828257"/> Longitudine <input type="text" value="16.312014616197757"/> Trova indirizzo	
GMS (gradi, minuti, secondi)* Latitudine <input type="text" value="38"/> <input type="text" value="58"/> <input type="text" value="8.184"/> Longitudine <input type="text" value="16"/> <input type="text" value="18"/> <input type="text" value="43.252"/> <small>* World Geodetic System 84 (WGS 84)</small>	

GD (gradi decimali)

Latitudine **38.968940**

Longitudine **16.312014**

GSM (gradi, minuti, secondi)

Latitudine **N 38° 58' 8.184"**

Longitudine **E 16° 18' 43.252"**

4.g. Ubicazione immobili



Il fabbricato di cui i cespiti pignorati sono porzione, è ubicato nel Comune di Lamezia Terme, più precisamente nell'ex Comune di Nicastro, Traversa Via Salvatore Miceli. Trattasi di edificio che comprende:

- un piano seminterrato, destinato ad autorimessa, non collegato internamente e direttamente alle unità che compongono il fabbricato sovrastante e dotato di accesso carrabile privato;



- un piano terra, diviso in due unità, attualmente destinato ad uffici e studi privati;
- piano primo, diviso in due unità, destinato ad abitazione civile;

il tutto edificato a partire dal 1977 con alcune autorizzazioni/abusi ancora in corso. L'intero fabbricato era inserito nel Piano Regolatore Generale del Comune di Lamezia Terme, nella zona 'B1' - "Aree urbane ad organizzazione morfologica complessa da mantenere suscettibili di nuova edificazione ad iniziativa privata". Con l'adozione del nuovo PSC (Piano Strutturale Comunale), l'area è stata individuata come "Zona a prevalente destinazione residenziale" – art. 65 – che, sostanzialmente indica la medesima zonizzazione. Con struttura portante in c.a. e finiture del tipo tradizionale risalenti all'epoca di costruzione, il fabbricato si colloca nel centro cittadino del Comune dotato di tutti i servizi sia essenziali che specifici (**cf. Allegato 3: Individuazione dei beni**).

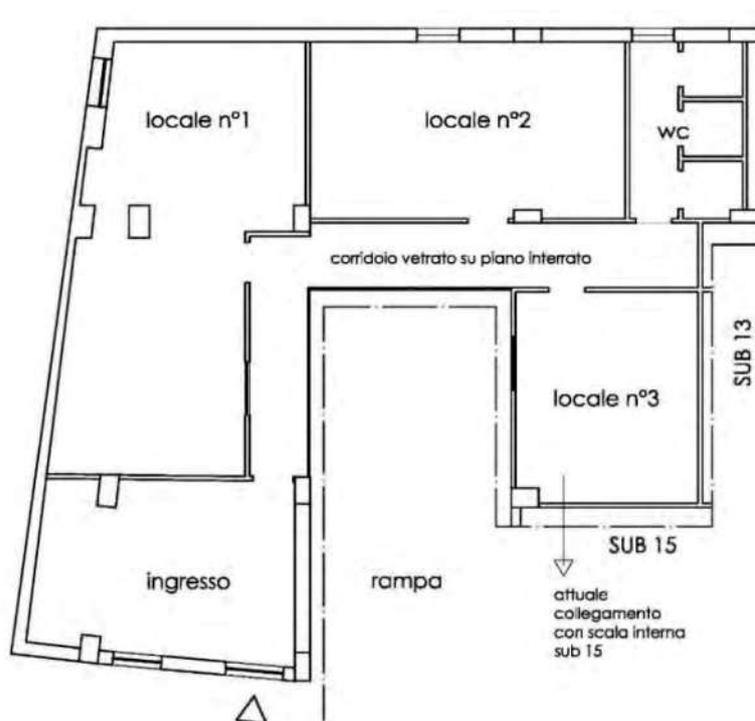
I beni oggetto di causa sono ubicati al piano seminterrato (sub 14 – autorimessa C/6) ed al piano terra (sub 12 e sub 13 – Uffici e studi professionali A/10), oltre al vano scala (sub 15 – b.c.n.c.) ed al ripostiglio annesso (sub 16 – b.c.n.c.): il sub 12 è anche collegato (tramite apertura abusiva nella parete sud) al sub 15 ma è dotato di ingresso autonomo, mentre il sub 16 è accessibile solo dal sub 15 (entrambi b.c.n.c.). Allo stato il fabbricato si mostra in mediocri condizioni generali, diversificate a secondo del subalterno considerato, sia all'interno che all'esterno. In linea di massima, tutti i cespiti pignorati sono in fase di abbandono/ristrutturazione in corso sospesa o utilizzati come deposito. L'accesso ai beni avviene attraverso la strada comunale (ancora attualmente intestata catastalmente a privati) parallela a Via Aldo Moro, denominata Traversa Via Miceli (**cf. Allegato 4: Rilievo fotografico dei beni**).

4.g. Descrizione immobile

4.g.1 Uffici e studi professionali – P.Ila 774/Sub 12

Il subalterno 12 (ex sub 3) individua una porzione del piano terra, attualmente accatastato come categoria A/10. In origine, l'ex sub 3 era accatastato come A/3 ma con indicazione, sulla planimetria catastale, di locale per attività scolastica e, come tale, suddiviso in ampie aule. Suddiviso catastalmente in due subalterni (sub 12 e sub 13), il cespite oggetto di causa (sub 12) è caratterizzato dalla seguente distribuzione planimetrica (**cf. Allegato 4**):





Planimetria rilevata sub 12

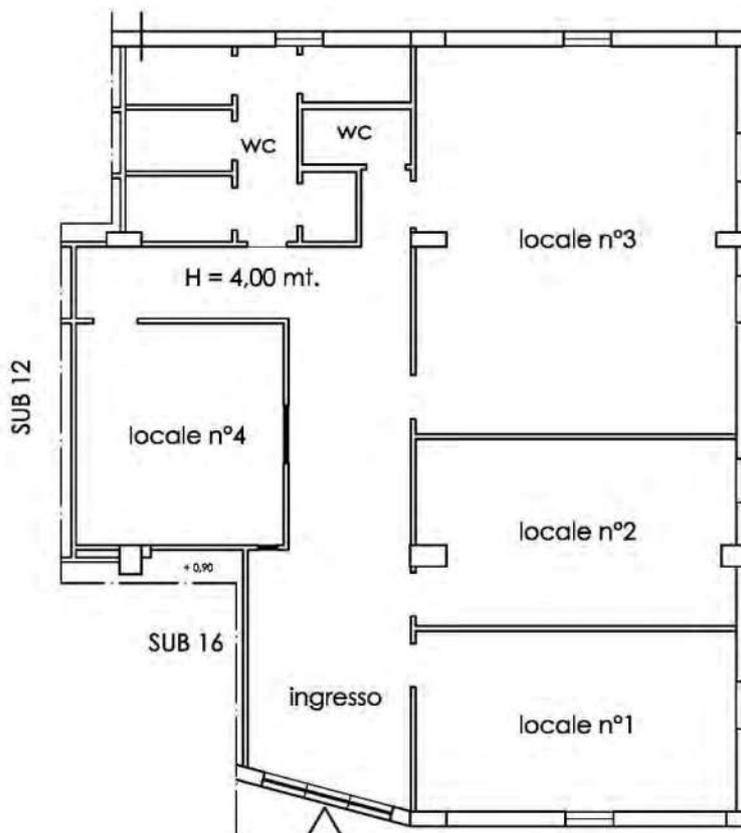
Lo spazio era ed è distribuito in complessive n°4 locali ed un locale con n°3 servizi igienici distribuiti nel medesimo ambiente: ingresso (s.u. mq 22,74), locale n°1 (s.u. mq 42,53), locale n°2 (s.u. mq 28,14), locale n°3 (s.u. mq 19,43), servizi igienici (s.u. mq 9,67), corridoio di distribuzione (s.u. mq 19,90); il tutto organizzato intorno al corridoio vetrato che affaccia sull' autorimessa. Allo stato, utilizzato come deposito di materiale edile, si presenta in mediocri condizioni per la presenza di alcuni lavori in corso localizzati e per la presenza di topi: è stato necessario accedere dal passaggio interno (realizzato di recente senza autorizzazione). Rifinito con intonaco civile liscio e tinteggiatura bianca, è dotato di:

- infissi di vecchia generazione in ferro (che necessitano di imminente manutenzione);
- porte tamburate per gli interni con telaio sempre in ferro;
- pavimentazione in piastrelle di graniglia.

I servizi igienici (multipli per l' iniziale utilizzo ad attività scolastica), sono rivestiti fino ad un' altezza di circa mt. 1,60.

Si precisa che, per prassi consolidata all' epoca, il bene è stato accatastato come A/3 (abitazione di tipo economico), ma di fatto realizzato ed utilizzato per svariati anni come attività scolastica in locazione al Comune di Lamezia Terme. Infatti, sulla planimetria catastale era riportata la dicitura "locale per attività scolastiche"





Planimetria rilevata sub 13

Lo spazio era ed è distribuito in complessive n°4 locali principali, un locale con n°4 servizi igienici, un locale di servizio autonomo: ingresso/corridoio (s.u. mq 39,37), locale n°1 (s.u. mq 23,96), locale n°2 (s.u. mq 24,49), locale n°3 (s.u. mq 51,18), locale n°4 (s.u. mq 18,38), servizi igienici (s.u. mq 17,53 + mq 2,49); il tutto organizzato intorno ad un ampio corridoio di distribuzione. Allo stato, utilizzato come locale per attività ludico sportive (non registrate presso l'Agenzia delle Entrate), si presenta in mediocri condizioni per la presenza di alcuni lavori in corso localizzati. Rifinito con intonaco civile liscio e tinteggiatura colorata, è dotato di:

- infissi di vecchia generazione in ferro (che necessitano di imminente manutenzione);
- porte tamburate per gli interni con telaio sempre in ferro;
- pavimentazione in piastrelle di graniglia.

I servizi igienici (multipli per l'iniziale utilizzo ad attività scolastica), sono rivestiti fino ad un'altezza di circa mt. 1,60.

Si precisa che, per prassi consolidata all'epoca, il bene è stato accatastato come A/3 (abitazione di tipo economico), ma di fatto realizzato ed utilizzato per svariati anni come attività scolastica in locazione al Comune di Lamezia Terme. Infatti,



sulla planimetria catastale era riportata la dicitura "locale per attività scolastiche" ed anche la Domanda di Condono inerente l'ex sub 3 risulta differenziata in quanto considerato come 'opera ad uso non residenziale', precisamente B/5. Attualmente, mediante un aggiornamento meramente catastale e non autorizzato dagli organi competenti, il cespite è stato suddiviso e trasformato in A/10 (Uffici e studi professionali), senza mai formalizzare il passaggio a B/5. Oltre alle problematiche relative alle autorizzazioni comunali, si precisa che il bene non ha subito variazioni circa le divisioni interne (eccetto un solo tramezzo per dividere i sub 12 e 13): di fatto, il bene non è stato trasformato/adequato alle prescrizioni richieste dalla normativa vigente né per il B/5, né per l'A/10, né per l'A/3. In tutti i casi menzionati, occorrerebbero ingenti lavori di ristrutturazione per operare la trasformazione e rendere l'immobile a norma, al momento non quantificabili in quanto è necessario sapere che tipo di trasformazione attuare. Tuttavia, pur essendo ammissibile la trasformazione in A/10, ai fini della regolarizzazione edilizia è necessario che il cespite ritorni allo status quo di A/3, pertanto la valutazione sarà fatta in considerazione della destinazione originaria (A/3).

In sede di sopralluogo è stato possibile appurare la congruità con la planimetria catastale e la difformità con quella di progetto (condono), relativamente a modifiche interne e di struttura (posizionamento effettivo dei pilastri), sanabili per come meglio specificato in risposta al quesito n°12.

Le superfici rilevate, salvo verifica con idonea strumentazione tecnica, sono le seguenti (**cf. Allegato 5**):

superficie utile: mq 177,40

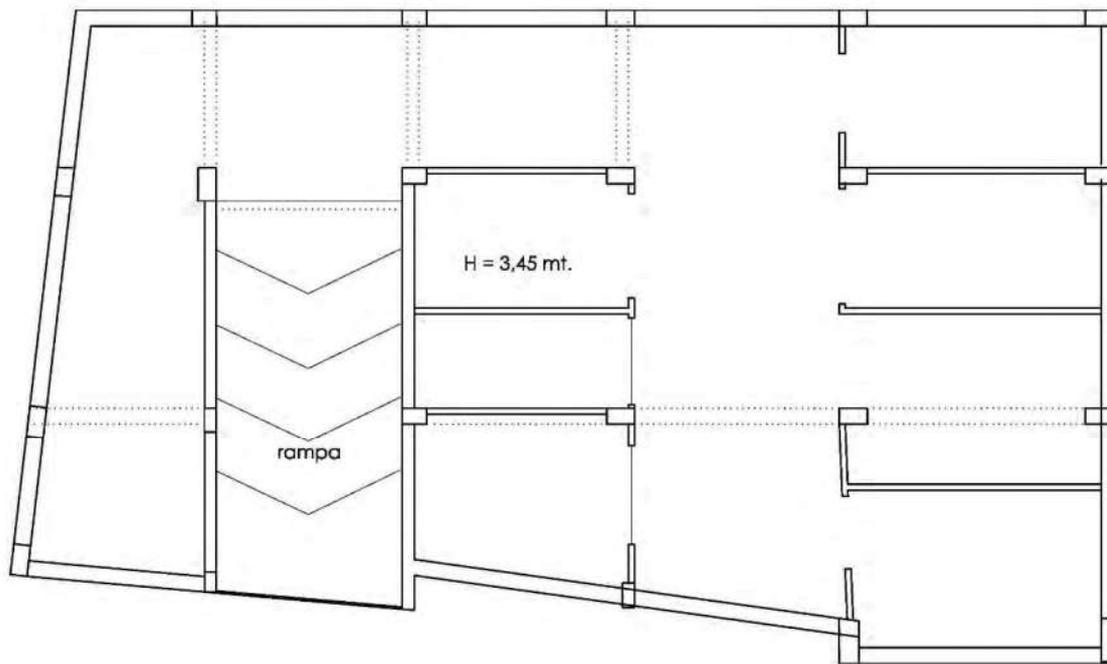
superficie lorda: mq 197,80

superficie convenzionale di vendita sub 13: mq 198,00

4.g.3 Autorimessa – P.IIa 774/Sub 14

Il cespite è posto al piano seminterrato del fabbricato individuato dalla p.IIa 774 avente maggiori dimensioni (due piani fuori terra). Caratterizzato da ingresso privato diretto dalla Traversa Via Miceli mediante cancello carrabile (costituito da porta in ferro di vecchia generazione vetrata), il bene è dotato di unico accesso mediante una ripida rampa carrabile (**cf. Allegato 4**).





L'intero piano, con altezza costante di circa mt. 3,45, risulta ancora oggi rifinito in corrispondenza delle pareti perimetrali con intonaco civile liscio e pavimentazione cementizia grezza: sono sospesi i lavori (mai autorizzati) per la suddivisione in n°7 box auto, con metratura utile a partire da circa mq 12,90 per finire a circa mq 27,60 (accenno di tramezzature in mattoni forati e parziali chiusure per come rilevate già nel 2015). Il resto è utilizzato per la manovra delle auto e come deposito. In sede di sopralluogo e dal confronto incrociato con la documentazione relativa alle autorizzazioni comunali, è stato possibile appurare che il bene **necessita di sanatoria**, per come meglio specificato di seguito.

La planimetria catastale, aggiornata nel 2017 ma priva della relativa autorizzazione comunale, riporta la suddivisione sopra descritta e conforme al rilevato.

Le superfici rilevate, salvo verifica con idonea strumentazione tecnica, sono le seguenti (**cf. Allegato 5**):

Sup. Utile	mq 321,80	
Sup. Lorda		mq 414,73
superficie convenzionale di vendita sub 14:		mq 415,00



Quesito n° 5 - precisi la provenienza del bene al debitore esecutata, 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.

La **piena proprietà dei beni**, è pervenuta alla debitrice esecutata, in virtù di (cfr. **Allegato 6: Atto di proprietà**):

1. **atto di divisione del 31/12/1990**, rogito notaio Avv. Napoleone FIORE MELACRINIS, rep. 94650/2, racc. 17122, trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 30/01/1991, R.G. 3575, R.P. 3338. In tale atto, a titolo di divisione bonaria ed amichevole, alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] veniva assegnato il "fabbricato sito in Nicastro, ora Lamezia Terme, alla via S. Miceli (o S.Aloi) in catasto alla partita 9499 in ditta [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], foglio di mappa 24, particelle
 - 774/3 (attuali sub 12 e 13);
 - 774/4;
 - 774/5;
 - 774/6 (attuale sub 14).

Ai fini della continuità storica, si precisa che la proprietà della p.lla 774 terreni era pervenuta a [REDACTED] [REDACTED] (padre dell'esecutata) in virtù di:

- **atto di divisione del 23/10/1970**, rogito notaio Avv. Napoleone FIORE MELACRINIS, rep. 46799/3, trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 26/11/1970, R.G. -, R.P. 15839. In tale atto, al sig. [REDACTED] [REDACTED] veniva assegnato in piena proprietà il terreno sito in agro di Lamezia Terme, già Nicastro, località S.Aloe, in catasto al foglio di mappa 24, particella 774 (già 63/D), uliveto di A. 8,80;
- **denuncia di successione di [REDACTED] [REDACTED] del 28/01/1969** trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 25/11/1969, R.G. 19784, R.P. 17787. In tale atto, al sig. [REDACTED] [REDACTED] veniva assegnato la quota di 1/6 della proprietà del terreno in località S.Aloe, in catasto al foglio di mappa 24, particella 63, di are 91,62, partita 2536;



- **rettifica a denuncia di successione di [REDACTED] [REDACTED] del 28/01/1969** trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 19/12/1970, R.G. -, R.P. 17045. In tale atto, al sig. [REDACTED] [REDACTED] veniva assegnato la quota di 1/6 della proprietà del terreno in località S.Aloe di are 84,61 con fabbricato rurale, in catasto al foglio di mappa 24, partita 2536;

pertanto i beni pignorati, sono di **piena proprietà** dell'esecutata in quanto **bene personale**.

In data 27/11/2017 presso la ex Conservatoria dei R.R.I.I. di Catanzaro è stata trascritta **Accettazione tacita di eredità** ai nn. 15395/11838 relativa all'atto di divisione del 31/12/1990.

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.

Il bene pignorato per l'**intero** non è in situazione di comproprietà, pertanto non necessita di un'ipotesi di divisione a tal fine.

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

A seguito dell'indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme, è emerso che i cespiti sono **liberi da contratti di locazione registrati**.



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

Dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, anno 1991 parte II serie A n°57, rilasciato dall'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Lamezia Terme, risulta che i signori [REDACTED] e [REDACTED] hanno contratto matrimonio il giorno [REDACTED]. L'estratto, aggiornato, riporta la seguente annotazione: "Con dichiarazione inserita nel presente atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della **separazione dei beni** (cfr. **Allegato 7: Regime patrimoniale**).

Quesito n° 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).

9.a. Vincoli edificatori

Dalla consultazione della cartografia allegata al Piano Strutturale Comunale del Comune di Lamezia Terme, si evince che l'immobile individuato dalla p.lla 774 è interamente inserito (tav. 1.2 – Progetto urbano del PSC) nell'*Ambito del territorio urbanizzato – Capo 15¹*, zona a prevalente destinazione residenziale – art. 65² del Regolamento Edilizio Urbanistico del PSC.

¹ **CAPO 15 AMBITO DEL TERRITORIO URBANIZZATO**
Articolo 63 Specifiche finalità. Processi di urbanizzazione. Ambiti selezionati





Piano Strutturale Comunale: Tav. 1.2 – Progetto urbano

1. Nell'Ambito del Territorio urbanizzato di Nicastro, di Sambiasse, del Quartiere Bella, di Sant'Eufemia, Marinella e San Pietro Lametino, come definito all'Art. 20, comma 3 a), della LR 19/2002, individuato nella Tav. 1.2 del PSC, la pianificazione strutturale persegue obiettivi di riorganizzazione e riqualificazione insediativa dei tessuti periferici e delle reti di servizio, e di semplificazione attuativa.
2. Nel Territorio urbanizzato gli interventi sono soggetti a Permesso di costruire, su Unità fondiaria. Nelle aree di particolare complessità insediativa, o per specifiche esigenze di adeguamento e rinnovamento delle reti di urbanizzazione, di accesso, supporto e servizio, l'Amministrazione può adottare uno strumento attuativo che preveda il trasferimento di diritti edificatori e le premialità previste dall'art. 65. Nell'ipotesi di proprietari associati o riuniti in consorzio si applica l'art.31 legge regionale 19/2002 con un aumento di volumetria pari al 15% rispetto a quella applicabile, purché gli interventi di nuova costruzione conseguano la classe energetica A.
3. Nei casi di particolare complessità insediativa che coinvolgano più proprietà fondiarie si applica il precedente comma.
4. L'Amministrazione può intervenire in sede di pianificazione operativa per i processi di ristrutturazione urbanistica, urbanizzazione e infrastrutturazione dei tessuti periferici e per la verifica del perimetro delle aree urbanizzate.
5. L'intera rete dei Servizi di quartiere, del Verde pubblico, delle Attrezzature urbane e dei Parcheggi pubblici di attestamento, PA, di nuova previsione, è sottoposta alle procedure perequative di cui all'Art. 53.
6. Gli strumenti urbanistici attuativi vigenti sono confermati sensi dell'Art. 14.
7. Nei suoli del Territorio urbanizzato classificati nella Tav. 1.2 ed a prevalente destinazione residenziale e produttiva previsti negli Artt. 65 e 66, sottoposti a vincolo di inedificabilità nella Tav. 1.1, per rischio sismico, idraulico e di stabilità dei versanti, di cui all'Art. 12, i diritti edificatori possono essere confermati e trasferiti in ambiti di uguale classificazione, previsti per le procedure perequative dagli Artt. 65 e 66.
8. Gli Ambiti del Territorio urbanizzato, selezionati secondo i criteri fissati nel secondo Bando per la formazione del PSC, sono sottoposti ad Accordi preliminari di pianificazione e successivi strumenti urbanistici attuativi, con lo scopo di conseguire obiettivi di urbanistica perequativa.
9. Ove gli Accordi di cui al precedente comma non siano perfezionati, negli ambiti considerati la pianificazione operativa: a) prevede gli usi, privati e di servizio, previsti per il territorio urbanizzato nel presente capo 15; b) applica la disciplina prevista dall'art 70 comma 5.
10. In favore degli interventi di demolizione e successiva ricostruzione nel territorio urbanizzato, è riconosciuta, quale misura premiale massima non cumulabile con altre premialità, una volumetria supplementare nella misura del 50 per cento della volumetria edificata esistente, a condizione che il nuovo fabbricato sia realizzato in modo da conseguire la classe energetica A. Lungo l'asse di via Marconi si applica la premialità aggiuntiva dell'esenzione della tassa di occupazione di suolo pubblico, e, nei casi di demolizione e ricostruzione, è riconosciuta una premialità aggiuntiva del 5%

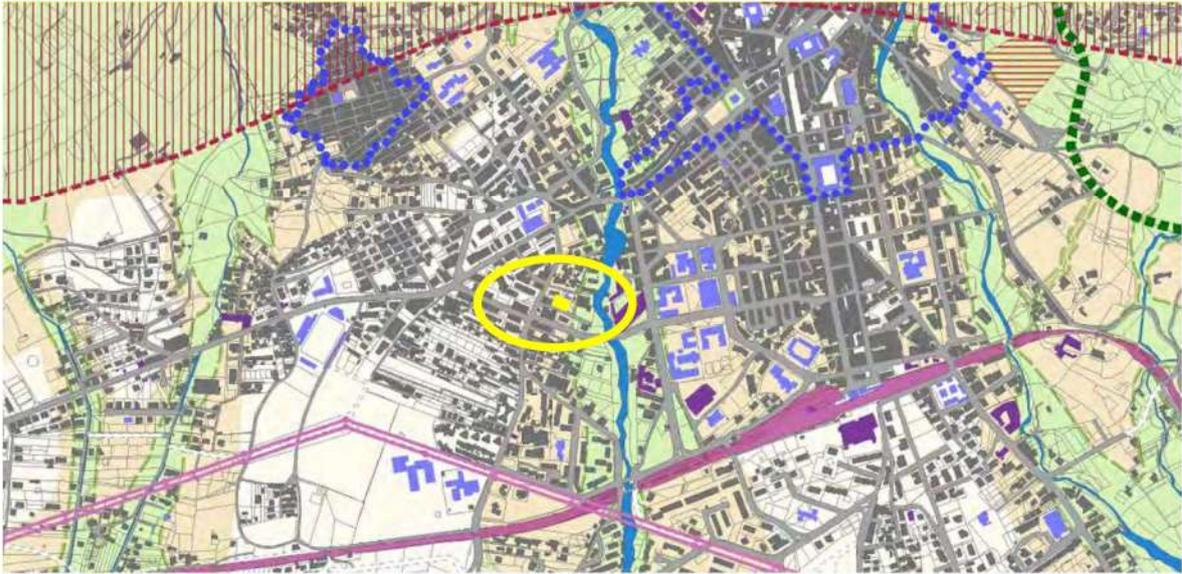
² **Articolo 65**

Zone a prevalente destinazione residenziale

1. Nelle Zone a prevalente destinazione residenziale del Territorio urbanizzato, individuate nella Tav. 1.2, sono previsti tutti gli usi urbani, prevalentemente residenziali, di cui all'Art. 27, comma 2A.
2. Il Piano si attua attraverso Permesso di costruire, con un Indice di utilizzazione fondiaria, Uf, non superiore a 0,4 mq/mq. Nel caso di ospitalità assicurata a diritti edificatori trasferiti, sulla base delle procedure perequative di cui agli Artt. 53 e 56, oltre che di quanto previsto al comma 6 dell'Art. 63, tale Indice di utilizzazione si incrementa fino ad una Uf non superiore a 0,6 mq/mq. Nei casi di cui al comma 2 dell'Art. 63, si applicano premialità in Capacità edificatoria pari, rispettivamente, a 0,04 ed a 0,08 mq/mq, in riferimento ad ambiti con St non inferiore a 5000 mq ed a 10000 mq.
3. Sono previsti interventi di Ristrutturazione di tipo R6.1, R6.3, R6.7; ed interventi di Nuova Costruzione di tipo NC1, di cui all'Art. 26.



La Carta dei Vincoli (tav. 1.1) allegata al PSC, evidenzia un **“Vincolo di tutela dovuti e vincoli derivanti dalla pianificazione sovraordinata e di settore. Vincoli di natura sismica, idraulica e di stabilità dei versanti. Carta dei vincoli di Classe 3 (art. 12 REU)”** e relative **“Misure di salvaguardia”** (art. 13 REU).



Piano Strutturale Comunale: Tav. 1.1 – Carta dei Vincoli

9.b. Vincoli beni culturali e paesaggistici

La cartografia resa disponibile per la consultazione dal Ministero dei Beni Culturali in riferimento ai vincoli sul territorio, evidenzia che l'area è vincolata ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142 – **Aree di rispetto coste e corpi idrici**³.

9.c. Convenzioni trascritte: NO.

9.d. Spese condominiali: Non esiste un condominio ufficialmente costituito perché l'edificio è abitato da familiari, pertanto le spese comuni sono divise equamente.

9.e. Servitù trascritte: NO.

9.f. Convenzioni matrimoniali: NO.

Quesito n° 10 - riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificatisi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili

³ Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle Acque Pubbliche, e di 300 metri dalla linea di battigia costiera del mare e dei laghi, vincolate ai sensi dell'art.142 c. 1 lett. a), b), c) del Codice.



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.

Dalla certificazione notarile agli atti e dalle visure ipotecarie aggiornate effettuate sia per soggetto che per immobile, a favore e contro, che si allegano alla presente relazione come parte integrante (**cf. Allegato 8: Certificazione notarile e visure ipocatastali aggiornate**), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sugli immobili e sui soggetti, alla data del 10/05/2021-03/07/2021, gravano le formalità di seguito descritte.

iscrizioni

- Ipoteca volontaria del 20/12/2005 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena (credito ceduto a SIENA NPL 2018 S.R.L. creditore procedente);

trascrizioni

- Verbale di Pignoramento Immobili del 03/03/2015 a favore di Banca Popolare delle Province Calabre – Soc. Coop.;
- Verbale di Pignoramento Immobili del 18/02/2021 a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. creditore procedente.

ISCRIZIONI CONTRO

1. IPOTECA VOLONTARIA – Concessione a garanzia di MUTUO FONDIARIO

Sezione A – Generalità	
Nota di Iscrizione del 20/12/2005	Registro particolare 6716
Registro generale 27064	Numero Repertorio 76991/10681 del 15/12/2005
Capitale: € 100.000,00	Totale: € 200.000,00
Sezione B – Immobili	
Unità negoziale n. 1	
Immobile n.1	M208Q – LAMEZIA TERME (CZ) - NICASTRO
Catasto	FABBRICATI Sez. Urb. - Fgl. 24
Natura	A/3– ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
Indirizzo	VIA S. MICELI
Part. 774	Sub. 3
Consistenza -	N. civico -
Sezione C – Soggetti	
A FAVORE	
1.1	BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A
Con sede in:	SIENA (SI)
Codice Fiscale:	00884060526
Quota:	1/1 relativamente all'unità negoziale n°1
Diritto:	(1) PROPRIETA'
CONTRO	
Soggetto n.1	[REDACTED] (1)
Nato il:	[REDACTED]
Codice Fiscale:	[REDACTED]
Quota:	1/1 relativamente all'unità negoziale n°1
Diritto:	(1) PROPRIETA'
DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA	
Soggetto n.1	[REDACTED] (1)
Nato il:	[REDACTED]
Codice Fiscale:	[REDACTED]



TRASCRIZIONI CONTRO

1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota di trascrizione del **03/03/2015** Registro particolare **1931**
Registro generale **2354** Numero Repertorio **92/2015** del **13/02/2015**

Sezione A – Generalità

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n. 1 OMISSIS

Unità negoziale n. 2

Immobile n°1

Comune	M208Q - Lamezia Terme (CZ) NICASTRO			
Catasto	FABBRICATI Sez. - Fgl. 24	Part. 774	Sub. 8	
Natura	C6-STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza 204 metri quadrati		
Indirizzo	VIA S. MICELI	N. Civico -		

Immobile n°2

Comune	M208Q - Lamezia Terme (CZ) NICASTRO			
Catasto	FABBRICATI Sez. - Fgl. 24	Part. 774	Sub. 9	
Natura	C6-STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza 160 metri quadrati		

Immobile n°3

Comune	M208Q - Lamezia Terme (CZ) NICASTRO			
Catasto	FABBRICATI Sez. - Fgl. 24	Part. 774	Sub. 3	
Natura	A3- ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Consistenza 10 vani		

Immobile n°4

Immobile n°5

OMISSIS

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

1.1

Con sede in: **BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE CALABRE SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI**

Codice Fiscale: **REGGIO DI CALABRIA (RC)**

Quota: **02370410801** 1/1 relativamente all'unità neg. 2 Diritto: **PROPRIETA'**

CONTRO

1.1

Quota: 1/1 relativamente all'unità neg. 2 Diritto: **PROPRIETA'**

2. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota di trascrizione del **18/02/2021** Registro particolare **1609**
Registro generale **1941** Numero Repertorio **1176** del **30/12/2020**

Sezione A – Generalità

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n°1

Comune	M208Q - Lamezia Terme (CZ) NICASTRO			
Catasto	FABBRICATI Sez. - Fgl. 24	Part. 774	Sub. 12	
Natura	A/10-UFFICI E STUDI PRIVATI	Consistenza 6,5 vani		
Indirizzo	VIA S. MICELI	N. Civico -		

Immobile n°2

Comune	M208Q - Lamezia Terme (CZ) NICASTRO			
Catasto	FABBRICATI Sez. - Fgl. 24	Part. 774	Sub. 13	
Natura	A/10-UFFICI E STUDI PRIVATI	Consistenza 7,5 vani		
Indirizzo	VIA S. MICELI	N. Civico -		

Immobile n°3

Comune	M208Q - Lamezia Terme (CZ) NICASTRO			
Catasto	FABBRICATI Sez. - Fgl. 24	Part. 774	Sub. 14	
Natura	C/6- STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza 370 metri quadri		
Indirizzo	VIA S. MICELI	N. Civico -		

Immobile n°4

Comune	M208Q - Lamezia Terme (CZ) NICASTRO			
Catasto	FABBRICATI Sez. - Fgl. 24	Part. 774	Sub. 15	
Natura	E-ENTE COMUNE	Consistenza -		
Indirizzo	VIA S. MICELI	N. Civico -		

Immobile n°5

Comune	M208Q - Lamezia Terme (CZ) NICASTRO			
Catasto	FABBRICATI Sez. - Fgl. 24	Part. 774	Sub. 16	
Natura	E-ENTE COMUNE	Consistenza -		
Indirizzo	VIA S. MICELI	N. Civico -		



Quadro C – Soggetti

A FAVORE

1.1

SIENA NPL 2018 S.R.L.

Con sede in:

ROMA (RM)

Codice Fiscale:

14535321005

Quota:

1/1 relativamente all'unità neg. 1

Diritto: **PROPRIETA'**

CONTRO

1.1

Nato a:

Codice Fiscale:

Quota:

1/1 relativamente all'unità neg. 1

Diritto: **PROPRIETA'**

In conclusione, l'unico creditore iscritto risulta essere il creditore procedente⁴.

COSTI CANCELLAZIONI

Le formalità gravanti sul bene, che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, sono le seguenti:

1. n°2 cancellazione di pignoramento;
2. n°1 ipoteca volontaria.

I costi necessari sono quelli di seguito riportati:

CANCELLAZIONE / RESTRIZIONE DI BENI DI PIGNORAMENTO

Tassa ipotecaria € 40,00+

Imposta di bollo € 60,00+

Imposta ipotecaria € 200,00=

Totale € 300,00 x 2

CANCELLAZIONE / RESTRIZIONE DI BENI DI IPOTECA VOLONTARIA € 35,00

Per un totale di:

€ 300,00 + € 300,00 + € 35,00 = **€ 635,00**

Tale valore corrisponde al costo vivo necessario per le operazioni sopra descritte.

Sono escluse le spese tecniche pari a circa € 400,00 per singola cancellazione, per un totale pari a: € 400,00 x 3 = **€ 1.200,00**.

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 tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato.

⁴ Il verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 03/03/2015 ai n.ri 1931/2354 contro l'esecutata e a favore di BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE CALABRE – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI creditore procedente, trova incardinamento nella procedura esecutiva n°11/2015 R.G.E. in cui la sottoscritta era stata incaricata per la stima. In sede d'udienza del 28/10/2020 il G.E. dichiarava la procedura estinta, ordinava al Conservatore di procedere alla cancellazione del suddetto pignoramento e mandava alla Cancelleria l'esecuzione dell'ordinanza di cancellazione della formalità soltanto decorso infruttuosamente il termine perentorio di cui all'art. 630 u.c. cpc. L'estinzione, promossa ad istanza del creditore procedente, sotto forma di cancellazione della formalità non risulta ancora annotata nei RR.II.



L'allegato n°2, contiene tutte le visure storico-catastali necessarie alla ricostruzione catastali dei beni, con relativo foglio di mappa, elaborato planimetrico, planimetrie catastali e visure aggiornate.

L'allegato n°8, contiene tutte le visure ipotecarie aggiornate (a partire dal 1979 anno di informatizzazione per soggetto e 1989 anno di informatizzazione per immobile), oltre alla certificazione notarile già presente agli atti.

Si precisa che l'esito di quanto riportato nella presente relazione è scaturito dal controllo incrociato di tutti i documenti reperiti.

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

Dall'accertamento effettuato presso l'Ufficio Archivio – Settore Urbanistica - del Comune di Lamezia Terme, è emerso quanto segue (**cf. Allegato 9: Regolarità Edilizia**).

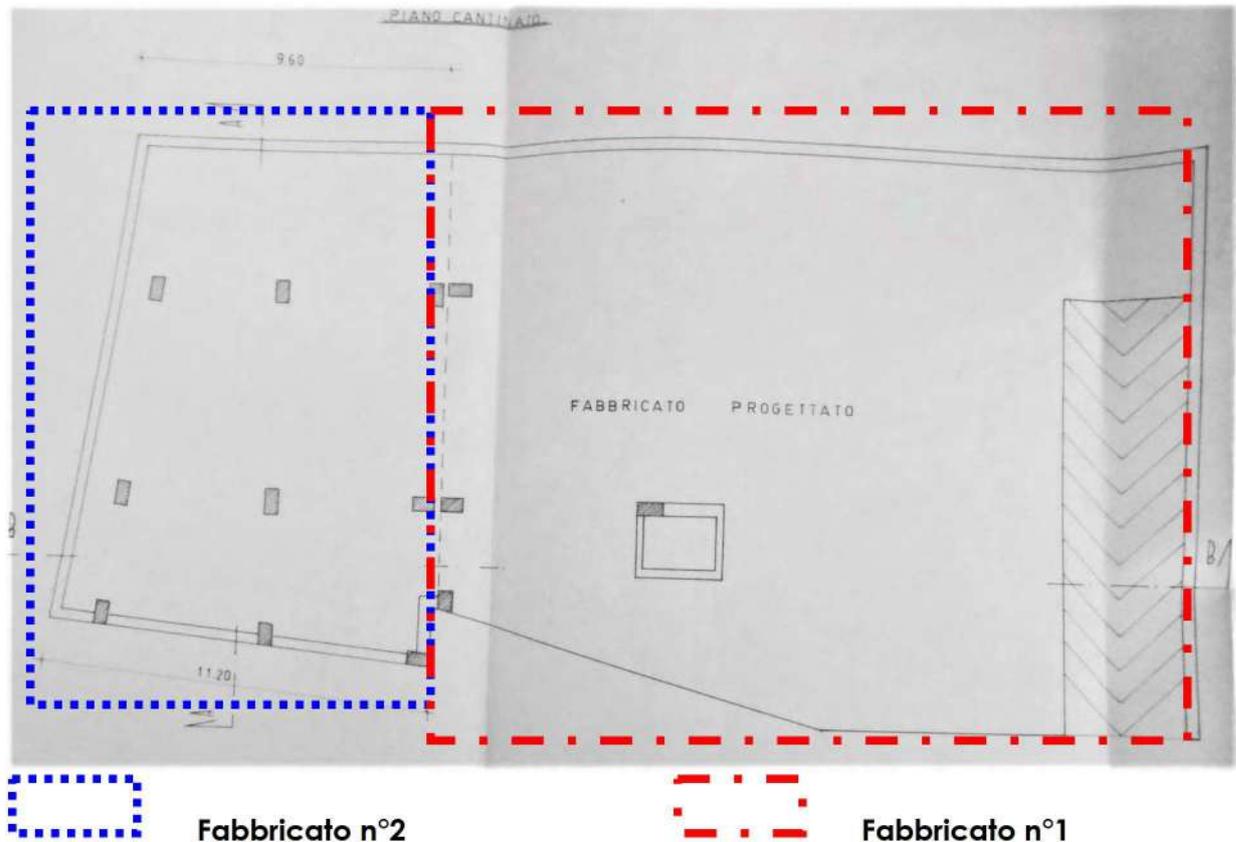
1. In data **25/05/1976** viene rilasciata **Licenza Edilizia n°200** inerente la costruzione di un fabbricato per civile abitazione (**cf. Fabbricato n °1**), cartella 1/75 – fascicolo 930 non trovato.

A seguito di controllo incrociato con le autorizzazioni successive è stato possibile stabilire che la suddetta Licenza Edilizia contemplava un fabbricato per civile abitazione costituito da: piano interrato;

- piano terra;
- piano primo;
- piano secondo;



il tutto collegamento tramite scala interna di collegamento e ascensore.



2. In data 06/07/1977 veniva richiesta Licenza Edilizia per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione (cfr. **Fabbricato n°2**), cartella 10/77 – fascicolo 1393, compreso tra un edificio già esistente e quello progettato con la Licenza Edilizia n°200 del 25/05/1976 sopra citata.

Il progetto prevedeva la realizzazione in aderenza tramite giunto strutturale di un fabbricato autonomo costituito da:

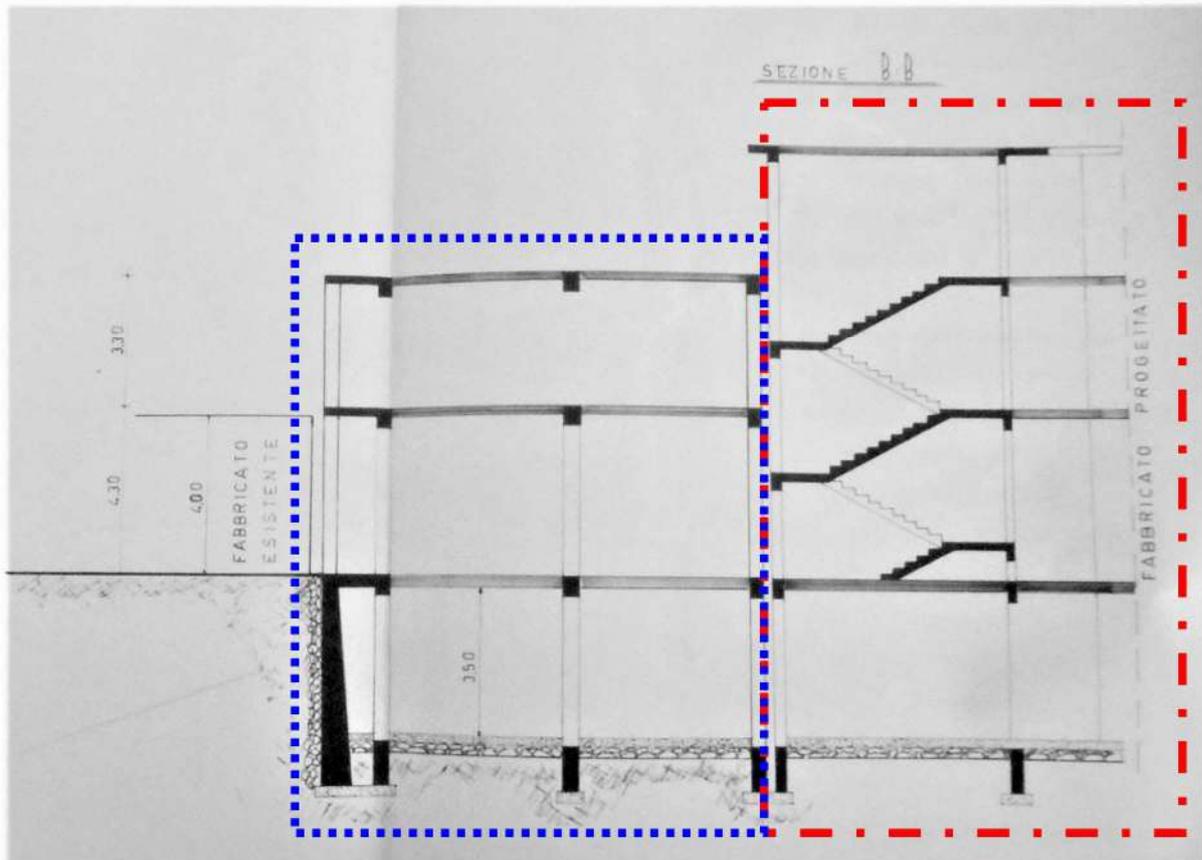
- piano interrato;
- piano terra;
- piano primo;

il tutto collegato tramite scala interna di collegamento e ascensore comune al fabbricato n°2.

L'autorizzazione, però, non viene concessa, in quanto, per come verificato e certificato dall'allora Ingegnere Capo e Tecnico Comunale del Comune di Lamezia Terme in data 22/10/1977, "a) trattasi di fabbricato già realizzato ed in modo difforme da come progettato; b) tale difformità consiste nell'aver variato le



dimensioni del fabbricato stesso; c) non aver mantenuto le distanze consentite di confini di proprietà e dei fabbricati vicini".



3. In data 26/03/1986 veniva presentata Domanda di Condo Edilizio, protocollo 15099 riguardante:

- ✚ Ampliamento piano interrato lato ovest e nord con diversa disposizione della rampa;
- ✚ Ampliamento piano terra lato ovest e nord;
- ✚ Ampliamento piano primo lato ovest e nord con ampia superficie non residenziale (terrazza);
- ✚ Corrispondenza tra le altezze di interpiano.

In pratica, veniva richiesta la regolarizzazione dello stato attuale con una diversità per il fabbricato n°2: le planimetrie presentate in sede di Domanda di Condo Edilizio, fanno riferimento ad un fabbricato il cui perimetro ovest corrisponde con il filo dei pilastri tra cui era interposta la muratura; nella realtà, il filo dei pilastri non coincide con il perimetro ovest del fabbricato. Trattasi di una sorta di aggetto che, dal punto di vista strutturale, persiste anche al piano superiore, comportando difformità rispetto alle planimetrie presentate, ma rispettando le reali superfici. In



effetti, dal punto di vista planimetrico in relazione alle inclinazioni delle pareti perimetrali ed alla struttura, risulta più realistico il progetto non approvato (conforme al rilevato) che quello in sanatoria.

Probabilmente, potrebbe trattarsi, a detta anche del tecnico comunale, di una errata restituzione grafica, tale da richiedere al massimo la presentazione di nuovi elaborati. Infatti, il progetto anche se non approvato in quanto mancava dell'intera campata edificata sul lato nord, era conforme per geometria sul lato sud ed ovest, pilastri compresi.

In definitiva, trattasi di struttura (1977) già esistente al momento della Domanda di Condonò (1986) ma riportata graficamente in modo errato: la superficie complessiva è comunque conforme a quella calcolata nella Domanda.

L'errore, tuttavia, è stato protratto nel tempo. In data 14/02/1995 protocollo 8070, l'esecutata presentava D.I.A. per opere interne (demolizione e ricostruzione) relative al solo piano terra (ex sub 3) destinato ad attività residenziale e locato dallo stesso Comune di Lamezia Terme per attività scolastica: l'impianto rimane sempre il medesimo e vengono apportate delle modifiche interne, allo stato, non conformi al rilevato.

In data 18/10/1995 protocollo 56696, un'ulteriore D.I.A. veniva presentata ai sensi dell'art. 8 del D.L. n°400 del 20/09/1995 (opere di manutenzione straordinaria) relative all'apertura di un vano porta al piano terra per uscita di sicurezza (presente ancora oggi).

Nonostante le suddette autorizzazioni, il bene non risulta ancora conforme al rilevato.

Si premette che in sede di acquisizione, nel 2015 e ricontrollata nel 2021, della documentazione presso l'Ufficio Condonò Edilizio del Comune di Lamezia Terme, è stata prodotta anche una comunicazione del 07/05/1999 in cui lo stesso Ufficio comunicava la 'non congruità' delle somme versate in quanto la superficie indicata nel conteggio era inferiore rispetto a quella effettivamente da sanare, oltre all'errata valutazione del tipo di tipologia (l'importo di £. 12.000/mq assentito nella domanda è stato corretto a £.25.000/mq). Il tutto rideterminava le somme iniziali da £. 2.384.760 a £.9.218.500. Si è proceduto, quindi, a seguito della restituzione grafica di tutti gli elaborati grafici in possesso, alla sovrapposizione degli stessi ed al calcolo delle effettive superfici da sanare (residenziale e non residenziale) all'esclusivo fine di poter correttamente stabilire gli importi da



addebitare ad ogni singola unità immobiliare. Il calcolo ha portato, altresì, a verificare la presenza di una superficie aggiuntiva non calcolata dall'Ufficio: un secondo incontro con il tecnico comunale ha confermato il calcolo effettuato dalla sottoscritta ed aggiunto mq 60,00 al piano interrato (da calcolarsi in quota 0,6) circa alla domanda. In aggiunta, sempre nella medesima domanda di Condono Edilizio, è stata dichiarata per il piano terra la destinazione a B5 (perché di fatto all'epoca anche lo stesso Comune aveva utilizzato il locale in locazione come scuola) mentre dal certificato storico catastale era già emersa la destinazione ad abitazione A/3. Di conseguenza, anche la Domanda di Condono (non compilata da un tecnico) potrebbe essere corretta da B/5 ad A/3, comportando il relativo ricalcolo anche dell'oblazione da pagare.

In questa sede, non può ancora essere considerata la trasformazione in A/10 perché priva di autorizzazione e, quindi, configurantesi come ulteriore abuso edilizio.

In pratica, al fine poter completare la domanda, ed ottenere la Concessione Edilizia in sanatoria, posto che la documentazione presentata risulti già idonea, occorre **completare il pagamento dell'oblazione** calcolata in sede di Domanda di Condono Edilizio che, al 09/04/1999, era stata rideterminata in £.14.972.215 (oblazione) + £.1.993.773 (oneri di concessione) e che, aggiornata a giugno 2021 e relativa ai soli cespiti pignorati, ammonta a circa £. 22.650.000 (oblazione) più circa £. 2.000.000 (oneri di concessione), per complessive £. 24.650.000 pari a circa **€ 12.730,66**.

A tale importo va aggiunto quello relativo alla superficie omessa che, ad oggi, è pari a circa **€ 1.500,00**.

In pratica, posto che in data 09/04/1999, il Comune di Lamezia Terme – Ufficio Condono Edilizio, ha inviato comunicazione inerente la determinazione delle somme dovute a titolo di oblazione e oneri concessori, variate rispetto a quelle calcolate in sede di domanda di condono per "errata tipologia e superficie", il calcolo dettagliato equivarrà alla somma che dovranno sostenere gli acquirenti dei singoli lotti.

A seguito della ricostruzione del conteggio operato dal Comune, si ha:

piano interrato sub 14 (ex sub 10 e 11, ex sub 8 e 9, ex sub 6)

mq 80,86 conteggiati al momento della domanda;



mq 208,81 conteggiati nel ricalcolo

mq 208,81 x 0,6 (sup. non residenziale) = mq 125,28

mq 125,28 x £. 25.000 (e non £. 12.000 della domanda) = £. 3.132.093

£. 3.132.093 + 5% per 23 anni (dal 1999 al 2021) = **£. 9.620.298** →

£. 9.620.298 + £. 1.993.773 (oneri di concessione) = £. 11.614.071

£. 11.614.071 è pari a € 5.998,17 + € 1.500,00 + 5% imprevisi = € 7.873,08 ≈

€ 7.900,00

piano terra sub 12 e 13 (ex sub 3)

mq 168,66 conteggiati al momento della domanda;

mq 169,66 conteggiati nel ricalcolo

mq 169,66 x £. 25.000 (e non £. 6.000 della domanda⁵) = £. 4.241.500

£. 4.241.500 + 5% per 23 anni (dal 1999 al 2021) = **£. 13.027.934** →

£. 13.027.934 + £. 1.993.773 (oneri di concessione) = £. 15.021.641

£. 15.021.641 è pari a € 7.758,03 + 5% imprevisi = € 8.145,93 ≈ **€ 8.200,00**

La suddivisione in due unità immobiliari distinte (entrambe A/10 ma non autorizzate) vendibili separatamente, comporta la divisione dell'oblazione in proporzione alla superficie abusiva, tenendo conto di eventuali spese maggiorate. Avremo, pertanto:

sub 12 abusivi mq 44,00

£. 13.027.934 : mq 170,00 = x : mq 44,00

X = £. 13.027.934 x mq 44 = £. 3.371.936

mq 170,00

£. 3.371.936 + £. 1.993.773 (oneri di concessione) = £. 5.365.71

£. 5.365.71 è pari a € 2.771,16 + 5% imprevisi = € 2.909,71 ≈ **€ 2.900,00**

sub 13 abusivi mq 126,00

£. 13.027.934 : mq 170,00 = x : mq 126,00

X = £. 13.027.934 x mq 126 = £. 9.655.998

mq 170,00

⁵ La domanda indicava la categoria catastale B/5 – Scuole. In realtà la categoria catastale assegnata all'ex subalterno 3 era A/3 (Certificato Catastale Storico per Immobile) sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987. Avendo modificato la categoria catastale in A/10 senza aver mai modificato la destinazione d'uso da A/3 in B/5, allo stato attuale è necessario un ulteriore ricalcolo dell'oblazione da versare per il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria, secondo i criteri indicati e relativi alla destinazione abitativa.



£. 9.655.998 + £. 1.993.773 (oneri di concessione) = £. 11.649.771

£. 11.649.771 è pari a € 6.016,60 + 5% imprevisti = € 6.317,43 ≈ **€ 6.300,00**

Si precisa che gli importi evidenziati corrispondono all'oblazione parzializzata. Si è ritenuto opportuno aggiungere gli oneri di concessione per ogni singola unità immobiliare per prospettare il caso di più acquirenti.

In aggiunta, vi sono modifiche interne sulla parte già autorizzata che, unitamente alla modifica dei prospetti, potranno essere regolarizzate mediante presentazione di ulteriore (DL Semplificazioni 2020) **Permesso di costruire in sanatoria per ciascuna unità immobiliare**, il cui costo vivo è pari a circa **€5.000,00** cadauno.

Dal punto di vista **catastale**, successivamente al deposito della precedente relazione, sono state effettuate n°2 variazioni, nel 2016 e nel 2017:

- la prima ha interessato il solo piano interrato con un ricalcolo della superficie e l'indicazione della rampa;
- la seconda, quella del 2017, ha nuovamente interessato il piano interrato individuando correttamente la superficie occupata dalla rampa, ma ha anche variato la categoria catastale da A/3 in **A/10** suddividendo l'originaria unità immobiliare in due parti. Quest'ultima operazione è avvenuta **senza autorizzazione**.

Preme precisare che, comunque, il rilascio della relativa autorizzazione per il cambio di destinazione d'uso avrebbe necessariamente richiesto prima la regolarizzazione edilizia. La suddetta operazione, pertanto, si configura come ulteriore **abuso edilizio**.

Dal punto di vista dell'ammissibilità, l'art. 65 del REU allegato al PSC, disciplina gli usi urbani possibili nelle "Zone a prevalente destinazione residenziale": dalla cartografia del PSC, emerge che in tale zona è compreso anche il fabbricato di cui i cespiti sono porzione. Di fatto, sono ammessi tutti gli usi previsti dall'articolo 27, comma 2, lettera A, punto A3 (Piccoli uffici, studi professionali): ivi si specifica la dotazione di parcheggi pertinenziali (P3) solo per le nuove costruzioni, pertanto il cambio di destinazione d'uso, ammissibile, non dovrebbe comportare l'obbligatorietà dei parcheggi pertinenziali. Tuttavia, il cambio di destinazione d'uso potrà essere operato solo successivamente la definizione della pratica



amministrativa del Condono Edilizio: sarà quindi necessario ripristinare la situazione catastale originaria in A/3.

In conclusione, i costi vivi (escluse spese tecniche) parzializzati necessari alla regolarizzazione dei beni, che verranno detratti dal valore dell'immobile, sono i seguenti:

piano terra sub 12 (ex sub 3)

per oblazione e oneri concessori	€ 2.900,00
Permesso di costruire in sanatoria	€ 5.000,00
Rettifica catastale	€ 1.500,00
Per un totale	€ 9.400,00 oltre spese tecniche

piano terra sub 13 (ex sub 3)

per oblazione e oneri concessori	€ 6.300,00
Permesso di costruire in sanatoria	€ 5.000,00
Rettifica catastale	€ 1.500,00
Per un totale	€ 12.800,00 oltre spese tecniche

piano interrato sub 14 (ex sub 8 e 9)

per oblazione e oneri concessori	€ 7.900,00
Autorizzazione suddivisione box	€ 1.500,00
Frazionamento autorimessa	€ 1.500,00
Per un totale	€ 10.900,00 oltre spese tecniche

In definitiva, per i cespiti pignorati è necessario concludere l'iter già avviato con la Domanda di Condono Edilizio del 1986, presentando gli elaborati corretti, la destinazione originaria A/3 e versando l'oblazione richiesta. La notevole complessità delle varie operazioni necessarie alla regolarizzazione, non permette una specificità ulteriore finalizzata a garantirne al momento la certa conclusione.

Quesito n° 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.

Per le motivazioni riportate in risposta al precedente quesito, le difformità riscontrate potranno essere corrette nella Domanda di Condono già presentata nel 1986 ma non ancora completata per il mancato versamento dell'oblazione. Il cambio di destinazione d'uso dovrà essere operato mediante Permesso di costruire in sanatoria.

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

I beni risultano di proprietà della debitrice e privi di gravami.

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



Alla luce della specifica situazione prospettata in questa sede e relativa alla natura dei beni, allo stato di conservazione, alla destinazione d'uso ed alla regolarità edilizia, si ritiene necessario fare delle precisazioni in riferimento al piano terra del fabbricato individuato dai **sub 12 e 13**.

Sub 12 e sub 13

In attuazione del principio dell'*highest and best use*⁶, pur ritenendo più redditizia la destinazione A/10, il relativo processo di trasformazione e regolarizzazione richiede, di fatto, l'iniziale ripristino ad A/3 e solo successivamente la possibilità di modificare la destinazione d'uso dell'intero piano terra. Pertanto, a parere, l'ipotesi ritenute più congrua per la valutazione dei cespiti è la stima dei beni sulla base della destinazione riconosciuta A/3 con indicazione dei costi di regolarizzazione e successivamente di trasformazione.

Si è, quindi, proceduto con la consueta applicazione della metodologia dell'MCA (Market Comparison Approach) - metodo del confronto di mercato più indicata per la tipologia edilizia da valutare, applicando le norme uniformi internazionali **International Valuation Standard (IVS - Standard Internazionali di Valutazione)**. Il *market approach* raccoglie i procedimenti di stima del prezzo di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto (**cf. Allegato 10: Criteri di stima**). La ricerca dei comparabili, prevede una serie di operazioni tecniche – pratiche -teoriche, effettuabile o direttamente sul Portale dell'Agenzia delle Entrate – Piattaforma SISTER – Ufficio del Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare, o avvalendosi di società terze, in cui ciascun esito catastale deve essere confrontato con quello ipo-catastale: privilegiando la prima opzione, ossia al netto del passaggio attraverso altre società, la sottoscritta ha proceduto con il controllo diretto su tutti dati a disposizione, onde poter considerare l'opportunità fattiva di ampliamento della ricerca o di variazione del metodo di stima.

⁶ L'*HIGHEST AND BEST USE*, ovvero il più conveniente e migliore uso, considera per una risorsa immobiliare la destinazione più redditizia, prendendo atto del fatto che i potenziali acquirenti sono disposti a pagare un prezzo che riflette le loro aspettative circa il più proficuo impiego della risorsa, prescelto nell'ambito degli impieghi di possibile realizzazione e consentiti dalla normativa. L'HBU è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione e di mercato degli usi prospettati (e possibili) per un immobile.



Nella ricerca degli immobili di confronto, sono stati verificati gli indicatori economico-estimativi, sia generali che specifici dell'immobile destinato ad **abitazione di tipo economico A/3**, che sono:

1. Localizzazione (ubicazione geografica e/o economica);
2. Tipo di contratto (compravendita, permuta, divisione, leasing, ecc.);
3. Destinazione (contratti di abitazione, ufficio, negozio, capannone, ecc.);
4. Tipologia Immobiliare (contratti relativi a terreni o fabbricati, nuovi o usati, ecc.);
5. Tipologia edilizia (caratteri dell'edificio se multipiano, villette, capannoni, ecc.);
6. Dimensione (se u.i. piccole, medie o grandi);
7. Forma del mercato (il grado di concorrenza tra domanda ed offerta);
8. Livello del prezzo – ciclo immobiliare (la tendenza dei prezzi: in aumento, stazionario, diminuzione);
9. Filtering (rappresenta l'aspetto socio-economico del segmento immobiliare: può essere nullo, in fase di crescita o in fase decrescente).

Nello specifico, partendo dal foglio di mappa n°**24**, è stata effettuata una ricerca sulle unità immobiliari presenti nel foglio oggetto di causa tenendo conto della medesima categoria (**A/3**) e rendita catastale originaria del cespite pignorato (**ex sub 3 di 10 vani, € 542,28**). Più precisamente, da un elenco catastale di circa **1800** immobili di categoria A/3, sono stati selezionati quelli dotati di una rendita catastale simile, per poter avere maggiori possibilità di ottenere "comparabili" e/o opportuni confronti di mercato vista l'impossibilità e/o difficoltà di reperire (seguendo i criteri IVS) immobili identici (stessa rendita) data la natura del bene stesso, la situazione economica attuale, l'andamento del mercato localizzato. Alla suddetta selezione catastale (circa **1000** immobili A/3), è seguita una ricerca presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare inerente gli "immobili oggetto di trascrizione" presenti nel foglio di mappa 24. Il risultante elenco immobili (circa **228**) è stato confrontato con il precedente elenco catastale degli immobili selezionati per rendita: l'esito di tale confronto ha evidenziato n° **21** immobili presenti in entrambi gli elenchi. Successivamente, si è proceduto effettuando la restrizione che identifica solo le trascrizioni relative ad atti di compravendita (codice T-0112): l'esito di suddetta restrizione **ha prodotto quattro risultati**, per come indicato nell'elenco formalità allegato alla presente relazione. La visione



diretta dei quattro (in ordine cronologico decrescente) atti di compravendita, ha rilevato i seguenti dati:

compr.	trascr.	Piano	prezzo	imm. Esterno	cons. cat. mq	€/mq	anno di costr.
n°1	R.P. 8123 del 2020	2	€ 89.000,00		117,00	€ 760,68	1968 Via Razionale
n°2	R.P. 8624 del 2020	T e 1	€ 20.000,00		158,00	€ 126,58	1966 Via Isaac Newton
n°3	R.P. 10974 del 2020	2	€ 125.000,00		143,00	€ 874,13	1968/71 Via C. Colombo
n°4	R.P. 2717 del 2021	2	€ 53.000,00		114,00	€ 464,91	1965 Via Miceli

Si segnala che:

1. la compravendita n°2 non è stata presa in considerazione in quanto pur rientrando nel foglio di mappa 24, l'ubicazione troppo lontana e ben al di fuori dell'*Ambito del territorio urbanizzato* in cui il bene oggetto di causa è inserito, di differente tipologia edilizia (su due livelli) e gravata da uno stato di conservazione scadente;
2. La compravendita n°4 risulta anomala per il prezzo troppo ribassato.

Data l'ubicazione del bene al piano terra con destinazione residenziale non usuale, si è pensato di estendere la ricerca al **foglio n°15** limitrofo e rientrante nella medesima area urbanizzata delimitata dal Torrente Piazza. Nello specifico, è stata effettuata una ricerca sulle unità immobiliari presenti nel foglio oggetto di causa tenendo conto della medesima categoria (**A/3**) e rendita catastale originaria del cespite pignorato (**ex sub 3 di 10 vani, € 542,28**). Più precisamente, da un elenco catastale di circa **940** immobili di categoria A/3, sono stati selezionati quelli dotati di una rendita catastale simile, per poter avere maggiori possibilità di ottenere "comparabili" e/o opportuni confronti di mercato vista l'impossibilità e/o difficoltà di reperire (seguendo i criteri IVS) immobili identici (stessa rendita) data la natura



del bene stesso, la situazione economica attuale, l'andamento del mercato localizzato. Alla suddetta selezione catastale, è seguita una ricerca presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare inerente gli "immobili oggetto di trascrizione" presenti nel foglio di mappa 24. Il risultante elenco immobili (circa **143**) è stato confrontato con il precedente elenco catastale degli immobili selezionati per rendita: l'esito di tale confronto ha evidenziato n° **21** immobili presenti in entrambi gli elenchi. Successivamente, si è proceduto effettuando la restrizione che identifica solo le trascrizioni relative ad atti di compravendita (codice T-0112): l'esito di suddetta ulteriore restrizione **ha prodotto sei risultati**, per come indicato nell'elenco formalità allegato alla presente relazione. La visione diretta dei quattro atti di compravendita, ha evidenziato i dati necessari ad individuare la similitudine ricercata. In particolare, si è ritenuto opportuno restringere gli atti da considerare in virtù di mancati parametri riconosciute come fondamentali perché influiscono sul mercato: ci si riferisce alla tipologia edilizia, alla metratura troppo differente, all'epoca di costruzione del fabbricato.

compr.	trascr.	P.	prezzo	imm. Esterno	cons. cat. mq	€/mq	anno di costr.	asc.
n°5	R.P. 462 del 2020	5	€ 110.000,00		178,00	€ 617,98	1973 Via dei Mille, 87	si
n°6	R.P. 7571 del 2020	T-4	€ 95.000,00		166,00	€ 572,29	1980 Via Madonna della Spina	no
n°7	R.P. 48 del 2021	3	€ 50.000,00		103,00	€ 485,44	1977 Via Marconi	no
n°8	R.P. 3338 del 2021	T-3	€ 140.000,00		152,00	€ 921,05	1980 Via Duca D'Aosta	si
n°9	R.P. 4124 del 2021	6	€ 70.000,00		141,00	€ 496,45	1967 Via Musolino	si
n°10	R.P. 7339 del 2021	2	€ 110.000,00		192,00	€ 572,92	1992 Via Sebastiano Guzzi	si



Sono, pertanto, stati esclusi i seguenti atti:

1. la compravendita n°7 per metratura troppo esigua, pari ad 1/4 della superficie da valutare (metà della superficie attuale di ciascun subalterno;
2. le compravendite n°5 e n°9 per il piano (5 e 6);
3. la compravendita n°10 per differente epoca di costruzione (1992), rispetto al 1976 del fabbricato di cui i cespiti sono porzione;

ottenendo la restrizione riportata nel seguente schema:

compr.	trascr.	P.	prezzo	imm. Esterno	cons. cat. mq	€/mq	anno di costr.	asc.
n°1	R.P. 8123 del 2020	2	€ 89.000,00		117,00	€ 760,68	1968 Via Razional e	no
n°3	R.P. 10974 del 2020	2	€ 125.000,00		143,00	€ 874,13	1968/71 Via C. Colombo	si
n°6	R.P. 7571 del 2020	T-4	€ 95.000,00		166,00	€ 572,29	1980 Via Madonna della Spina	no
n°8	R.P. 3338 del 2021	T-3	€ 140.000,00		152,00	€ 921,05	1980 Via Duca D'Aosta	si
n°10	R.P. 7339 del 2021	2	€ 110.000,00		192,00	€ 572,92	1992 Via Sebastiano Guzzi	si

Restrizione finale atti

Anche la dotazione di ascensore influisce sui parametri sopra citati, ma l'utilizzo dei coefficienti di merito oggettivi applicati alle abitazioni, ha dato la possibilità di risalire al valore di base e, di conseguenza, rapportarlo al bene da stimare.

compr.	P.	prezzo	cons. cat. mq	€/mq	asc.		val. base		stima
n°1	2	€ 89.000,00	117,00	€ 760,68	no	piano secondo -15% rispetto al valore base	874,79 €	Piano terra	699,83 €
n°3	2	€ 125.000,00	143,00	€ 874,13	si	piano secondo -3% rispetto al valore base	900,35 €	senza ascensore e	720,28 €
n°6	T-4	€ 95.000,00	166,00	€ 572,29	no	piano quarto -30% rispetto al valore base	743,98 €	senza giardino:	595,18 €
n°8	T-3	€ 140.000,00	152,00	€ 921,05	si	piano terzo = valore base	921,05 €	20% rispetto al	736,84 €
n°10	2	€ 110.000,00	192,00	€ 572,92	si	piano secondo -3% rispetto al valore base	590,10 €	valore base	472,08 €
							4.030,27 €		3.224,21 €
							5		5
							806,05 €		644,84 €



A questo punto, si può ragionevolmente indicare il valore medio base di mercato desunto dalle compravendite, pari ad Euro 806,05/mq, che, in riferimento ai beni oggetto di causa è pari ad € 644,84/mq ≈ € 645,00.

Tuttavia, tenendo conto dell'attuale stato di conservazione, al momento non abitabile come residenza e quindi da ristrutturare, occorre prevedere un'ulteriore decurtazione del 10%:

€ 645,00 – 10% = € 580,50/mq (per ristrutturazione/adeguamento)

Ai fini della determinazione del valore effettivo dell'immobile, occorre poi considerare l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti che, a parere, può essere determinato in una detrazione pari a circa il 10%. Pertanto, si avrà:

€ 580,50 – 10% = € 522,45/mq (per vizi occulti)

€ 522,45/mq ≈ **€ 525,00/mq**

Le dimensioni desunte dagli atti di compravendita mettono in evidenza una metratura importante vicina alla superficie di ciascun subalterno (12 e 13): salvo l'approvazione comunale del frazionamento già operato rettificandolo nella destinazione (da A/10 ad A/3), i cespiti potranno essere considerati lotti separati.

Preme precisare inoltre che la sottoscritta, per come visibile negli allegati, nel tentativo di individuare il più congruo valore di mercato dei beni oggetto di causa, ha effettuato la ricerca degli immobili simili aventi destinazione A/10 sia per il foglio n°24 che per i limitrofi n°20 e n°15, con il successivo intento di decurtare i costi necessari alla trasformazione. L'esito della ricerca, però, non ha prodotto **nessun risultato**.

Alla luce di quanto evidenziato, i valori di stima dei sub 12 e 13 saranno i seguenti:

Sub 12

superficie utile: mq 133,04

superficie lorda: mq 156,07

superficie convenzionale di vendita sub 12: mq 156,00

VALORE VENALE = mq156,00 x €/mq 525,00 = € 81.900,00

Le spese che saranno detratte dal valore dell'immobile sono le seguenti:

oblazione oneri concessori € 2.900,00

Permesso di costruire in sanatoria € 5.000,00

Regolarizzazione frazionamento € 1.500,00



Per un totale di € 9.400,00

In definitiva, il valore del bene è pari a:

€ 81.900,00 - € 9.400,00 = € 72.500,00 = **€ 72.500,00**

Sub 13

superficie utile: mq 177,40

superficie lorda: mq 197,80

superficie convenzionale di vendita sub 13: mq 198,00

VALORE VENALE = mq 198,00 x €/mq 525,00 = € 103.950,00

Le spese che saranno detratte dal valore dell'immobile sono le seguenti:

oblazione oneri concessori € 6.300,00

Permesso di costruire in sanatoria € 5.000,00

Regolarizzazione frazionamento € 1.500,00

Per un totale di € 12.800,00

In definitiva, il valore del bene è pari a:

€ 103.950,00 - € 12.800,00 = € 91.150,00 = **€ 91.150,00**

Sub 14

Per la valutazione del piano seminterrato, si è proceduto con la consueta applicazione della metodologia dell'MCA (Market Comparison Approach) - metodo del confronto di mercato più indicata per la tipologia edilizia da valutare, applicando le norme uniformi internazionali **International Valuation Standard (IVS - Standard Internazionali di Valutazione)**. Il *market approach* raccoglie i procedimenti di stima del prezzo di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto (**cf. Allegato 10**). La ricerca dei comparabili, prevede una serie di operazioni tecniche – pratiche -teoriche, effettuabile o direttamente sul Portale dell'Agenzia delle Entrate – Piattaforma SISTER – Ufficio del Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare, o avvalendosi di società terze, in cui ciascun esito catastale deve essere confrontato con quello ipo-catastale: privilegiando la prima opzione, ossia al netto del passaggio attraverso altre società, la sottoscritta ha proceduto con il controllo diretto su tutti dati a disposizione, onde poter considerare l'opportunità fattiva di ampliamento della ricerca o di variazione del metodo di stima.



Nella ricerca degli immobili di confronto, sono stati verificati gli indicatori economico-estimativi, sia generali che specifici dell'immobile destinato a **C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse**, che sono:

1. Localizzazione (ubicazione geografica e/o economica);
2. Tipo di contratto (compravendita, permuta, divisione, leasing, ecc.);
3. Destinazione (contratti di abitazione, ufficio, negozio, capannone, ecc.);
4. Tipologia Immobiliare (contratti relativi a terreni o fabbricati, nuovi o usati, ecc.);
5. Tipologia edilizia (caratteri dell'edificio se multipiano, villette, capannoni, ecc.);
6. Dimensione (se u.i. piccole, medie o grandi);
7. Forma del mercato (il grado di concorrenza tra domanda ed offerta);
8. Livello del prezzo – ciclo immobiliare (la tendenza dei prezzi: in aumento, stazionario, diminuzione);
9. Filtering (rappresenta l'aspetto socio-economico del segmento immobiliare: può essere nullo, in fase di crescita o in fase decrescente).

Nello specifico, partendo dal foglio di mappa n°**24**, è stata effettuata una ricerca sulle unità immobiliari presenti nel foglio oggetto di causa tenendo conto della medesima categoria (**C/6**) e rendita catastale del cespite pignorato (**€ 573,27**). Più precisamente, da un elenco catastale di circa **669** immobili di categoria C/6, sono stati selezionati quelli dotati di una rendita catastale simile, per poter avere maggiori possibilità di ottenere "comparabili" e/o opportuni confronti di mercato vista l'impossibilità e/o difficoltà di reperire (seguendo i criteri IVS) immobili identici (stessa rendita) data la natura del bene stesso, la situazione economica attuale, l'andamento del mercato localizzato. Alla suddetta selezione catastale, è seguita una ricerca presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare inerente gli "immobili oggetto di trascrizione" presenti nel foglio di mappa 24. Il risultante elenco immobili è stato confrontato con il precedente elenco catastale degli immobili selezionati per rendita. Successivamente, si è proceduto effettuando la restrizione che identifica solo le trascrizioni relative ad atti di compravendita (codice T-0112): l'esito di suddetta restrizione **ha prodotto tre risultati**, per come indicato nell'elenco formalità allegato alla presente relazione. La visione diretta dei tre atti di compravendita, ha rilevato i seguenti dati:



compr.	trascr.	Piano	prezzo	imm. Esterno	cons. cat. mq	€/mq	anno di costr.
n°1	R.P. 916 del 2021	S1	€ 15.000,00		35,00	€ 428,57	2007 Il Traversa Via Marcello Papa
n°2	R.P. 4794 del 2021	S1	€ 22.000,00		57,00	€ 385,96	1977 Via Aldo Moro
n°3	R.P. 4793 del 2021	S1	€ 16.000,00		42,00	€ 380,95	1977 Via Aldo Moro

Si segnala che la compravendita n°1 deve essere esclusa in quanto si riferisce ad un immobile di recente costruzione e pertanto non può essere considerato simile. I rimanenti due atti individuano beni ubicati nelle immediate vicinanze del bene oggetto di causa, rientranti nella medesima epoca di costruzione, con uno stato conservativo migliore rispetto al cespite: si ricorda, infatti, che lo stesso versa ancora in situazione di cantiere in corso per i lavori di divisione interna (non autorizzati).

Si sottolinea che, nella ricerca catastale dei comparabili, effettuata anche sui fogli limitrofi n°15 e n°20, non sono emerse similarità né per rendita né per superficie. Il mercato immobiliare risponde alla domanda ed all'offerta di box auto, di varia metratura, individuati singolarmente ed agibili: lo stato attuale del cespite, qualificabile in autorimessa collettiva in fase di completamento, non trova collocazione. La suddivisione della superficie in differenti box auto, previa autorizzazione comunale al momento assente, rende sicuramente più probabile la commercializzazione del bene. Per tale ragione, la sottoscritta ritiene di dover considerare una decurtazione del valore desunto dalle compravendite che tenga conto della trasformazione necessaria all'agibilità del bene, estendendo il suddetto valore all'intera superficie. Tale decurtazione è quantificabile in una percentuale pari a circa il 10%. Pertanto, avremo:

€ 383,45 – 10% = € 345,11/mq (per ristrutturazione/completamento)

Ai fini della determinazione del valore effettivo dell'immobile, occorre poi considerare l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti che,



a parere, può essere determinato in una detrazione pari a circa il 10%. Pertanto, si avrà:

€ 345,11 – 10% = € 310,60/mq (per vizi occulti)

€ 310,60/mq ≈ **€ 310,00/mq**

Alla luce di quanto evidenziato, il valore di stima del sub 14 sarà il seguente:

Sup. Utile mq 321,80

Sup. Lorda mq 414,73

superficie convenzionale di vendita sub 14: mq 415,00

VALORE VENALE = mq 415,00 x €/mq 310,00 = € 128.650,00

Le spese che saranno detratte dal valore dell'immobile sono le seguenti:

per oblazione e oneri concessori € 7.900,00

Autorizzazione suddivisione box € 1.500,00

Frazionamento autorimessa € 1.500,00

Per un totale **€ 10.900,00 oltre spese tecniche**

In definitiva, il valore del bene è pari a:

€ 128.650,00 - € 10.900,00 = € 91.150,00 = **€ 117.750,00**

Quesito n° 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.

La sottoscritta ha provveduto ad effettuare la restituzione grafica degli elaborati catastali, di quelli di progetto e dello stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo.



Di seguito si riporta la descrizione dettagliata e finale dei seguenti lotti:

Lotto n°1 – fg. 24, p.lla 774, sub 12, piano terra;

Lotto n°2 – fg. 24, p.lla 774, sub 13 piano terra;

Lotto n°3 – fg. 24, p.lla 774, sub 14 piano seminterrato.

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

La sottoscritta, in sede di sopralluogo, ha provveduto ad effettuare con l'aiuto del collaboratore ausiliario, un rilievo fotografico dello stato dei luoghi. Successivamente, è stato redatto un elaborato autonomo denominato "Rilievo fotografico del bene", allegato alla presente relazione come parte integrante con il n°4.

LOTTO N°1: FG. 24, P.LLA 774, SUB 12

"Unità immobiliare (A/10 non autorizzata), sita nel Comune di Lamezia Terme, ex Comune di Nicastro, Traversa di Via S. Miceli. Posto al piano terra di un fabbricato di maggiori dimensioni, l'unità abitativa (utilizzata come scuola insieme al sub 13) è articolata in n°4 locali ed un locale con n°3 servizi igienici distribuiti nel medesimo ambiente: ingresso (s.u. mq 22,74), locale n°1 (s.u. mq 42,53), locale n°2 (s.u. mq 28,14), locale n°3 (s.u. mq 19,43), servizi igienici (s.u. mq 9,67), corridoio di distribuzione (s.u. mq 19,90); il tutto organizzato intorno al corridoio vetrato che affaccia sull'autorimessa del piano seminterrato. Il tutto per una superficie utile pari a mq 133,04 e di vendita complessiva pari a circa **mq 156,00**. Necessita di sanatoria su Domanda di Condonò aperta nel 1986. Distinta nel **N.C.E.U.** del Comune di Lamezia Terme, Sezione Nicastro, fg. 24, p.lla 774 sub 12, Zona Cens. **1**, Categoria **A/10**, Classe **U**, Consistenza **6,5 vani**, Superficie Catastale Totale **156 mq**, Rendita **Euro 1.007,09**, Via Salvatore Miceli snc, piano T.

Prezzo base: € 72.500,00"

Dettaglio

- Descrizione catastale: **N.C.E.U.** Comune di Lamezia Terme, Sezione Nicastro, fg. 24, p.lla 774 sub 12, Zona Cens. **1**, Categoria **A/10**, Classe **U**, Consistenza **6,5 vani**, Superficie Catastale Totale **156 mq**, Rendita **Euro 1.007,09**, Via Salvatore Miceli snc, piano T; derivante **variazione del 13/09/2017** protocollo n. CZ0083064 in atti dal 14/09/2017 per FRAZIONAMENTO E FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n.20721.1/2017) in cui sono stati soppressi i subalterni 1, 2, 3, 9, 10, 11.
- Pertinenza catastale
[REDACTED] proprietà per **1000/1000**.
- Confini
Il cespite individuato dal **sub 12, piano terra** confina catastalmente:
✚ a nord con la particella terreni 2139 ente urbano privo di intestazione, non ancora presente nel catasto fabbricati;



- ✦ ad ovest con il sub 7 della p.lla 774 (area di pertinenza del fabbricato) intestato ad altra ditta ([REDACTED]);
- ✦ a sud con:
 - il sub 7 intestato ad altra ditta ([REDACTED]);
 - la rampa di accesso al seminterrato individuata dal sub 14 (pignorato);
 - con il sub 15 b.c.n.c. (pignorato);
- ✦ ad est con il sub 13 (pignorato).

Come già evidenziato in altra sede, risulta poco chiara la geometria del sub 7 (non pignorato) che, di fatto, circonda in fabbricato: da corte che inglobava altre proprietà, a corte di pertinenza del piano terra, fino a subalterno autonomamente individuato, con l'atto di divisione del 31/12/1990 (come meglio specificato in seguito), questa porzione di terreno era stata assegnata a [REDACTED]. Anche se catastalmente il suddetto bene risulta ancora in testa al *de cuius*, è certo che l'accesso ai beni è stato garantito all'esecutata ufficialmente sin dal 1991 (anno di trascrizione dell'atto), costituendosi una servitù di fatto. Ma l'attuale situazione catastale, identifica i cespiti pignorati all'interno di un **lotto intercluso** (sub 7), anche se parzialmente occupato da strada comunale: a parere della scrivente, occorre effettuare un rilievo topografico accurato per poter stabilire correttamente il confine della strada comunale e del fabbricato e per poter eventualmente segnalare la necessità di **costituire una servitù di passaggio pedonale** in corrispondenza dei tre ingressi (sub 12, sub 13, sub 14).

- Coordinate GPS

GD (gradi decimali) Lat. **38.968940** Long. **16.312014**
GSM (gradi, minuti, secondi) Lat. **N 38° 58' 8.184"** Long. **E 16° 18' 43.252"**

- Ubicazione dell'immobile

Il fabbricato di cui il cespite pignorato è porzione, è ubicato nel Comune di Lamezia Terme, più precisamente nell'ex Comune di Nicastro, Traversa Via Salvatore Miceli.

- Qualità dell'immobile

Unità immobiliare destinata ad A/10 solo catastalmente (manca l'autorizzazione comunale) posta al piano terra di un fabbricato di maggiori dimensioni su 2 piani fuori terra + piano seminterrato. Lo stato di conservazione dell'immobile risulta mediocre.

- Composizione

Il subalterno 12 (ex sub 3) individua una porzione del piano terra, attualmente accatastato come categoria A/10 ma senza autorizzazione comunale. In origine, l'ex sub 3 era accatastato come A/3 ma con indicazione, sulla planimetria catastale, di locale per attività scolastica e, come tale, suddiviso in ampie aule. Suddiviso catastalmente in due subalterni (sub 12 e sub 13), il cespite oggetto di causa (sub 12) è distribuito in complessive n°4 locali ed un locale con n°3 servizi igienici distribuiti nel medesimo ambiente: ingresso (s.u. mq 22,74), locale n°1 (s.u. mq 42,53), locale n°2 (s.u. mq 28,14), locale n°3 (s.u. mq 19,43), servizi igienici (s.u. mq 9,67), corridoio di distribuzione (s.u. mq 19,90); il tutto organizzato intorno al corridoio vetrato che affaccia sull'autorimessa. Allo stato, utilizzato come deposito di materiale edile, si presenta in mediocri condizioni per la presenza di alcuni lavori in corso localizzati e per la presenza di topi: è stato necessario accedere dal passaggio interno (realizzato di recente senza autorizzazione). Rifinito con intonaco civile liscio e tinteggiatura bianca, è dotato di infissi di vecchia generazione in ferro (che necessitano di imminente manutenzione), di porte tamburate per gli interni con telaio sempre in ferro, di pavimentazione in piastrelle di graniglia. I servizi igienici (multipli per l'iniziale utilizzo ad attività scolastica), sono rivestiti fino ad



un'altezza di circa mt. 1,60. La superficie utile complessiva è pari a circa mq 133,04, mentre la superficie lorda commerciale è pari a **mq 156,00**.

- Provenienza dei beni

La **piena proprietà** dei cespiti pignorati, è pervenuta alla debitrice, in virtù di **atto di divisione del 31/12/1990**, rogito notaio Avv. Napoleone FIORE MELACRINIS, rep. 94650/2, racc. 17122, trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 30/01/1991, R.G. 3575, R.P. 3338. In tale atto, a titolo di divisione bonaria ed amichevole, alla sig.ra [REDACTED] veniva assegnato il "fabbricato sito in Nicastro, ora Lamezia Terme, alla via S. Miceli (o S.Aloi) in catasto alla partita 9499 in ditta [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], foglio di mappa 24, particelle 774/3 (attuali sub 12 e 13); 774/4; 774/5; 774/6 (attuale sub 14). Ai fini della continuità storica, si precisa che la proprietà della p.lla 774 terreni era pervenuta a [REDACTED] (padre dell'esecutata) in virtù di:

✚ **atto di divisione del 23/10/1970**, rogito notaio Avv. Napoleone FIORE MELACRINIS, rep. 46799/3, trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 26/11/1970, R.G. -, R.P. 15839. In tale atto, al sig. [REDACTED] veniva assegnato in piena proprietà il terreno sito in agro di Lamezia Terme, già Nicastro, località S.Aloe, in catasto al foglio di mappa 24, particella 774 (già 63/D), uliveto di A. 8,80;

✚ **denuncia di successione di [REDACTED]** del 28/01/1969 trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 25/11/1969, R.G. 19784, R.P. 17787. In tale atto, al sig. [REDACTED] veniva assegnato la quota di 1/6 della proprietà del terreno in località S.Aloe, in catasto al foglio di mappa 24, particella 63, di are 91,62, partita 2536;

✚ **rettifica a denuncia di successione di [REDACTED]** del 28/01/1969 trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 19/12/1970, R.G. -, R.P. 17045. In tale atto, al sig. [REDACTED] veniva assegnato la quota di 1/6 della proprietà del terreno in località S.Aloe di are 84,61 con fabbricato rurale, in catasto al foglio di mappa 24, partita 2536;

pertanto i beni pignorati, sono di piena proprietà dell'esecutata in quanto **bene personale**. In data 27/11/2017 presso la ex Conservatoria dei R.R.I.I. di Catanzaro è stata trascritta **Accettazione tacita di eredità** ai nn. 15395/11838 relativa all'atto di divisione del 31/12/1990.

- Comproprietari: **NO**.

- Occupazione:

A seguito dell'indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme, è emerso che i cespiti sono **liberi da contratti di locazione registrati**.

- Regime patrimoniale:

Dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, anno 1991 parte II serie A n°57, rilasciato dall'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Lamezia Terme, risulta che i signori [REDACTED] e [REDACTED] hanno contratto matrimonio il giorno [REDACTED]. L'estratto, aggiornato, riporta la seguente annotazione: "Con dichiarazione inserita nel presente atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della **separazione dei beni**."

- Vincoli edificatori:

Dalla consultazione della cartografia allegata al Piano Strutturale Comunale del Comune di Lamezia Terme, si evince che l'immobile individuato dalla p.lla 774 è



interamente inserito (tav. 1.2 – Progetto urbano del PSC) nell'*Ambito del territorio urbanizzato – Capo 15*, zona a prevalente destinazione residenziale – art. 65 del Regolamento Edilizio Urbanistico del PSC. La Carta dei Vincoli (tav. 1.1) allegata al PSC, evidenzia un **"Vincolo di tutela dovuti e vincoli derivanti dalla pianificazione sovraordinata e di settore. Vincoli di natura sismica, idraulica e di stabilità dei versanti. Carta dei vincoli di Classe 3 (art. 12 REU)"** e relative **"Misure di salvaguardia"** (art. 13 REU). La cartografia resa disponibile per la consultazione dal Ministero dei Beni Culturali in riferimento ai vincoli sul territorio, evidenzia che l'area è vincolata ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142 – **Aree di rispetto coste e corpi idrici**.

- Convenzioni trascritte: **NO**.
- Spese condominiali: **NO**. Non esiste un condominio ufficialmente costituito, pertanto le spese comuni sono divise equamente tra i proprietari in base alle effettive spese sostenute.
- Servitù trascritte: **NO**.

- Formalità:
iscrizioni

IPOTECA VOLONTARIA – Concessione a garanzia di MUTUO FONDIARIO (sub 3)
Nota di Iscrizione del **20/12/2005** Registro particolare **6716**
Registro generale **27064** Numero Repertorio **76991/10681 del 15/12/2005**
Capitale: € **100.000,00** Totale: € **200.000,00**
A FAVORE: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A
CONTRO: [REDACTED]
DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA: [REDACTED]

trascrizioni

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (sub 3)
Nota di trascrizione del **03/03/2015** Registro particolare **1931**
Registro generale **2354** Numero Repertorio **92/2015 del 13/02/2015**
A FAVORE: BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE CALABRE SOCIETA'
COOPERATIVA PER AZIONI
CONTRO: [REDACTED]

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (sub 12)
Nota di trascrizione del **18/02/2021** Registro particolare **1609**
Registro generale **1941** Numero Repertorio **1176 del 30/12/2020**
A FAVORE: SIENA NPL 2018 S.R.L.
CONTRO: [REDACTED]

costi cancellazione: circa € **635,00** per spese vive + circa € **1.200,00** per spese tecniche.

- Regolarità Edilizie: Dai controlli effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lamezia Terme, è emerso che il fabbricato è stato edificato in virtù di rilascio di **Licenza Edilizia n°200 del 25/05/1976**. In sede di sopralluogo sono state riscontrate difformità per il cui approfondimento si rimanda alla risposta al quesito n°12. In sintesi, per i cespiti pignorati è necessario concludere l'iter già avviato con la Domanda di Condono Edilizio del 1986, presentando gli elaborati corretti, la destinazione originaria A/3 e versando l'oblazione richiesta. I costi necessari alla regolarizzazione sono stati al momento quantificati in circa € **9.400,00** già detratti dal valore dell'immobile.
- Agibilità: **NO**.
- Valore: € **72.500,00**



LOTTO N°2: FG. 24, P.LLA 774, SUB 13

“Unità immobiliare (A/10 non autorizzata), sita nel Comune di Lamezia Terme, ex Comune di Nicastro, Traversa di Via S. Miceli. Posto al piano terra di un fabbricato di maggiori dimensioni, l'unità abitativa (utilizzata come scuola insieme al sub 12) è articolata in n°4 locali ed un locale con n°4 servizi igienici ed un ripostiglio + un servizio igienico esterno, distribuiti nel medesimo ambiente: ingresso/corridoio (s.u. mq 39,37), locale n°1 (s.u. mq 23,96), locale n°2 (s.u. mq 24,49), locale n°3 (s.u. mq 51,18), locale n°4 (s.u. mq 18,38), servizi igienici (s.u. mq 17,53 + mq 2,49); il tutto per una superficie utile pari a mq 177,40 e di vendita complessiva pari a circa **mq 198,00**. Necessita di sanatoria su Domanda di Condono aperta nel 1986. Distinta nel **N.C.E.U.** del Comune di Lamezia Terme, Sezione Nicastro, fg. 24, p.lla 774 sub 13, Zona Cens. **1**, Categoria **A/10**, Classe **U**, Consistenza **7,5 vani**, Superficie Catastale Totale **203 mq**, Rendita **Euro 1.162,03**, Via Salvatore Miceli snc, piano T.

Prezzo base: € 91.150,00”

Dettaglio

- Descrizione catastale: **N.C.E.U.** Comune di Lamezia Terme, Sezione Nicastro, fg. 24, p.lla 774 sub 13, Zona Cens. **1**, Categoria **A/10**, Classe **U**, Consistenza **7,5 vani**, Superficie Catastale Totale **203 mq**, Rendita **Euro 1.162,03**, Via Salvatore Miceli snc, piano T; derivante **variazione del 13/09/2017** protocollo n. CZ0083064 in atti dal 14/09/2017 per FRAZIONAMENTO E FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n.20721.1/2017) in cui sono stati soppressi i subalterni 1, 2, 3, 9, 10, 11.

- Pertinenza catastale
[REDACTED] proprietà per **1000/1000**.

- Confini

Il cespite individuato dal **sub 13, piano terra** confina catastalmente:

- ✚ a nord con la particella terreni 2139 ente urbano privo di intestazione, non ancora presente nel catasto fabbricati;
- ✚ ad est con il sub 7 della p.lla 774 (area di pertinenza del fabbricato) intestato ad altra ditta ([REDACTED]);
- ✚ ad ovest con:
 - il sub 16 b.c.n.c. (pignorato);
 - con il sub 12 (pignorato);
- ✚ a sud con:
 - il sub 7 intestato ad altra ditta ([REDACTED]);
 - il sub 15 b.c.n.c. (pignorato);
 - il sub 16 b.c.n.c. (pignorato).

Come già evidenziato in altra sede, risulta poco chiara la geometria del sub 7 (non pignorato) che, di fatto, circonda in fabbricato: da corte che inglobava altre proprietà, a corte di pertinenza del piano terra, fino a subalterno autonomamente individuato, con l'atto di divisione del 31/12/1990 (come meglio specificato in seguito), questa porzione di terreno era stata assegnata a [REDACTED]. Anche se catastalmente il suddetto bene risulta ancora in testa al *de cuius*, è certo che l'accesso ai beni è stato garantito all'esecutata ufficialmente sin dal 1991 (anno di trascrizione dell'atto), costituendosi una servitù di fatto. Ma l'attuale situazione catastale, identifica i cespiti pignorati all'interno di un **lotto intercluso** (sub 7), anche se parzialmente occupato da strada comunale: a parere della scrivente, occorre effettuare un rilievo topografico accurato per poter stabilire correttamente il confine della strada comunale e del fabbricato e per poter



eventualmente segnalare la necessità di **costituire una servitù di passaggio pedonale** in corrispondenza dei tre ingressi (sub 12, sub 13, sub 14).

- Coordinate GPS

GD (gradi decimali) Lat. **38.968940** Long. **16.312014**
GSM (gradi, minuti, secondi) Lat. **N 38° 58' 8.184"** Long. **E 16° 18' 43.252"**

- Ubicazione dell'immobile

Il fabbricato di cui il cespite pignorato è porzione, è ubicato nel Comune di Lamezia Terme, più precisamente nell'ex Comune di Nicastro, Traversa Via Salvatore Miceli.

- Qualità dell'immobile

Unità immobiliare destinata ad A/10 solo catastalmente (manca l'autorizzazione comunale) posta al piano terra di un fabbricato di maggiori dimensioni su 2 piani fuori terra + piano seminterrato. Lo stato di conservazione dell'immobile risulta mediocre.

- Composizione

Il subalterno 13 (ex sub 3) individua una porzione del piano terra, attualmente accatastato come categoria A/10 ma senza autorizzazione comunale. In origine, l'ex sub 3 era accatastato come A/3 ma con indicazione, sulla planimetria catastale, di locale per attività scolastica e, come tale, suddiviso in ampie aule. Suddiviso catastalmente in due subalterni (sub 12 e sub 13), il cespite oggetto di causa (sub 13) è distribuito in complessive n°4 locali ed un locale con n°4 servizi igienici ed un ripostiglio + 1 servizio igienico esterno distribuiti nel medesimo ambiente: ingresso/corridoio (s.u. mq 39,37), locale n°1 (s.u. mq 23,96), locale n°2 (s.u. mq 24,49), locale n°3 (s.u. mq 51,18), locale n°4 (s.u. mq 18,38), servizi igienici (s.u. mq 17,53 + mq 2,49). Allo stato, utilizzato come locale per attività ludico sportive (non registrate presso l'Agenzia delle Entrate), si presenta in mediocri condizioni per la presenza di alcuni lavori in corso localizzati. Il tutto per una superficie utile pari a mq 177,40 e di vendita complessiva pari a circa **mq 198,00**.

- Provenienza dei beni

La **piena proprietà** dei cespiti pignorati, è pervenuta alla debitrice, in virtù di **atto di divisione del 31/12/1990**, rogito notaio Avv. Napoleone FIORE MELACRINIS, rep. 94650/2, racc. 17122, trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 30/01/1991, R.G. 3575, R.P. 3338. In tale atto, a titolo di divisione bonaria ed amichevole, alla sig.ra [REDACTED] veniva assegnato il "fabbricato sito in Nicastro, ora Lamezia Terme, alla via S. Miceli (o S.Aloi) in catasto alla partita 9499 in ditta [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], foglio di mappa 24, particelle 774/3 (attuali sub 12 e 13); 774/4; 774/5; 774/6 (attuale sub 14). Ai fini della continuità storica, si precisa che la proprietà della p.lla 774 terreni era pervenuta a [REDACTED] (padre dell'esecutata) in virtù di:

✚ **atto di divisione del 23/10/1970**, rogito notaio Avv. Napoleone FIORE MELACRINIS, rep. 46799/3, trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 26/11/1970, R.G. -, R.P. 15839. In tale atto, al sig. [REDACTED] veniva assegnato in piena proprietà il terreno sito in agro di Lamezia Terme, già Nicastro, località S.Aloe, in catasto al foglio di mappa 24, particella 774 (già 63/D), uliveto di A. 8,80;

✚ **denuncia di successione di [REDACTED]** del 28/01/1969 trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 25/11/1969, R.G. 19784, R.P. 17787. In tale atto, al sig. [REDACTED] veniva assegnato la quota di 1/6 della



proprietà del terreno in località S.Aloe, in catasto al foglio di mappa 24, particella 63, di are 91,62, partita 2536;

✚ **rettifica a denuncia di successione di** [REDACTED] del 28/01/1969 trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 19/12/1970, R.G. -, R.P. 17045. In tale atto, al sig. [REDACTED] veniva assegnato la quota di 1/6 della proprietà del terreno in località S.Aloe di are 84,61 con fabbricato rurale, in catasto al foglio di mappa 24, partita 2536;

pertanto i beni pignorati, sono di piena proprietà dell'esecutata in quanto **bene personale**. In data 27/11/2017 presso la ex Conservatoria dei R.R.I.I. di Catanzaro è stata trascritta **Accettazione tacita di eredità** ai nn. 15395/11838 relativa all'atto di divisione del 31/12/1990.

- Comproprietari: **NO**.

- Occupazione:

A seguito dell'indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme, è emerso che i cespiti sono **liberi da contratti di locazione registrati**.

- Regime patrimoniale:

Dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, anno 1991 parte II serie A n°57, rilasciato dall'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Lamezia Terme, risulta che i signori [REDACTED] e [REDACTED] hanno contratto matrimonio il giorno [REDACTED]. L'estratto, aggiornato, riporta la seguente annotazione: "Con dichiarazione inserita nel presente atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della **separazione dei beni**."

- Vincoli edificatori:

Dalla consultazione della cartografia allegata al Piano Strutturale Comunale del Comune di Lamezia Terme, si evince che l'immobile individuato dalla p.lla 774 è interamente inserito (tav. 1.2 – Progetto urbano del PSC) nell'**Ambito del territorio urbanizzato – Capo 15, zona a prevalente destinazione residenziale – art. 65 del Regolamento Edilizio Urbanistico del PSC**. La Carta dei Vincoli (tav. 1.1) allegata al PSC, evidenzia un "**Vincolo di tutela dovuti e vincoli derivanti dalla pianificazione sovraordinata e di settore. Vincoli di natura sismica, idraulica e di stabilità dei versanti. Carta dei vincoli di Classe 3 (art. 12 REU)**" e relative "**Misure di salvaguardia**" (art. 13 REU). La cartografia resa disponibile per la consultazione dal Ministero dei Beni Culturali in riferimento ai vincoli sul territorio, evidenzia che l'area è vincolata ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142 – **Aree di rispetto coste e corpi idrici**.

- Convenzioni trascritte: **NO**.

- Spese condominiali: **NO**. Non esiste un condominio ufficialmente costituito, pertanto le spese comuni sono divise equamente tra i proprietari in base alle effettive spese sostenute.

- Servitù trascritte: **NO**.

- Formalità:

iscrizioni

IPOTECA VOLONTARIA – Concessione a garanzia di MUTUO FONDIARIO (sub 3)

Nota di Iscrizione del **20/12/2005**

Registro particolare **6716**

Registro generale **27064**

Numero Repertorio **76991/10681 del 15/12/2005**



Capitale: € 100.000,00 Totale: € 200.000,00
A FAVORE: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A
CONTRO: [REDACTED]
DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA: [REDACTED]

trascrizioni

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (sub 3)

Nota di trascrizione del 03/03/2015 Registro particolare 1931
Registro generale 2354 Numero Repertorio 92/2015 del 13/02/2015
A FAVORE: BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE CALABRE SOCIETA'
COOPERATIVA PER AZIONI
CONTRO: [REDACTED]

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (sub 13)

Nota di trascrizione del 18/02/2021 Registro particolare 1609
Registro generale 1941 Numero Repertorio 1176 del 30/12/2020
A FAVORE: SIENA NPL 2018 S.R.L.
CONTRO: [REDACTED]

costi cancellazione: circa € 635,00 per spese vive + circa € 1.200,00 per spese tecniche.

- Regolarità Edilizie: Dai controlli effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lamezia Terme, è emerso che il fabbricato è stato edificato in virtù di rilascio di **Licenza Edilizia n°200 del 25/05/1976**. In sede di sopralluogo sono state riscontrate difformità per il cui approfondimento si rimanda alla risposta al quesito n°12. In sintesi, per i cespiti pignorati è necessario concludere l'iter già avviato con la Domanda di Condono Edilizio del 1986, presentando gli elaborati corretti, la destinazione originaria A/3 e versando l'oblazione richiesta. I costi necessari alla regolarizzazione sono stati al momento quantificati in circa € 12.800,00 già detratti dal valore dell'immobile.
- Agibilità: **NO**.
- Valore: € 91.150,00



LOTTO N°3: FG. 24, P.LLA 774, SUB 14

“Unità immobiliare C/6, sita nel Comune di Lamezia Terme, ex Comune di Nicastro, Traversa di Via S. Miceli. Posto al piano seminterrato di un fabbricato di maggiori dimensioni, è caratterizzato da ingresso privato diretto dalla Traversa Via Miceli mediante cancello carrabile (costituito da porta in ferro di vecchia generazione vetrata), il bene è dotato di unico accesso mediante una ripida rampa carrabile. L'intero piano, con altezza costante di circa mt. 3,45, risulta ancora oggi rifinito in corrispondenza delle pareti perimetrali con intonaco civile liscio e pavimentazione cementizia grezza: sono sospesi i lavori (mai autorizzati) per la suddivisione in n°7 box auto, con metratura utile a partire da circa mq 12,90 per finire a circa mq 27,60 (accenno di tramezzature in mattoni forati e parziali chiusure per come rilevate già nel 2015). Il resto è utilizzato per la manovra delle auto e come deposito. Il tutto per una superficie utile pari a mq 321,80 e di vendita complessiva pari a circa **mq 415.00**. Necessita di sanatoria su Domanda di Condono aperta nel 1986. Distinta nel **N.C.E.U.** del Comune di Lamezia Terme, Sezione Nicastro, fg. 24, p.lla 774 sub 14, Zona Cens. **1**, Categoria **C/6**, Classe **2**, Consistenza **370 mq**, Superficie Catastale Totale **413 mq**, Rendita **Euro 573,27**, Via Salvatore Miceli snc, piano S1.

Prezzo base: € 117.750,00”

Dettaglio

- Descrizione catastale: **N.C.E.U.** Comune di Lamezia Terme, Sezione Nicastro, fg. 24, p.lla 774 sub 14, Zona Cens. **1**, Categoria **C/6**, Classe **2**, Consistenza **370 mq**, Superficie Catastale Totale **413 mq**, Rendita **Euro 573,27**, Via Salvatore Miceli snc, piano S1; derivante **variazione del 13/09/2017** protocollo n. CZ0083064 in atti dal 14/09/2017 per FRAZIONAMENTO E FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n.20721.1/2017) in cui sono stati soppressi i subalterni 1, 2, 3, 9, 10, 11.

- Pertinenza catastale

[REDACTED] proprietà per **1000/1000**.

- Confini

Il cespite individuato dal **sub 14, piano seminterrato** confina catastalmente su tutti i lati con terrapieno:

- 📍 ad est, a sud e ad ovest con il sub 7 in testa ad altra ditta ([REDACTED]);
- 📍 a nord con un terreno privo di individuazione catastale (cfr. estratto di mappa) su cui sono presenti alcuni fabbricati parzialmente in testa all'Istituto Autonomo per le case popolari della Provincia di Catanzaro;
- 📍 lo spigolo a sud-ovest è posto in aderente alla p.lla 906 in testa ad altra ditta ([REDACTED] + [REDACTED] + [REDACTED]).

Come già evidenziato in altra sede, risulta poco chiara la geometria del sub 7 (non pignorato) che, di fatto, circonda in fabbricato: da corte che inglobava altre proprietà, a corte di pertinenza del piano terra, fino a subalterno autonomamente individuato, con l'atto di divisione del 31/12/1990 (come meglio specificato in seguito), questa porzione di terreno era stata assegnata a [REDACTED]. Anche se catastalmente il suddetto bene risulta ancora in testa al *de cuius*, è certo che l'accesso ai beni è stato garantito all'esecutata ufficialmente sin dal 1991 (anno di trascrizione dell'atto), costituendosi una servitù di fatto. Ma l'attuale situazione catastale, identifica i cespiti pignorati all'interno di un **lotto intercluso** (sub 7), anche se parzialmente occupato da strada comunale: a parere della scrivente, occorre effettuare un rilievo topografico accurato per poter stabilire correttamente il confine della strada comunale e del fabbricato e per poter eventualmente segnalare la necessità di **costituire una servitù di passaggio pedonale** in corrispondenza dei tre ingressi (sub 12, sub 13, sub 14).

- Coordinate GPS



GD (gradi decimali) Lat. **38.968940** Long. **16.312014**
GSM (gradi, minuti, secondi) Lat. **N 38° 58' 8.184"** Long. **E 16° 18' 43.252"**

- Ubicazione dell'immobile

Il fabbricato di cui il cespite pignorato è porzione, è ubicato nel Comune di Lamezia Terme, più precisamente nell'ex Comune di Nicastro, Traversa Via Salvatore Miceli.

- Qualità dell'immobile

Unità immobiliare destinata a C/6 posta al piano seminterrato di un fabbricato di maggiori dimensioni su 2 piani fuori terra. Lo stato di conservazione dell'immobile risulta al momento inagibile per lavori in corso (non autorizzati).

- Composizione

Il subalterno 14 (ex sub 10 e 11, ex sub 8 e 9, ex sub 6) individua l'intero piano seminterrato. Caratterizzato da ingresso privato diretto dalla Traversa Via Miceli mediante cancello carrabile (costituito da porta in ferro di vecchia generazione vetrata), il bene è dotato di unico accesso mediante una ripida rampa carrabile. L'intero piano, con altezza costante di circa mt. 3,45, risulta ancora oggi rifinito in corrispondenza delle pareti perimetrali con intonaco civile liscio e pavimentazione cementizia grezza: sono sospesi i lavori (mai autorizzati) per la suddivisione in n°7 box auto, con metratura utile a partire da circa mq 12,90 per finire a circa mq 27,60 (accenno di tramezzature in mattoni forati e parziali chiusure per come rilevate già nel 2015). Il resto è utilizzato per la manovra delle auto e come deposito. Il tutto per una superficie utile pari a mq 321,80 e di vendita complessiva pari a circa **mq 415,00**.

- Provenienza dei beni

La **piena proprietà** dei cespiti pignorati, è pervenuta alla debitrice, in virtù di **atto di divisione del 31/12/1990**, rogito notaio Avv. Napoleone FIORE MELACRINIS, rep. 94650/2, racc. 17122, trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 30/01/1991, R.G. 3575, R.P. 3338. In tale atto, a titolo di divisione bonaria ed amichevole, alla sig.ra [REDACTED] veniva assegnato il "fabbricato sito in Nicastro, ora Lamezia Terme, alla via S. Miceli (o S.Aloi) in catasto alla partita 9499 in ditta [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], foglio di mappa 24, particelle 774/3 (attuali sub 12 e 13); 774/4; 774/5; 774/6 (attuale sub 14). Ai fini della continuità storica, si precisa che la proprietà della p.lla 774 terreni era pervenuta a [REDACTED] (padre dell'esecutata) in virtù di:

✚ **atto di divisione del 23/10/1970**, rogito notaio Avv. Napoleone FIORE MELACRINIS, rep. 46799/3, trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 26/11/1970, R.G. -, R.P. 15839. In tale atto, al sig. [REDACTED] veniva assegnato in piena proprietà il terreno sito in agro di Lamezia Terme, già Nicastro, località S.Aloe, in catasto al foglio di mappa 24, particella 774 (già 63/D), uliveto di A. 8,80;

✚ **denuncia di successione di [REDACTED]** del 28/01/1969 trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 25/11/1969, R.G. 19784, R.P. 17787. In tale atto, al sig. [REDACTED] veniva assegnato la quota di 1/6 della proprietà del terreno in località S.Aloe, in catasto al foglio di mappa 24, particella 63, di are 91,62, partita 2536;

✚ **rettifica a denuncia di successione di [REDACTED]** del 28/01/1969 trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 19/12/1970, R.G. -, R.P. 17045. In tale atto, al sig. [REDACTED] veniva assegnato la quota di 1/6



della proprietà del terreno in località S.Aloe di are 84,61 con fabbricato rurale, in catasto al foglio di mappa 24, partita 2536;

pertanto i beni pignorati, sono di piena proprietà dell'esecutata in quanto **bene personale**. In data 27/11/2017 presso la ex Conservatoria dei R.R.I.I. di Catanzaro è stata trascritta **Accettazione tacita di eredità** ai nn. 15395/11838 relativa all'atto di divisione del 31/12/1990.

- Comproprietari: **NO**.

- Occupazione:

A seguito dell'indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme, è emerso che i cespiti sono **liberi da contratti di locazione registrati**.

- Regime patrimoniale:

Dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, anno 1991 parte II serie A n°57, rilasciato dall'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Lamezia Terme, risulta che i signori [REDACTED] e [REDACTED] hanno contratto matrimonio il giorno [REDACTED]. L'estratto, aggiornato, riporta la seguente annotazione: "Con dichiarazione inserita nel presente atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della **separazione dei beni**."

- Vincoli edificatori:

Dalla consultazione della cartografia allegata al Piano Strutturale Comunale del Comune di Lamezia Terme, si evince che l'immobile individuato dalla p.lla 774 è interamente inserito (tav. 1.2 – Progetto urbano del PSC) nell'**Ambito del territorio urbanizzato – Capo 15, zona a prevalente destinazione residenziale** – art. 65 del Regolamento Edilizio Urbanistico del PSC. La Carta dei Vincoli (tav. 1.1) allegata al PSC, evidenzia un "**Vincolo di tutela dovuti e vincoli derivanti dalla pianificazione sovraordinata e di settore. Vincoli di natura sismica, idraulica e di stabilità dei versanti. Carta dei vincoli di Classe 3 (art. 12 REU)**" e relative "**Misure di salvaguardia**" (art. 13 REU). La cartografia resa disponibile per la consultazione dal Ministero dei Beni Culturali in riferimento ai vincoli sul territorio, evidenzia che l'area è vincolata ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142 – **Aree di rispetto coste e corpi idrici**.

- Convenzioni trascritte: **NO**.

- Spese condominiali: **NO**. Non esiste un condominio ufficialmente costituito, pertanto le spese comuni sono divise equamente tra i proprietari in base alle effettive spese sostenute.

- Servitù trascritte: **NO**.

- Formalità:
trascrizioni

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (sub 8 e 9)

Nota di trascrizione del **03/03/2015** Registro particolare **1931**

Registro generale **2354**

Numero Repertorio **92/2015** del **13/02/2015**

**A FAVORE: BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE CALABRE SOCIETA'
COOPERATIVA PER AZIONI**

CONTRO: [REDACTED]

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (sub 14)

Nota di trascrizione del **18/02/2021** Registro particolare **1609**

Registro generale **1941**

Numero Repertorio **1176** del **30/12/2020**



A FAVORE: SIENA NPL 2018 S.R.L.
CONTRO: [REDACTED]

costi cancellazione: circa € 600,00 per spese vive + circa € 800,00 per spese tecniche.

- **Regolarità Edilizie:** Dai controlli effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lamezia Terme, è emerso che il fabbricato è stato edificato in virtù di rilascio di **Licenza Edilizia n°200 del 25/05/1976**. In sede di sopralluogo sono state riscontrate difformità per il cui approfondimento si rimanda alla risposta al quesito n°12. In sintesi, per i cespiti pignorati è necessario concludere l'iter già avviato con la Domanda di Condono Edilizio del 1986, presentando gli elaborati corretti e versando l'oblazione richiesta. I costi necessari alla regolarizzazione sono stati al momento quantificati in circa € 10.900,00 già detratti dal valore dell'immobile.
- **Agibilità:** **NO**.
- **Valore:** € 117.750,00

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, integrata da n° 10 (dieci) allegati, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Lamezia Terme lì, 10/07/2021

Il C.T.U.
Arch. Rosa Viceconte

