



TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

Oggetto: **CAUSA CIVILE ISCRITTA AL N. 21/2016 R.G.E. –**

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME (CZ),

VERTENTE TRA

CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA –

SOCIETA' COOPERATIVA CONTRO XXX

Giudice dell'Esecuzione: **dott.ssa ADELE FORESTA**

Consulente Tecnico d'Ufficio: **ing. OTTAVIANO FERRIERI**, nato a

Lamezia Terme il 06/01/1970, con studio tecnico in Via Abritti,
175 - 88040 San Mazzeo di Conflenti (CZ).

□□□□



il giorno 06/03/2017, il signor Giudice dell'Esecuzione
(G.O.T.) dott. Francesco Tallarico, disponeva la nomina
del sottoscritto, Ottaviano ing. Ferrieri,

quale consulente tecnico d'ufficio nella causa **N. 21/2016 R.G.E.**

– Tribunale di Lamezia Terme (CZ), vertente tra CREDITO

COOPERATIVO CENTRO CALABRIA – SOCIETA' COOPERATIVA

contro **XXXX, XXXX e XXXX.**

Il sottoscritto accettava l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti

Studio Tecnico □8

INDIRIZZO POSTALE e Sede Fiscale: Via Abritti, 175 - 88040 San Mazzeo di Conflenti (CZ) p.IVA 02342440795
Sedi Operative: C/da Passeri, 50 – 88040 Martirano Lombardo (CZ); Via Mario Paola vicc I, 11 – 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel 0968/60129 - Telefax 09681940491, Cellulare: 3391719795
E-mail: info@studiof8.it / studiof8@pec.it - Internet: www.studiof8.it

posti dal G.E., che di seguito si riportano integralmente:

- 1) *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. I 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 12;*
- 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 12;*

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) e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E.;*
- 5) *Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del Pignoramento; precisi, altresì, se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- 6) *Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;*
- 7) *Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla*

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

8) Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio e 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 e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o 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, quando 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 un accurato controllo incrociato;

12) Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R.

6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U. ovvero di cui all'art. 40, co. 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, co. 6, della citata L. 47/85;

13) *In caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R.*

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

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

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

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

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

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

PREMESSA

Allo scopo di rispondere adeguatamente ai quesiti posti, si è reso necessario effettuare le seguenti ricerche, presso:

- Agenzia delle Entrate di Catanzaro, ufficio del catasto, per accertare i dati identificativi degli immobili oggetto d'indagine ed estrarre copia degli elaborati planimetrici, delle planimetrie catastali e degli stralci dei fogli di mappa, nonché, ottenere informazioni e documentazione in merito alle variazioni catastali intervenute negli anni e che riguardavano espressamente i beni indagati;
- Svariate Agenzie delle Entrate allo scopo di effettuare delle semplici visure;
- Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Catanzaro, per appurare la presenza di creditori iscritti, e poterne indicare nominativi e note di trascrizione;
- Ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme (CZ) e di Gizzeria

(CZ) per verificare eventuali difformità rispetto alla Legge N. 47/85 e alla vigente normativa in materia urbanistica, all'art. 39 della Legge 724/94, nonché, in merito al condono edilizio ultimo, cioè il D. L. 30 settembre 2003, N. 269 "Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione

Studio Tecnico □□ - dott. ing. Ottaviano FERRIERI

dell'andamento dei conti pubblici" art. 32, e attingere, comunque, alle informazioni di carattere urbanistico degli immobili;

- Ufficio Urbanistica del Comune di Lamezia Terme (CZ) e di Gizzeria (CZ), al fine di farsi rilasciare copia della cartografia dell'area in cui ricadono i cespiti eseguiti;
- Ufficio "Censi e livelli" del Comune di Lamezia Terme e di Gizzeria per accertare eventuali gravami sui suoli pignorati;
- Archivio Notarile di Catanzaro, al fine di reperire alcuni titoli di proprietà dei cespiti in esame;
- Ufficio notarile del dottor Gianluca Perrella, al fine di ottenere copia di altri atti;
- Ufficio notarile del dottor Mario Bilangione, per il recupero dei restanti titoli di proprietà;
- Amministratore del condominio del Palazzo Davoli, sito in via Antonio Gramsci Sambiase di Lamezia Terme, al fine di avere contezza delle spese e di eventuali insoluti;
- Cancelleria Civile del Tribunale di Lamezia Terme per conoscere le vertenze che riguardano i cespiti immobiliari eseguiti;
- Ufficio di Stato Civile del Comune di Lamezia Terme (CZ), allo scopo di ottenere le informazioni sul regime patrimoniale degli attori eseguiti;
- La ricerca delle registrazioni relative agli immobili investigati è stata effettuata presso l'agenzia delle entrate di Lamezia Terme.

Dopo aver prestato fedele giuramento, innanzi al cancelliere, il

sottoscritto accedeva alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di

Lamezia Terme, anche mediante portale telematico, e visionava il fascicolo di causa ascrivibile alla procedura esecutiva N. 21/2016 R.G.E..

Individuati i soggetti implicati nella causa in oggetto, in data 03/04/2017, inviava agli stessi comunicazioni ufficiali, tramite corriere espresso, con le quali fissava la data di sopralluogo dei cespiti esecutati, da svolgersi l'11 aprile 2017, alle ore 11,00 **(vedi allegato L)**.

Ai patrocinatori della parte procedente, altresì, la comunicazione era inoltrata tramite PEC.

Nel giorno e nell'ora stabilita, presso l'unità immobiliare esecutata, sita al piano quarto di un edificio condominiale in Via Gramsci, Sambiase di Lamezia Terme, erano presenti: il signor XXXX, parte in causa, il geometra XXX, personali collaboratori dello scrivente, ed il sottoscritto **(vedi allegato L)**.

Sul posto si eseguiva il rilievo grafico e fotografico del cespite, nonché del garage ubicato al seminterrato dello stesso edificio condominiale, anch'esso rientrante nella procedura esecutiva **(vedi allegato L)**.

Ottemperato al rilievo dei cespiti in Sambiase, alle ore 11:30, ci si spostava in località Mortilla di Gizzeria (CZ), allo scopo di rilevare il fabbricato a tre livelli, corredato di corte esterna **(vedi allegato L)**.

Alle ore 12:30, ritenuto esauriente il sopralluogo, si procedeva a redigere il verbale sottoscritto dagli astanti; altresì, si stabiliva, di comune accordo, di fissare al 3 maggio 2017, ore 10:00, il prosieguo delle operazioni peritali ed, in particolare, il rilievo dell'immobile sito in Via Case Oppolese, di Sambiasse, territorio di Lamezia Terme **(vedi allegato L)**.

Nel giorno, nell'ora e nel luogo concordati, erano presenti: il signor XXXX, parte in causa, ed il sottoscritto, accompagnato dal personale collaboratore, geometra XXX **(vedi allegato L)**.

Sul posto si visionava, fotografava e misurava il complesso immobiliare, ad indirizzo artigianale, composto da sala lavorazione, al piano terra, ed uffici e servizi, al piano primo e già dal semplice riscontro effettuato in loco emergevano delle discrasie notevoli confrontando l'incartamento in possesso dello scrivente; tale cespite, difatti, sarà escluso dalla trattazione per come formalmente autorizzato dal giudice in seguito alla relazione effettuata dallo scrivente.

Alle ore 11:00 si riteneva di poter concludere il sopralluogo ed il verbale veniva firmato dai presenti.

Ultimati i lavori di rilievo e misurazione, nonché, tutte le operazioni preliminari, si espongono di seguito i risultati della consulenza **(vedi allegati A, B, C,**

D, E, F, G, H, I, J, K).

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N. 1-2-3

Verifica e controllo della completezza dei documenti di cui all'ex art. 567 codice di procedura civile

In ottemperanza all'ex art. 567, 2° comma codice di procedura civile, il sottoscritto accedeva, in data 09/03/2017, alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari di Lamezia Terme, anche mediante portale telematico, per visionare il fascicolo di causa inerente la procedura esecutiva in oggetto, allo scopo di estrarre copia degli atti e valutare la completezza dei documenti.

Nello specifico la procedura esecutiva individuata con il N. 21/2016 R.G.E. era corredata dalla seguente certificazione ipotecaria e catastale:

- Certificato ipotecario speciale, per immobili e per soggetti, curato dall'avvocato XXX, notaio in Catanzaro, del 4 Maggio 2016, a copertura del ventennio;
- Estratti catastali dei cespiti indagati;
- Nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 18/03/2016, Registro Particolare N. 2712, Registro Generale N. 3463, derivante da domanda giudiziale del 29/02/2016, Rep. 297.

Ritenuto che ai sensi del sopra citato articolo di legge, la documentazione era da ritenersi idonea, si è proceduto all'istruzione della perizia.



QUESITO N. 4

Identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli

identificativi) e confini 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..

I cespiti ricadenti nella procedura esecutiva N. 21/2016 R.G.E. – Tribunale di Lamezia Terme, incardinata al verbale di pignoramento immobili del 18/03/2016, R.P. N. 2712, R.G. N. 3463, derivante da domanda giudiziale del 29/02/2016, rep. N. 297, sono ubicati nel territorio di Lamezia Terme (CZ) – ex Comune di Sambiasse - e

Gizzeria (CZ).

Di seguito verranno descritti gli immobili interessati dalla procedura espropriativa contro i signori **XX**, nato ilXXXX (CZ), C.F.

XX, **XXXX**, nata il XXXX a XX, C.F. XXXX, nonché la società **XX**, eseguiti per le differenti quote di appartenenza ciascuno, per come si dirà.

Nello specifico, i beni eseguiti risultano essere **(vedi allegato E)**:

Unità negoziale N. 1

1) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Catasto F., Foglio 84, P.lla 1136, sub. 1104, Natura C6 "Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse", Consistenza 16 mq, Via Antonio Gramsci, Piano S1.

Unità negoziale N. 2

1) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Catasto F., Foglio

68, P.IIa 31, Natura C3 "Laboratori per arti e mestieri", consistenza 221 mq, Via D. Porchio, Piano T.

Unità negoziale N. 3

1) Comune E068 – Gizzeria (CZ), Catasto F., Foglio 37, P.IIa 1174, Sub. 1, Natura C "Fabbricato in corso di costruzione", Loc. Chianella Mortilla, Piano T-1-2;

2) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Catasto F., Foglio 84, P.IIa 1136, sub. 49, Natura A3 "Abitazioni di tipo economico", Consistenza 6,5 vani, Via Antonio Gramsci, Piano 4-5 **(vedi allegato E)**.

Al fine di chiarire la proprietà che i soggetti eseguiti vantano sulla massa immobiliare pignorata, lo scrivente ha predisposto il seguente schema:

Unità Neg. N. 1 Immobile N. 1	Magazzino in Sambiasse, Foglio 84, P.IIa 1136, sub. 1104	XX	Proprietà 1/1
Unità Neg. N. 2 Immobile N. 1	Laboratorio in Sambiasse, Foglio 68, P.IIa 31	XX	Proprietà 1/1
Unità Neg. N. 3 Immobile N. 1	Abitazione in Gizzeria, Loc. Mortilla, Foglio 37, P.IIa 1174, Sub. 1	XXXX	Proprietà 1/1
Unità Neg. N. 3 Immobile N. 2	Appartamento in Sambiasse, Foglio 84, P.IIa 1136, sub. 49	XXXX	Proprietà 1/1

Occorre fin da subito esplicitare che l'immobile distinto con **l'unità negoziale N. 2**, ossia il laboratorio artigianale in Sambiasse, censito al N.C.E.U., foglio di mappa N. 68, particella N. 31, z. c. 2,

categoria C/3, classe 1, consistenza 221 mq, superficie catastale totale 232 mq, rendita € 239,69, Via D. Porchio snc, Piano T, **non sarà oggetto della presente perizia immobiliare**, così come da disposizione del G.E., dott.ssa Adele Foresta, del 09/06/2017.

In data 05/06/2017, lo scrivente relazionava al G.E. in merito alla presenza, nell'ambito del compendio esecutato, di immobili abusivi e non accatastati, al fine di ottenere direttive su come procedere nell'espletamento della perizia; in particolare, la relazione, verteva sul già citato laboratorio artigianale, sito in Via Porchio – ora via Case Sparse Oppolese, nel territorio dell'ex Comune di Sambiasse.

Nella menzionata relazione al G.E., il sottoscritto evidenziava i seguenti punti, così esposti "in originale":

- 1) *Con verbale di pignoramento immobili del 18/03/2016, R.G. N. 3463 e R.P. N.*

2712, al quale è innestata la procedura in epigrafe, furono eseguite le seguenti unità immobiliari:

Unità Negoziale N. 1

Immobile 1 → M208R – Lamezia Terme (CZ) Sambiasse, Catasto Fabbricati, Foglio di Mappa N. 84, Particella 1136, Subalterno 1104, Natura C/6 "Stalle,

Scuderie, Rimesse, Autorimesse", Via Gramsci, piano S1;

Unità Negoziale N. 2

Immobile 1 → M208R – Lamezia Terme (CZ) Sambiasse, Catasto Fabbricati, Foglio di Mappa N. 68, Particella 31, Natura C/3 "Laboratori per Arti e

Mestieri, Consistenza 221 metri quadrati, Via D. Porchio, piano T;

Unità Negoziale N. 3

Immobile 1 → E068 – Gizzeria (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio di Mappa N.

37, Particella 1174, Subalterno 1, Natura C “Fabbricato in Corso di Costruzione”, Contrada Chianella Mortilla, piano T12;

Immobile 2 → M208R – Lamezia Terme (CZ) Sambiasi, Catasto Fabbricati, foglio di Mappa N. 84, Particella 1136, Subalterno 49, Natura A/3 “Abitazione di tipo economico”, Consistenza 6,5 vani, Via Antonio Gramsci, piano 4-5; a favore:

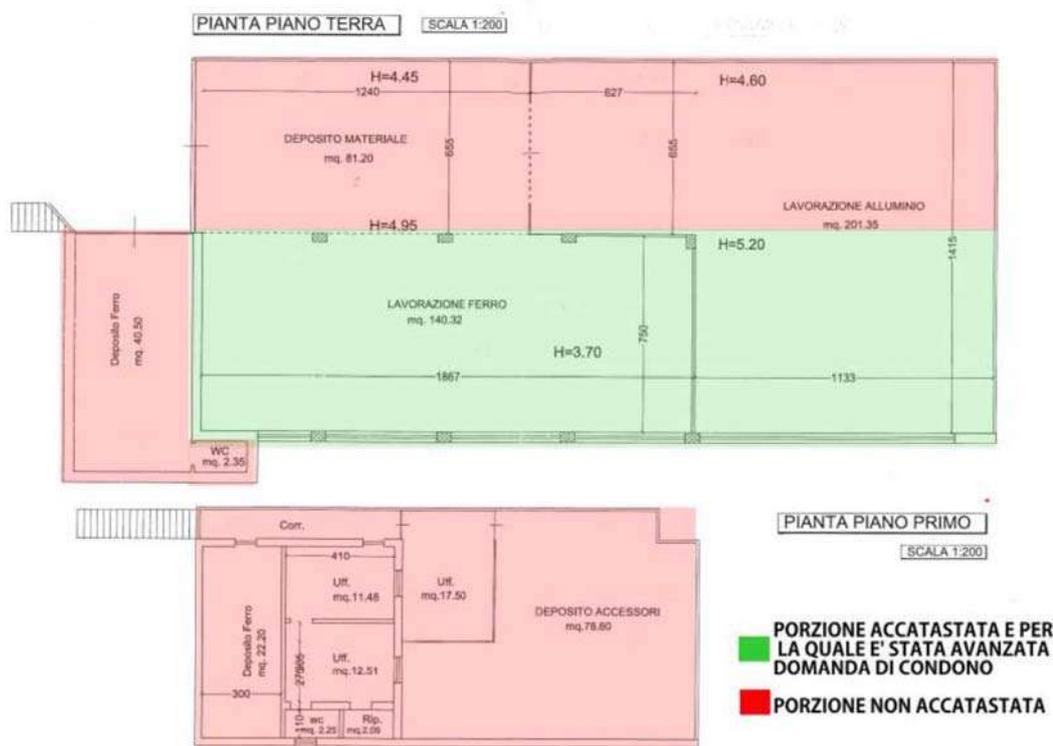
del Credito Cooperativo Centro Calabria – Soc. Coop., con sede in Cropani (CZ), C.F. 01935780799 per il diritto di proprietà 1/1 relativamente all’unità negoziale N. 1 – 2 – 3 e contro

XXXX nato ilXXXX (CZ),XXXX per la quota 1/1 di proprietà per l’unità negoziale N. 1; XX per la quota di proprietà relativamente all’unità negoziale N. 2 e XXXX nata il XXXX in Svizzera (EE), C.F. XXXX, per il diritto di proprietà 1/1 per l’unità negoziale N. 3.

- 2) *Il sottoscritto ha eseguito i rilievi di tutti gli immobili esecutati, le ricerche in comune delle pratiche edilizie, ha recuperato, inoltre, i titoli di proprietà ed i contratti di fitto (ove esistenti); ha, altresì, eseguito le ispezioni ipotecarie e le visure catastali.*
- 3) *Con attinenza ai cespiti pignorati, però, sono emerse due discrepanze che vorrei portarLe all’attenzione.*
- 4) *La prima riguarda il cespite in Gizzeria, censito in catasto urbano al foglio di mappa N. 37, Particella 1174, subalterno 1 indicato sul verbale di pignoramento come “in corso di costruzione”. In realtà, per come riscontrato sui luoghi di causa, la villetta a schiera è completa e, a far data dal 21/05/2014, anche in catasto risulta classata con categoria A/3 “abitazioni di tipo economico” (poi variata d’ufficio in A/2 “abitazioni di tipo civile”, in data 28/04/2015). La categoria del cespite, presumibilmente è rimasta immutata, da parte del creditore, fin dal momento dell’iscrizione di ipoteca dell’09/11/2011, R.G. N. 15194, R.P. N.*

2121 derivante da atto notarile pubblico del 28/10/2011, a rogito del notaio Sebastiano Panzarella, rep. N. 11672/7502. Tale discrasia, a parere del sottoscritto, non comporta alcun reale impedimento alla prosecuzione della perizia ed alla valutazione del cespite.

- 5) Caso completamente differente, invece, per quanto attiene alla seconda discrepanza rilevata che interessa il cespite riportato al catasto fabbricati del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasse, censito al foglio di mappa N. 68, particella 31, classe C/3 “laboratori per arti e mestieri”.
- 6) *Dall'indagine effettuato dal sottoscritto presso l'ufficio archivio e condono del Comune di Lamezia Terme è emerso che il 30 settembre 1986, presso l'ufficio tecnico della Città della Piana, il signor XX esibiva “domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla Legge 28 febbraio 1985, N. 47” – Mod. 47/85-R e 47/85-D, N. progressivo 0279585005, protocollo N. 50102, allo scopo di ottenere il condono edilizio di un fabbricato ad un piano fuori terra, costituito da due corpi di fabbrica adibiti ad attività artigianale; come noto, infatti, il Mod-D riguardava opere ad uso non residenziale.*
- 7) *Da quanto si apprende dallo studio della domanda, l'opera da sanare esplicava una superficie complessiva di mq 208,00, un volume di mc 876,80 ed aree scoperte di pertinenza del fabbricato di mq 328,00, accatastata con categoria C/3 e sita in via Domenico Porchio (ora via Case Sparse), Sambiasse di Lamezia Terme. Analizzando, a questo punto, la planimetria catastale del cespite si scopre che l'esibizione dell'elaborato tecnico è stato effettuata il 07/08/1986, ossia pochi giorni prima della presentazione della domanda di sanatoria. In sostanza, è evidente che la situazione urbanistica e catastale del cespite è “congelata” al 1986.*



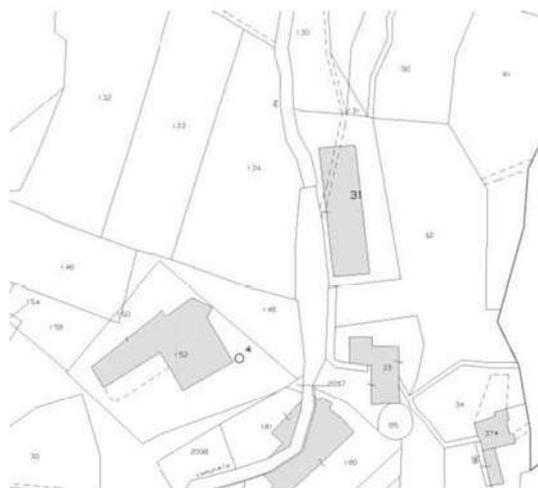
Occorre precisare, per completezza, che non è stata mai ottenuta la concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 47/85, ma l'oblazione risulta interamente versata. In particolare: la prima rata di lire 960.960 (novecentosessantamilanovecentosessanta), in data 29 settembre 1986, con bollettino N. 101, rilasciato dall'Ufficio Postale di Sambiasè; la seconda rata di lire 493.000 (quattrocentonovantatremila), in data 30 dicembre 1986, con bollettino N. 315, rilasciato dall'ufficio Postale di Sambiasè; la terza rata di lire 504.000 (cinquecentoquattromila), in data 26 marzo 1987, con bollettino N. 021, rilasciato dall'ufficio Postale di Sambiasè.

- 8) *I rilievi compiuti dal sottoscritto hanno mostrato, però, una situazione reale completamente differente dal punto di vista della consistenza del cespite che non trova alcuna giustificazione urbanistica e catastale. In sostanza, il sopralluogo ha dimostrato che l'originario corpo di fabbrica, rappresentato in planimetria catastale ed oggetto di condono edilizio, è stato ampliato in pianta ed in altezza, per una quantità superiore al 200%, come risulta evidente anche dallo schema sopra allegato nel quale, in verde è riportata la porzione "assentita" ed in rosso la porzione completamente abusiva ed illegittima.*

- 9) Osservando lo stralcio del foglio di mappa, inoltre, è evidente che l'agenzia delle entrate, stranamente, non ha accertato alcun "fabbricato fantasma" relativo alla

particella 31 del foglio

68, in
Comune di
aspetto è
verificato



agro del
Lamezia Terme-Sambiase. Tale
stato, altresì,
dal
sottoscritto

controllando i relativi

elenchi pubblicati dall'agenzia delle entrate.

- 10) Ad ogni modo, a parere dello scrivente, la porzione in "eccesso", sebbene illegittima ed abusiva, necessita di essere accatastata al fine di offrire un valido identificativo nel momento del trasferimento immobiliare. Inoltre, le porzioni ampliate necessitano di essere univocamente identificate anche al fine delle successive scelte urbanistiche dell'aggiudicatario. Infine, è possibile che nelle more l'agenzia delle entrate accerti la presenza di un fabbricato fantasma che, comunque, andrebbe poi regolarizzato in catasto.

- 11) La superficie commerciale della porzione assentita ed accatastata è pari a circa

244,00 mq (compatibile con la superficie utile dichiarata in sede di condono, pari a 208,00 mq); la superficie abusiva ampliata, al piano terra, è pari a circa 255,00 mq,

con altezza media di circa 5,00 m, mentre al piano primo, la superficie illegittima è pari a mq 178,00 circa, con altezza media di circa 3,00 m; inoltre la corte libera è pari a mq 61 (praticamente tutto lo spazio a disposizione è stato

edificato).



- 12) A tale proposito bisogna precisare che l'edificato

confina, lungo il lato Est, con la Strada

Provinciale N. 73, delimitato da un muro di sostegno piuttosto importante, tranne per il settore Nord-Est lungo il quale si sviluppa la rampa di accesso, e lungo gli altri lati con ditte aliene; è possibile, quindi, che i responsi del rilievo effettuato con strumentazione professionale topografica dimostrino che la proprietà esecutata ha "invaso" altre ditte, come sembrerebbe accaduto dalla sola sovrapposizione grafica ai danni proprio della Strada Provinciale N. 73.

- 13) *Da una semplice ed elementare stima del cespite si può presupporre un **valore complessivo**, nello stato di fatto (comprese le spese di demolizione, trasporto ed oneri di discarica) **di circa 200.000,00 euro** (fermo restando che il valore probabile di mercato sarà calcolato in modo scientifico alla presentazione della*

*consulenza). **La spesa per la demolizione delle opere abusive si dovrebbe aggirare sui 30.000,00 euro**, compreso l'onere per puntellamenti o ponteggi, il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta, movimentazione nell'area di cantiere con successivo carico sull'auto mezzo e trasporto alla pubblica discarica più vicina e conferimento ad impianto autorizzato di recupero materiale compreso di oneri, tasse e contributi per il conferimento. **L'accatastamento della porzione non presente in catasto avrà un costo stimato di euro 3.500,00 per onorari e circa 500,00 euro per spese**, fermo restando che se il sottoscritto sarà autorizzato procedere ad effettuare una stima precisa dei costi e delle operazioni catastali necessarie da esibire con relazione dedicata.*

- 14) *In conclusione, il sottoscritto ritiene che, visto lo stato di fatto riscontrato, il cespite pignorato, censito al catasto urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasse, foglio di mappa N. 68, particella N. 31, z. c. 2, categoria C/3 "laboratori per arti e mestieri", classe 1, consistenza 221 m², superficie catastale totale 232 m², rendita € 239,69, per i motivi sopra addotti non possa essere posto in vendita coatta. Si dovrà procedere alla regolarizzazione catastale dell'immobile, accatastando le porzioni abusive, salvo diverso ed autorevole giudizio della SS.VV.II.*

- 15) **Considerato, infine, che gli altri cespiti immobiliari possono essere periziati e nulla impedisce il deposito della consulenza, si potrebbe procedere con la stima della maggioranza dei beni e "sospendere" provvisoriamente la consulenza del solo cespite gravato dalle problematiche catastali.**

Come già affermato in precedenza, il G.E., dott.ssa Adele

Foresta, facendo seguito alla suddetta istanza, in data 09/06/2017, ***“invita l’esperto a procedere secondo quanto prospettato al punto 15 <omissis>”***.

Con la medesima relazione, il sottoscritto faceva rilevare un’altra incongruenza relativamente alla categoria immobiliare dei cespiti eseguiti.

In particolare, il bene in Gizzeria, censito in catasto urbano al foglio di mappa N. 37, Particella 1174, subalterno 1 è indicato sul verbale di pignoramento come “in corso di costruzione” **(vedi allegato E)**.

In realtà, per come riscontrato sui luoghi di causa, l’edificio cielo-terra è completato e, a far data dal 21/05/2014, anche in catasto risulta classato con categoria A/3 “abitazioni di tipo economico” (poi variata d’ufficio in A/2 “abitazioni di tipo civile”, in data 28/04/2015) **(vedi allegato D)**.

La categoria del cespite, presumibilmente, è rimasta immutata, da parte del creditore, fin dal momento dell’iscrizione di ipoteca dell’09/11/2011, R.G. N. 15194, R.P. N. 2121 derivante da atto notarile pubblico del 28/10/2011, a rogito del notaio Sebastiano Panzarella, rep. N. 11672/7502 **(vedi allegato E)**.

Tale discrasia, di fatto, non comporta alcun reale impedimento alla prosecuzione della perizia ed alla valutazione del cespite.

Alla luce di tutto ciò, e dopo aver effettuate le dovute considerazioni sulla natura dei cespiti, sulla destinazione d'uso, sul reale utilizzo della quota pignorata, nonché al fine di escludere l'innestarsi di possibili servitù ingestibili per l'acquirente e, soprattutto, con riferimento all'ubicazione dei cespiti, collocati nei comuni di Lamezia Terme e Gizzeria, la presente perizia immobiliare riguarderà i seguenti **Lotti autonomi, pignorati per l'intero: LOTTO N. 1:** PIENA PROPRIETA' di un'unità immobiliare con

destinazione ufficio (catastalmente censito come abitazione), collocata al piano quarto e quinto di un edificio condominiale (ospitante il Lotto 2, al piano seminterrato) insistente in Via Gramsci, in Sambiase di

Lamezia Terme, censito al Catasto fabbricati al Foglio 84, Particella 1136, sub. 49, natura A/2 – Abitazione di tipo civile, consistenza 6,5 vani, piano 4-5.

LOTTO N. 2: PIENA PROPRIETA' di un garage, posto al piano seminterrato di un edificio condominiale (ospitante il

Lotto 1, ai piani 4-5) insistente in Via Gramsci, in Sambiase di Lamezia Terme, censito al Catasto fabbricati al Foglio 84, Particella 1136, sub. 1104, natura C/6 – stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 16 mq, piano S1.

LOTTO N. 3: PIENA PROPRIETA' di un edificio cielo-terra,

disposto su due livelli con sottotetto a rustico, corredato di corte esclusiva, ubicato in località Mortilla, nel Comune di Gizzeria, censito al Catasto fabbricati al Foglio 37, Particella 1174, sub. 1, natura A/2 (la categoria catastale non rispetta le autorizzazioni urbanistiche), consistenza 7 vani, piano T-1-2.

Il Lotto 1, ossia l'unità immobiliare posta al piano 4° e 5° di un edificio condominiale, risulta di esclusiva proprietà della signora

XXXX, nata il XXXX a XXXX, C.F. XXXX, *parte in causa e pignorata per la quota di spettanza*, per averlo ricevuto con atto di **compravendita** a rogito della dott.ssa Rosaria Carmela Agapito, del 6 novembre 2001, rep. N. 66529, raccolta N. 11787, registrato a Lamezia Terme il 19/11/2001 al N. 2330, serie 1 VAL e trascritto a Catanzaro il 09/11/2001 al N. 24556 R.G. e R.P. N. 19883 **(vedi allegato F)**.

Il Lotto 2, ovvero il garage al seminterrato del fabbricato condominiale, già ospitante il Lotto 1, invece, è di esclusiva proprietà del signor **XXXX**, *parte in causa e pignorata per la quota di spettanza*, nato ilXXXX (CZ),XXXX, giusto atto di **compravendita** a rogito del dott. Gianluca Perrella, del 6 maggio 1999, rep. N. 19875, raccolta N. 2438, registrato a Catanzaro il 25/05/1999 al N. 1558, serie 1V e trascritto a Catanzaro il 26/05/1999 al N. 10078 R.G. e R.P. N. 7616

(vedi allegato F).

Il fabbricato semi-indipendente in Mortilla di Gizzeria, costituente il Lotto 3, è di esclusiva proprietà della signora **XXXX**, *parte in causa e pignorata per la quota di spettanza*, nata il XXXX a XXXX, C.F. XXXX, parte in causa, per averlo ricevuto con atto di **compravendita** a rogito del notaio Sebastiano Panzarella, del 20 novembre 2009, rep. N. 7793, raccolta N. 4874, registrato a Lamezia Terme il 27/11/2009 al N. 1952, serie 1 e trascritto a Catanzaro il 27/11/2009 al N. 18208 R.G.

e R.P. N. 12281 **(vedi allegato F).**

LOTTO N.1

Il lotto distinto al N. 1, consta in un'unità immobiliare al piano quarto di un edificio condominiale ubicato su Via A. Gramsci, in Sambiasse di Lamezia Terme, corredato dai due locali al sottotetto (già

piano 5°), dai quali si accede al lastrico solare, anch'esso afferente alla ditta eseguita, nonché ricadente nel verbale di pignoramento di

riferimento.

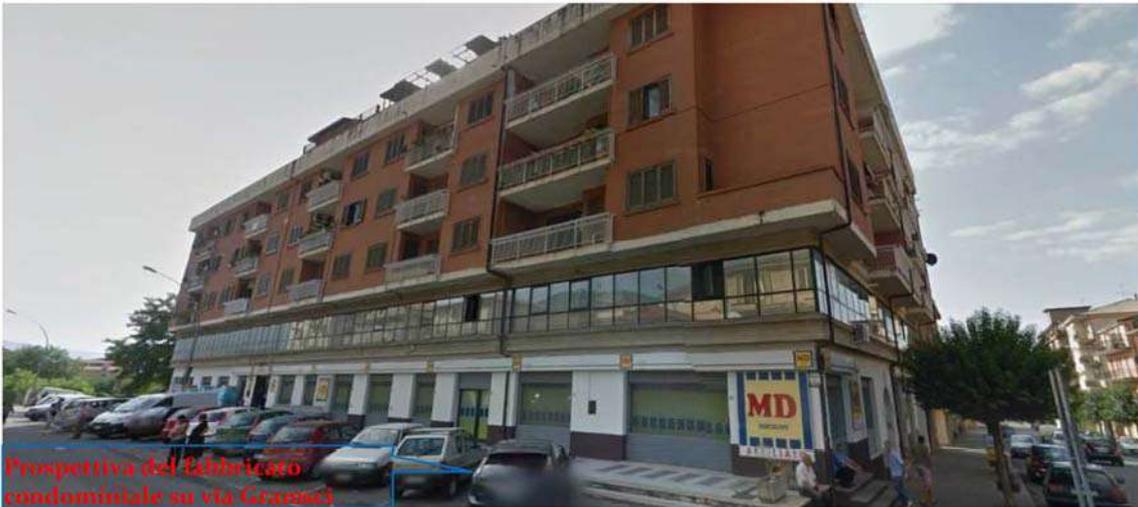


L'immobile in questione, è censito al catasto urbano di Sambiase, foglio di mappa **N. 84 particella 1136, sub. 49**, z. c. 1, categoria A/3 - "abitazione di tipo economico", classe 3, consistenza

6,5 vani, superficie catastale totale 114 m², superficie catastale escluse aree scoperte 102 m², rendita € 419,62, Via Antonio Gramsci

snc, piani 4-5 **(vedi allegato D)**.

Con riferimento alla categoria catastale occorre effettuare una disamina piuttosto articolata e complessa; ad ogni modo si può



anticipare che l'attuale classificazione catastale non rispetta le prescrizioni urbanistiche del cespite.

L'edificio, nel suo complesso, fu realizzato in seguito al rilascio della **Concessione Edilizia N. 1858, del 27/10/1988** per la costruzione di un fabbricato per abitazioni, uffici e negozi in loc. Ceravolo di Sambiasse **(vedi allegato D)**.

Successivamente, fu rilasciata **nuova concessione edilizia**, precisamente il **14 dicembre 1992, N. 2553** prorogata il 14 dicembre 1993 **(vedi allegato D)**.

Il cespite in questione, dall'edificazione ed anche nel momento dell'acquisto da parte della signora XXXX, era così composto e destinato: *appartamento posto al quarto piano, interno 7 della scala*

"B", foglio di mappa N. 84, particella 1136, sub. 23, Viale Gramsci, categoria A/3, classe 3, vani 5,5, R.C. € 355,06; locale

soffitta, non ancora

ultimata con

*adiacente
lastrico*

solare, posto al piano

quinto, individuato

con l'interno 9 della

scala "B", al foglio di



mappa N. 84, particella 1136, sub. 25, z.c.1, categoria F/3 "fabbricato in corso di costruzione", senza rendita; locale soffitta, non ancora ultimata con adiacente lastrico solare, posta al piano quinto, individuato con l'interno 10 della scala "B", al foglio di mappa N. 84, particella 1136, sub. 26, z.c.1, categoria F/3 "fabbricato in corso di costruzione", senza rendita (vedi allegati D, F).

In data 27/09/2004, protocollo N. CZ0222334 in atti dal 27/09/2004, veniva esibita, in catasto, una variazione avente ad oggetto: "Fusione di unità immobiliari", pratica N. 36193.1/2004 (vedi allegato D).

Con la suddetta "fusione" venivano cassati i tre subalterni prima citati e veniva generato un solo nuovo subalterno; in particolare, veniva generato il cespite, oggi pignorato, censito al catasto urbano di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasse, al foglio di mappa N. 84, particella 1136, sub. 49, z. c. 1, categoria A/3 "Abitazioni di tipo economico", classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 114 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte: 102 m², rendita € 419,62, via Antonio Gramsci snc,

piano: 4-5 **(vedi allegato D)**.

La fusione, però, ha riguardato esclusivamente la pratica catastale e non è stata anticipata da alcuna autorizzazione urbanistica come, invece, ci si aspetterebbe per un intervento del genere.

In sostanza la "fusione catastale", al 2004, momento dell'esibizione della pratica presso il catasto, era da considerarsi illegittima ed abusiva.

Purtroppo, però, oltre alla fusione che, per come vedremo, può essere considerata assentita, seppure non autorizzata dall'ente comunale, sono intervenute nuove variazioni che riguardano il cespite in questione e che ne hanno modificato la destinazione d'uso in

disaccordo con quanto riportato in catasto.



Infatti, con protocollo N. 60963, del 16/11/2006, la

signora XXchiedeva, al Comune di Lamezia Terme, il rilascio del Permesso di Costruire atto ad ottenere il cambio di destinazione d'uso di un appartamento sito in Via A. Gramsci del Comune di Lamezia Terme Sambiase e censito al foglio di mappa N. 84, particella 1136, sub. 23 **(vedi allegato G).**

Con l'autorizzazione N. 46, del 26/03/2007 vista l'istanza presentata in data 16/11/2006, prot. N. 60963 dalla XX, il dirigente dell'ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme, rilasciava autorizzazione per il cambio destinazione d'uso di un appartamento per civile abitazione a studio professionale in Via Gramsci **(vedi allegato**

G).

In sostanza, con il cambio di destinazione d'uso il cespite già censito in catasto con il subalterno 49 (seppure sulla pratica edilizia citato con il 23) non era più un appartamento, ma uno studio professionale, di conseguenza sarebbe dovuta essere variata anche la categoria catastale da A/3 "abitazioni di tipo economico", in A/10 "uffici e studi privati".

Purtroppo, l'auspicata e necessaria variazione catastale non è mai intervenuta, ma ancora più significativo è il fatto che il cespite da porre in vendita non ha destinazione d'uso ad abitazione, ma ad ufficio, con accessori (due soffitte). Di



conseguenza,
l'acquirente sub-asta
acquisterà un ufficio
(solo catastalmente
censito come

abitazione) che potrà
(se lo vorrà) trasformare in abitazione con un nuovo cambio di
destinazione d'uso, con l'ausilio di un tecnico abilitato e pagando le
necessarie spese occorrenti.

Nulla potrà pretendere dalla procedura esecutiva che, si ribadisce, pone in vendita un ufficio solo catastalmente censito come abitazione, in difformità alla destinazione d'uso urbanistico dello stesso.

Con riferimento alla "fusione catastale", prima citata, la signora XXXX, con protocollo N. 93626, del 22/12/2009 esibiva richiesta,

presso l'ufficio tecnico
del Comune di
Lamezia Terme, atta
ad ottenere il
permesso di costruire
per realizzare la



copertura di un terrazzo in un immobile di tipo residenziale in Via Gramsci, in catasto nell'ex Comune di Sambiase, foglio 84, p.lla 1136, Sub. 23-25-26 **(vedi allegato G)**.

Il 13/02/2010, i proprietari degli appartamenti siti in Via Gramsci "Palazzo Davoli" - Scala A-B-C autorizzavano la Sig. XXXX ad installare una struttura in legno lamellare sul proprio terrazzo non cambiando il prospetto e la volumetria del palazzo in oggetto.

Con prot. N. 0013526, del 22/02/2010 del Comune di Lamezia Terme, in riferimento all'istanza relativa alla costruzione di un pergola in legno lamellare su un terrazzo di un fabbricato per civile abitazione comunicava che per il completo espletamento della fase istruttoria del Permesso di Costruzione Edilizia si riteneva necessario il completamento della documentazione presentata con l'Autorizzazione del Condominio.

Vista l'istanza presentata in data 22/12/2009 il Comune di Lamezia Terme rilasciava il Permesso di Costruire N. 55 del 06/04/2010 **(vedi allegato G)**.

Bisogna anche precisare, per completezza di informazione che tale pergola non è stata mai realizzata ed il permesso di costruire è scaduto.

Ad ogni modo, con riferimento al subalterno 49, nella citata pratica urbanistica che ha condotto all'ottenimento del permesso di costruire N. 55, dell'06/04/2010, venivano citati i subalterni originari, ovvero 23-25-26, ma anche il subalterno "derivato", ossia il 49 **(vedi allegato G)**.

Ritengo, quindi, che seppure l'ente pubblico non abbia mai autorizzato la fusione, l'ha assentita al momento dell'esibizione della

pratica che ha
condotto al permesso
di costruire per la
realizzazione della
pergola.

L'edificio

ospitante il cespite



oggetto di stima, come detto, è collocato in Via Gramsci, quartiere di Sambiasse, nel territorio di Lamezia Terme (CZ).

Nel particolare, l'area in cui è ubicato l'edificio investigato, risulta inserito, così per come individuato nel Piano Strutturale Comunale - PSC del Comune di Lamezia Terme, adottato con delibera del Consiglio Comunale N. 79, del 19/02/2015, in "Zone a prevalente destinazione residenziale (art. 65)" **(vedi allegato A)**.

La zona, fortemente antropizzata e ricca di insediamenti residenziali e commerciali, si colloca in adiacenza al Corso di Sambiasse risultando, pertanto, facilmente individualizzabile; in più, tenendo conto che l'intero piano terra ospita un supermercato di una nota catena commerciale di vendita al dettaglio di prodotti alimentari e diversi, l'identificazione e fruibilità è amplificata.

Dal punto di vista strutturale, il sottoscritto ha ritenuto



attendibile quanto
riportato negli
elaborati progettuali
allegati alla
concessione edilizia N.
2553, del 14

dicembre 1992.

Bisogna anche precisare che l'analisi esclusivamente visiva dell'intero complesso

immobiliare non ha evidenziato alcuna deficienza o dissesto in atto; l'edificio è apparso solido e ben dimensionato.

Di seguito si rappresentano gli aspetti salienti della

costruzione: *“Il complesso immobiliare, di forma ad elle, è costituito da due blocchi separati da giunto tecnico. Il fabbricato è costituito da un piano interrato da cinque piani fuori terra; esso è servito, da tre blocchi scala, a tre rampe che si avvolgono intorno all'ascensore a gabbia. Il piano interrato è destinato a deposito magazzino, con accesso attraverso una rampa, con imbocco da Corso Gramsci. Il piano terra conta sei locali destinati a magazzini forniti di servizi igienici, con accesso dalle vie principali. Il primo piano è destinato ad uffici. Gli altri tre piani sono destinati ad abitazioni; ogni scala ha due appartamenti per piano di varie dimensioni, e numero di locali, al fine di coprire la maggiore fascia di richieste abitative.*

La copertura del fabbricato è a terrazzo, avendo però previsto una fascia centrale coperta, per una migliore utilizzazione di detta copertura.

Le due strutture saranno realizzate con elementi in c.a. intelaiate, collegate alle

fondazioni costituite da un graticcio di travi rovesce poggianti su una base di calcestruzzo semplice.

I solai saranno in

latero-cemento con pignatte e travetti prefabbricati tipo bausta.

I muri di

tamponamento a cassetta, dello spessore di cm. 30, con la faccia interna della parete esterna intonacata con malta bastarda, ed i mattoni forati posti a coltello con malta bastarda.



I tramezzi saranno realizzati con mattoni forati posti a coltello con malta cementizia.

All'esterno il fabbricato sarà intonacato e finito a frattazzo, completato con

l'applicazione di pittura al quarzo a tinta chiara.

Le scale saranno rivestite in marmo con frontino e battiscopa, le ringhiere di protezione e lo scorrimano saranno in metallo.

L'impianto elettrico, ed idrico-fognante moderno ed efficiente nel rispetto della normativa vigente.

*La corrente elettrica sarà derivata dalla rete già esistente, l'acqua e gli scarichi saranno allacciati alle reti comunali esistenti nella zona" **(vedi allegato G).***

Il piano quarto, ove è collocato il cespite esecutato, è raggiungibile sia dal corpo scale, identificato al numero civico 62, nonché dall'ascensore condominiale.

A detti accessori, nel dettaglio, si perviene dalla porta condominiale, realizzata in metallo con inserti in vetro, collocata nel retro del fabbricato, prospiciente la corte comune, utilizzata come posto



auto, e della quale la ditta esecutata, ha diritto di parcheggio, così per come riportato nella compravendita.

Nello specifico, nell'atto di acquisto è citato testualmente: "oggi

stesso si trasferiscono a favore dell'acquirente la proprietà ed il possesso di quanto in oggetto, con tutti i diritti, accessioni, azioni, ragioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, ivi comprese le quote di ragione condominiale, relative all'intero edificio, nello stato di fatto e di

diritto in cui gli immobili in oggetto si trovano. Precisano le parti che rientrano nelle aree pertinenziali le aree adibite a parcheggio, previste ed evidenziate nel progetto dell'intero fabbricato, giusta concessione edilizia di cui in

appresso sarà detto a sulle quali, pertanto, i condomini hanno, come per legge diritto di parcheggio" (vedi allegato F).

L'ingresso condominiale, altresì, è dotato di impianto citofonico centralizzato, oltre che della targhetta riportante il numero civico già citato.

Solcato detto accesso, si perviene all'interno di uno spazio di smistamento di dimensioni accettabili e ben curato che, seppur non

esponendo elementi architettonici di spicco, offre un livello qualitativo gradevole.



All'interno, oltre al vano scala ed

all'accesso all'ascensore, sono disposte le cassette postali ed i contatori elettrici, ascrivibili alle unità immobiliari ospitate nel palazzo condominiale.

Mediante l'ausilio delle scale, realizzate in calcestruzzo armato, con solette gettate in opera, rivestimento in marmo, ringhiera - corrimano in ferro, nonché del vano ascensore, come detto, è possibile giungere ai vari piani dell'edificio condominiale.

Al piano quarto, trova collocazione l'accesso al cespite in esame che si propone con una porta, ad un battente, a leggera blindatura collocata sul lato sinistro del pianerottolo (rispetto chi sale).

Solcata la porta d'ingresso si giunge in un ampio soggiorno, di superficie complessiva pari a 25 mq circa, dal quale si dipanano gli accessi ai vari locali dell'appartamento.

Dal vano in questione, altresì, è possibile accedere al balcone posto nel versante meridionale del piano mediante l'ausilio di una porta finestra a due battenti.

Attraverso una porta scorrevole a due battenti, si perviene alla cucina, posta sul lato Est, che presenta un'estensione accettabile; la zona predisposta alla preparazione dei cibi, in particolare, è rivestita con delle piastrelle di ceramica, di discreta fattura.

Nel versante opposto, ossia lungo l'ala occidentale del piano,



sono posti gli accessi alla lavanderia/bagno, alla camera da letto ed allo studiolo.

In particolare,
la porta

collocata

sulla parete Ovest apre direttamente sulla lavanderia, dalla quale, tramite una porta lignea posta sul lato sinistro rispetto l'ingresso, immette al bagno, caratterizzato da una superficie sufficiente, in grado di offrire tutti i confort necessari; il rivestimento è buono, in quanto realizzato con piastrelle in ceramica.

In adiacenza alla lavanderia, come detto, è posto l'accesso alla camera da letto ed allo studiolo, che risulta preceduto da un piccolo disimpegno.

La camera da letto matrimoniale, collocata nell'estremità Nord - Ovest, presenta una superficie ottimale, così come lo studiolo, che risulta corredato da un balcone collocato sul lato settentrionale del cespite.

Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è risultato buono, ed in linea con l'uso.

Bisogna ancora una volta ribadire un concetto fondamentale: con l'autorizzazione N. 46, del 26/03/2007 vista l'istanza presentata in data 16/11/2006, prot. N. 60963 dalla ditta XX, il dirigente dell'ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme, rilasciava autorizzazione per il cambio di destinazione d'uso dell'appartamento a studio professionale.

L'utilizzo, però, per come detto è quello di abitazione; in

sostanza la

vendita all'asta

riguarda uno

studio

professionale con

pertinenze (due

locali soffitta)



utilizzato impropriamente come abitazione.

Il pavimento del cespite è realizzato in piastrelle di ceramica chiare di buona fattura; rivestimento similare, altresì, è presente nel bagno che, tra l'altro, adorna le pareti del locale medesimo, fino all'altezza di 2,00 metri circa.

Gli infissi esterni in alluminio sono dotati di persiane in legno, di buona fattura, così come le porte interne, di buona qualità ed ottimamente mantenute.

Gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico, sono stati giudicati funzionali; lo smaltimento delle acque nere ed il



convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguate tubazioni, alla fognatura comunale.

Il riscaldamento è garantito dal camino a legna e dal climatizzatore, entrambi installati nel soggiorno, e dalla presenza di elementi radianti disposti all'interno dell'abitazione alimentati dalla caldaia murale posizionata sul balcone meridionale, ove trova collocazione il "blocco" esterno del climatizzatore suddetto.

Dalle misure e dai rilievi effettuati il cespite risulta caratterizzato dalle seguenti grandezze caratteristiche (le superfici commerciali si intendono già omogeneizzate):

- Superficie commerciale Appartamento → mq 89,74;
- Superficie commerciale Balconi → mq 1,88;

- Superficie utile Appartamento → mq 74,85;
- Altezza Appartamento → mt 2,80 **(vedi allegato A, B, C).**

Così come già relazionato, l'unità immobiliare risulta corredata da due locali a soffitta con relativo lastrico solare.

Le soffitte, collocato al piano 5° (sottotetto), sono raggiungibili esclusivamente dal corpo scale condominiale, che permette di



giungere al pianerottolo, in cui sono posizionati i due accessi, posti sui lati destro e sinistro dello stesso; occorre

precisare che, l'accesso a destra è attualmente disabilitato, in quanto chiuso con la messa in opera di pannelli lignei.

Il piano quinto è stato oggetto, tra gli altri, della variante in sanatoria, alla C.E. N. 1858 del 27/10/1988, per: *"variante in sanatoria fabbricato per civile abitazioni, uffici e negozi in Via Eroi di*

Sapri e Via A. Gramsci", secondo al progetto a firma del tecnico ing. XX
(vedi allegato G).

Nello specifico, il 30/05/2003 il Capo Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata rilasciava Concessione in Sanatoria.

In relazione alle opere previste, dalla relazione del progettista, confermata dagli elaborati tecnici di progetto si evince che: *"La presente*

relazione si riferisce al progetto di variante in sanatoria, ai sensi dell'art. 13 della legge N.

47/85, relativa ad un fabbricato per civili abitazioni, uffici e negozi, costruito in Località Cerasolo di Sambiasse, in un terreno di proprietà del Dr XX. Il terreno interessato è riportato in catasto al foglio di mappa N. 84 dell'ex comune di Sambiasse, particelle NN. 315,

1136, 1343, 1344, 1345 e 1346, per una superficie complessiva pari a 5180,50 mq. Secondo il vigente P.R.G. del Comune di Lamezia Terme, ricade in zona B1 di completamento con indice di fabbricabilità pari a 3,00 mc/mq. Il fabbricato è stato costruito con concessione edilizia N. 1858 del 27/10/1988, prorogato fino al 14/12/93 con c.e. N. 2553 del 14/12/92, con approvazione del Genio Civile del 20/11/87 prot. N 11618. Il progetto autorizzato prevedeva la realizzazione di un edificio costituito da tre corpi di fabbrica separati da giunti tecnici, ciascuno a sei piani f.t. più un piano interrato di cui il piano interrato destinato a deposito, il piano terra destinato a negozi, il primo piano ad uffici ed i piani superiori ad abitazioni. Il fabbricato, per quanto riguarda la parte in elevazione, è stato realizzato rispettando la sagoma e le dimensioni planimetriche ed altimetriche, nonché la destinazione d'uso dei locali ed il numero delle unità immobiliari previste nel progetto autorizzato. In definitiva, è stato realizzato secondo le previsioni del progetto autorizzato tranne lievi modifiche riguardanti la sistemazione interna dei vari ambienti ed elementi architettonici e distributivi ed in particolare:

- le tamponature dei piani secondo, terzo e quarto e quinti sono state realizzate in

muratura a cassa vuota con la parete esterna di laterizi a faccia vista anziché rivestita con intonaco come visto nel progetto autorizzato;

- I portoni d'ingresso che nel progetto originario erano stati previsti su Via Gramsci

sono stati realizzati sulla facciata opposta rimanendo su detta via solo ingressi per i negozi al piano terra;

- È variata la sistemazione interna di alcuni alloggi ed uffici a seconda delle esigenze soggettive dei rispettivi proprietari;
- Gli infissi esterni dei piani 2°, 3°, 4° e 5° sono stati realizzati in legno e non in metallo come visto nel progetto autorizzato;
- È stata eliminata una risega prevista sul muro perimetrale al 5° piano con lieve aumento di superficie utile;
- È stato aggiunto un balcone al secondo piano angolo Viale Stazione – Via Gramsci;
- Sono state realizzate le tamponature perimetrali degli spazi coperti sul terrazzo per ricavare il locale per la cabina dell'ascensore e un altro locale tecnico;
- Sono state variate le dimensioni dei vani ascensori per adeguarli alle prescrizioni della legge N. 13/89;
- Sono state realizzate delle scale di collegamento tra i locali a piano terra ed i sottostanti depositi;
- Per quanto riguarda l'aspetto strutturale, l'edificio è composto da cinque corpi di

fabbrica di cui tre sono a sei piani fuori terra più un piano interrato ed erano stati autorizzati con concessione edilizia N. 1585/88, mentre gli altri due si elevano per il solo piano interrato e non erano previsti nel progetto autorizzato con la c.e. suddetta. Per ottenere una maggiore versatilità all'interno dell'edificio le strutture in c.a. dei tre corpi di fabbrica autorizzati sono state modificate rispetto a quelle previste nel progetto depositato al Genio Civile in data 20/11/87 prot. N. 11618. In particolare, per i corpi B e C, di uguali caratteristiche strutturali e dimensionali, sono state eliminate una fila di pilastri in senso longitudinale e due in senso trasversale e relativamente al copro A sono stati eliminati tre pilastri disposti in fila in senso longitudinale. La riduzione del numero di pilastri ha comportato una diminuzione del numero delle maglie strutturali ed il ridimensionamento di quelle restanti che hanno assunto maggiori dimensioni ai piani più bassi. Sono state modificate anche le dimensioni dei setti in c.a. e antisismiche (l. N. 1086/71, l. N. 64/74, D.M. 16/01/1986). Oltre alle suddette opere realizzate in difformità alle concessioni edilizie restanti, è stato realizzato l'ampliamento del piano interrato con la costruzione di due nuovi corpi di fabbrica in aderenza all'edificio principale laddove nel progetto autorizzato era prevista la rampa e la trincea di accesso al piano interrato. I nuovi corpi di fabbrica hanno struttura in c. a. normale fondata su un graticcio di travi sempre in c.a. e con solai in latero – cemento gettati in opera. Il lastricato dei due nuovi corpi di fabbrica è stato adeguatamente impermeabilizzato e pavimentato e verrà utilizzato come

area di parcheggio per i residenti. Il sottostante piano seminterrato è destinato in parte a garage ed in parte a locali tecnici. Per quanto riguarda i parametri urbanistici di progetto si rimanda al seguente prospetto:

- Superficie terreno 5180,50 mq
- Indice di fabbricabilità 3 mc/mq
- Volume realizzabile 15.541,50 mc
- Volume realizzato 12.6250,94 mc

*Il fabbricato, infine, è dotato di aree per parcheggio per una superficie complessiva pari a 1.433 mq di cui 440 mq nel piano interrato, 513 mq sul lastricato prospiciente gli ingressi sul lato sud e 480 mq su un'area esterna al fabbricato con ingresso da via Gramsci. Le aree parcheggio risultano pertanto di superficie superiore a 1/10 del volume realizzato" **(vedi allegato G).***

Il sottoscritto, con relazione alla dicitura: "È stata eliminata una risega prevista sul muro perimetrale al 5° piano con lieve aumento di superficie utile", non è stato in grado di individuare a quale porzione precisa si riferisce.

L'aspetto, invece, determinante al fine della conformazione del terrazzo e, quindi, della consistenza immobiliare, consta nella sanatoria delle tamponature perimetrali degli spazi coperti sui lastrici per ricavare il locale per la cabina dell'ascensore e un altro locale tecnico **(vedi allegato G).**

In verità, l'elaborato catastale era stato già reso conforme allo stato di fatto attuale e, quindi, al rilievo effettuato dallo scrivente, mentre, il progetto originario prevedeva una delimitazione del vano ascensore molto minore, in termine di superficie.

Si vuol ricordare, a proposito delle soffitte, che la legge istitutiva dell'IMU (D.Lgs. N. 23 del 14 marzo 2011 (artt. 7, 8 e 9), pubblicato sulla G.U. N. 67 del 23 marzo 2011) ha limitato il numero delle pertinenze dell'abitazione che possono fruire delle agevolazioni ai fini dell'Imposta municipale propria.

Le limitazioni riguardano sia la classificazione catastale, sia il numero.

In particolare, possono considerarsi pertinenze dell'abitazione principale solo le unità immobiliari



classificate nelle categorie catastali C/2 (cantine o solai), C/6 (box o posto auto) e C/7 (tettoie), nella misura massima di "un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali".

La limitazione trova applicazione anche se la pertinenza è iscritta in catasto unitamente all'abitazione.

Nel particolare, i due locali, che come detto sono posti a destra e sinistra del pianerottolo identificato al sub. 2,



Particolare del varco che permette il collegamento col lastrico solare

sono caratterizzati da una superficie sufficiente in considerazione del loro reale utilizzo, è caratterizzato da un'altezza di 2,80 m.

Lo stato manutentivo è accettabile, in considerazione della destinazione d'uso dei cespiti.



Vista esterna dell'accesso al lastrico

La pavimentazione si propone con piastrelle in gres di colore chiaro e di modesta fattura; le pareti non risultano tinteggiate, presentando, però, intonaco a civile.

Sulla parete settentrionale dei due immobili, sono posti due varchi che permettono l'accesso al lastrico solare.

Il solaio piano di copertura ha un'estensione notevole, in quanto comprende l'intero ultimo livello dell'edificio (a meno dello spazio occupato dalle due soffitte).

Come detto, la pergola che doveva "coprire" il lastrico solare non è stata mai messa in opera ed ora lo spazio si presenta libero di cose, provvisto del solo lastricato in cemento e di un



muro perimetrale che protegge dal vuoto, alto circa 90 cm.

Il muretto in questione è provvisto di gocciolatoio in travertino, in parte divelto, e rivestimento interno con guaina bituminosa che si estende dal lastrico, per l'appunto, impermeabilizzato.

Sul lato occidentale è collocata una canna fumaria ed un rubinetto per l'acqua corrente che proviene dal sottostante alloggio.

La vista è stupefacente, in quanto la visuale è completamente libera; si gode della visione di Sambiasse, Nicastro, della Piana, fino al Mare Tirreno.

L'unico "ostacolo" è rappresentato, per l'appunto, dalle due soffitte, anch'esse pignorate, rivestite in mattoni abbastanza ben conservati.

A loro volta i due locali sono provvisti di solaio piano di copertura, inaccessibile, dotato di una modesta mantovana e di un muretto di coronamento.

Sia la mantovana, che il muro esterno di delimitazione del solaio piano della soffitte, è ammalorato e si sono osservati numerosi distacchi della muratura esterna e dell'intonaco.

Dalle misure e dai rilievi effettuati il cespite risulta caratterizzato dalle seguenti grandezze caratteristiche (le superfici commerciali si intendono già omogeneizzate):

- Superficie commerciale Lastrico soffitte → mq 49,37;
- Superficie commerciale Ripostigli Lastrico Solare → mq 16,89;
- Superficie utile Ripostigli → mq 26,54;
- Altezza soffitte → mt 2,81 **(vedi allegati A, B, C).**

LOTTO N. 2

Il lotto in esame è formato esclusivamente dal magazzino

allocato al piano seminterrato, porzione Est, afferente al medesimo



fabbricato ospitante il Lotto 1, insistente su Via Antonio Gramsci, nel quartiere di Sambiasse, Comune di Lamezia Terme.

Il cespite pignorato è censito al catasto urbano, del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasse, al foglio di mappa **N.**

84 particella 1136, sub. 1104, z. c. 1, categoria C/6 - "stalle,

scuderie,

rimesse,

autorimesse",

classe 1,

consistenza 16

m², superficie

catastale 19 m²,

Rendita € 20,66,



Via Antonio Gramsci snc, piano S1 **(vedi allegato D)**.

L'accesso al piano seminterrato è costituito dalla rampa veicolare, posta in adiacenza al fabbricato, sul lato orientale, che si sviluppa dalla sede stradale, già via Antonio Gramsci, fino a giungere all'impiantito del piano seminterrato; l'accessorio in questione, caratterizzato da una pendenza elevata, è realizzato in cemento.

Avvalendosi della rampa, come detto, si perviene al livello seminterrato, il cui accesso è dato da un varco aperto che immette in un corridoio comune, prima, ed all'immobile in questione, subito dopo.

Questa sorta di "corridoio di distribuzione", infatti, collega sia i locali posti al piano seminterrato che i posti auto sorti sotto la corte condominiale; lo stesso, risulta poco illuminato poiché prende luce solo dal varco d'accesso posto subito dopo la rampa di salita.

Il livello, infatti è totalmente interrato sul lato verso strada, mentre il versante opposto, ossia quello meridionale, è dotato di alcune luci a corredo dei vari magazzini.

Il locale in esame è posto sul lato sinistro rispetto l'accesso al



corridoio, orientato in direzione Est-Ovest; in particolare, il cespite occupa la prima posizione a partire dalla rampa.

Al locale, di

ampie dimensioni pari a circa 60 mq utili, per un'altezza utile di 3,80 m, si accede dalla porta basculante, in alluminio, versante in un discreto stato di conservazione.

L'immobile in questione si compone di un unico ambiente, attualmente posto in disuso, a meno della presenza di qualche oggetto inutilizzato ivi deposto.

Lo stato conservativo del cespite è accettabile, in relazione all'uso, seppure per come detto, posto in disuso da tempo, come testimoniano le ramificazioni di ragnatele e l'accumulo di polvere rinvenuti in occasione del sopralluogo.

Il pavimento è costituito da una gettata di cemento costipato, la pareti ed il soffitto risultano intonacati a civile e finiti a grassello.

Non è stato rinvenuto alcun impianto elettrico, né idraulico; l'illuminazione, pertanto, è garantita esclusivamente dalla scarsa luce naturale proveniente dal corridoio.

Il manufatto non è stato fatto oggetto di alcuna pratica edilizia, pertanto, per la sua edificazione e conformità urbanistica bisogna

rifarsi alla
Concessione Edilizia
N. 1858, del
27/10/1988 per la
costruzione di un
fabbricato per
abitazioni, uffici e



negozi in loc. Ceravolo di Sambiasse, alla nuova concessione edilizia, del 14 dicembre 1992, N. 2553 prorogata il 14 dicembre 1993 **(vedi allegato D).**

L'aspetto saliente è rappresentato proprio da tale particolarità, in quanto, per come chiaramente riportato sulla relazione tecnica (confermato da tutti i disegni a corredo): *"Il piano interrato è destinato a deposito magazzino, con accesso attraverso una rampa, con imbocco da Corso Gramsci"* **(vedi allegato G).**

In altre parole, dalle pratiche edilizie recuperate dal sottoscritto (ed a meno dell'esistenza di altre pratiche non fornite dal competente ufficio tecnico), il piano seminterrato doveva essere destinato ad un solo grande deposito.

Dallo studio della visura e planimetria catastale si evince che il piano seminterrato è stato accatastato, originariamente e per l'intero, il 11/03/1994, in corso di costruzione, mentre il cespite in questione, il 14/12/1998, per: "frazionamento per trasferimento di diritti ultimazione di fabbricato urbano" **(vedi allegato D).**

In particolare, la planimetria di accatastamento è stata esibita il 14/12/1998, protocollo N. T86037 a firma dell'architetto Gargano

Nicola **(vedi allegato D).**

Come detto, il cespite fu acquistato

dal Signor

,XXXX, per atto di compravendita a rogito del dott. Gianluca Perrella, notaio in Catanzaro del 6 maggio 1999, rep. N. 19875, raccolta N. 2438, registrato a Catanzaro il 25/05/1999 al N. 1558, serie 1V e trascritto a Catanzaro il 26/05/1999 al N. 10078 R.G. e R.P. N. 7616 e, a proposito delle conformità urbanistica, il notaio citava testualmente:

"Ai sensi e per gli effetti dell'art. 40, 2° co, della Legge 28 febbraio 1985 N. 47, successive modificazioni e integrazioni il venditore, dichiara che le opere relative al fabbricato comprendente

i beni in contratto sono state realizzate in base ed in conformità alla concessione edilizia rilasciata dal sindaco di Lamezia Terme in data 27 ottobre 1998 col N. 1858” (vedi allegato F).

In sostanza, quello che emerge dagli incartamenti forniti dal competente ufficio tecnico e che il piano seminterrato è stato frazionato in più unità immobiliari abusivamente.

Come detto il 30/05/2003, il Capo Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata rilasciava Concessione in Sanatoria per la seguente opera: Variante in Sanatoria alla C.E. N. 1858 del 27/10/1988

fabbricato per civile abitazioni, uffici e negozi in Via Eroi di Sapri e Via Gramsci, secondo al progetto a firma del tecnico Ing.XX (vedi allegato G).

Il sottoscritto ha studiato attentamente tale pratica e nella relazione tecnica di progetto sono presenti tre affermazioni che riguardano espressamente il piano seminterrato.

La prima: “Sono state realizzate delle scale di collegamento tra i locali a piano terra ed i sottostanti depositi”, la seconda: “oltre alle suddette opere realizzate in difformità alle concessioni edilizie restanti, è stato realizzato l’ampliamento del piano interrato con la costruzione di due nuovi corpi di fabbrica in aderenza all’edificio principale laddove nel progetto autorizzato era prevista la rampa e la

trincea di accesso al piano interrato", e la terza: "il sottostante piano seminterrato è destinato in parte a garage ed in parte a locali tecnici"

(vedi allegato G).

L'analisi dettagliata dei disegni tecnici, però, ha dimostrato che è presente il solo ampliamento del piano seminterrato, mentre le altre due locuzioni che in parte dimostrano l'esistenza di altri "locali" e, quindi, di un frazionamento di fatto del livello seminterrato, non trovano alcuna dimostrazione grafica.

Dalle misure e dai rilievi effettuati il cespite risulta caratterizzato dalle seguenti grandezze caratteristiche (le superfici commerciali si intendono già omogeneizzate):

- Superficie commerciale Magazzino → mq 19,53;
- Superficie utile Magazzino → mq 14,96;
- Altezza Magazzino → mt 3,78 **(vedi allegati A, B, C).**

LOTTO N. 3

Il lotto in esame è formato esclusivamente dal fabbricato semiindipendente cielo-terra, porzione Ovest (affiancato, cioè, sul lato orientale ad un'altra unità immobiliare gemella), ubicato in località Mortilla, nel Comune di Gizzeria (CZ).

Dalle molteplici ricerche compiute, nonché dai riscontri effettuati, per come detto non si è riscontrata alcuna difficoltà nell'individuazione del cespite immobiliare esecutato, anche se, per come detto, sul verbale di pignoramento immobiliare del 18/03/2016, R.G. N. 3463, R.P. N. 2712 il bene in Gizzeria, censito in catasto urbano al foglio di mappa N. 37, Particella 1174, subalterno 1 è indicato come "in corso di costruzione".

In realtà, per come riscontrato sui luoghi di causa, il manufatto è stato completato e a far data dal 21/05/2014, anche in catasto risulta classato con categoria A/3 "abitazioni di tipo economico" (poi variata d'ufficio in A/2 "abitazioni di tipo civile", in data 28/04/2015)

(vedi allegato F).

Purtroppo, però, ancora una volta, così per come capitato nell'arco dello svolgimento dell'intera perizia, il

classamento catastale è errato ed illegittimo in relazione a lle



autorizzazioni urbanistiche ottenute.

Il cespite in questione, infatti, è censito al catasto fabbricati del Comune di Gizzeria (CZ), al **Foglio 37, Particella 1174, sub. 1**, natura A/2 – Abitazione di tipo civile - classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 177 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 160 m², rendita € 328,98, contrada Chianella Mortilla snc, piani T-1-2 **(vedi allegato D)**.

Il fabbricato in questione, è stato realizzato in seguito al rilascio, da parte del Sindaco del Comune di Gizzeria (CZ), del **Permesso di Costruire N. 1124** del 22 gennaio 2009 **(vedi alleg. G)**.

Nella sostanza, l'autorizzazione citava testualmente: "Il

Responsabile dell'Area Tecnica con Prot. N. 8200 del Comune di Gizzeria vista l'istanza N. 8200 del 06/08/08, Visto il parere favorevole N. 2397 del 23/01/2008 della Regione sulla compatibilità geomorfologica, il parere favorevole N. 4319 del 04/01/2008 sulla conformità urbanistica dell'intervento, la delibera consiliare N. 48 del 14/05/2008, l'atto di convenzione con Rep. N. 5922 del 17/09/2008. Rilevata la conformità degli stessi in relazione al P.R.G approvato con Atto Regionale N. 18677 del 23/12/02. Rilasciava Permesso di Costruire N.

1110 a favore della Sig.XX, in qualità di rappresentante della società

XX e del Sig.xx in qualità di Amm.re Unico della Società xxper la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria riguardanti il Piano di Lottizzazione situato in Loc. Mortilla.

In data 04/01/2008 al Prot. N. 344 del 11/01/2008 il Dipartimento Urbanistica e

*Governo del Territorio
esprimeva parere che il piano
di lottizzazione della ditta
XX
e
era conforme
allo strumento urbanistico
generale vigente.*



Con Prot. 787 del 24/01/2008 – Riscontro alla nota N. 19723 del 28/11/2007 con

oggetto: Comune di Gizzeria, piano di Lottizzazione Convenzionato, Ditta XX, parere di cui all'art. 13 Legge 2/2/1974 N. 64. Il comune di Gizzeria esprimeva parere che quanto riportato nell'esaminato Piano di Lottizzazione residenziale convenzionato sono compatibili con le condizioni geomorfologiche della zona in esame" (vedi allegato G).

In data 27/01/2009, con prot. N. 1541, del 10/02/2009 -

Comune di Gizzeria, la signora XX, titolare del

Permesso di Costruire N. 1124, del 22/01/2009, comunicava al



Responsabile
dell'Ufficio Tecnico e
all'Assessorato

Regionale, l'inizio dei
lavori in data
02/02/2009 relativi a
N. 2 fabbricati

denominati "Tipo A1" e "Tipo A" ricadenti nei lotti N.1 e N.2 facenti parte di un complesso residenziale/commerciale/amministrativo il cui progetto prevedeva in totale N. 14 corpi di fabbrica **(vedi allegato G)**.

Con prot. N. 6931, del 03/07/2009, la Sig. _____ richiedeva al Comune di Gizzeria di ottenere il Certificato di agibilità relativamente la costruzione di due fabbricati residenziali - commerciali nell'interno del piano di lottizzazione in Loc. Mortilla, poiché ultimati i relativi lavori in data 29/06/2009 **(vedi allegato G)**.

Nella dichiarazione di conformità, del 02/07/2009 si legge
quanto segue: "Oggetto: Dichiarazione di conformità resa ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 22 aprile 1994, N. 425 e dell'art. 24 D.P.R. N. 380/2001 – T.U. Edilizia;

- Permesso di Costruire N. 1124 del 22/01/2009 – Prot. 11906;



- Visto del G.C. del 06/11/2008 – prot. N. 23809; relativamente ad un “Progetto per la costruzione di N. 2 fabbricati residenziali – commerciali nell’interno di un piano di lottizzazione in località Mortilla del Comune di

Gizzeria (CZ)”, in testa alla ditta XX legale rappresentante della società

xxx

Il sottoscritto: - Dott. Ing. xx iscritto all’albo professionale

degli ingegneri della

provincia di Catanzaro al N. 1216, con studio in Gizzeria (CZ) alla Via delle Palme VI Traversa N. 12, in qualità di progettista e direttore dei lavori dell’immobile di cui oggetto alla presente, DICHIARA che l’immobile è in possesso di Permesso di Costruire N. 1124 del 22/01/2009 rilasciato dal Comune di Gizzeria (CZ) alla sig.XX., proprietaria degli immobili; - che in data 02/02/2009 sono iniziati i lavori; - che in data 29/06/2009 i lavori sono stati terminati; - che l’opera è stata completata in tutte le sue parti. Considerato che per procedere, al rilascio del certificato di abitabilità delle opere suddette, ai sensi dell’art. 4 del D.P.R. 22 aprile 1994, N. 425, occorre allegare la dichiarazione del sottoscritto ivi prevista; CERTIFICA sotto la propria responsabilità che le opere di cui in premessa sono state realizzate in conformità al progetto presentato con successivo rilascio del Permesso di Costruire sopra menzionato; che dal sopralluogo effettuato in data 01/07/2009 sia la muratura interna che esterna non presentava alcun segno di umidità ed era perfettamente prosciugata; che gli ambienti di cui sopra risultano salubri per la salute umana e conformi alle vigenti disposizioni in materia sanitaria t.u.l.s. approvato con R.D. 27 luglio 1934, N. 1265 ed al D.M. 5 luglio 1975. - Ai fini di quanto sopra si precisa che l’immobile oggetto della presente è destinato a civile abitazione ed è individuato al Foglio 37 del comune di Gizzeria, p.lla 1174, sub. 2. Approvazione progetto per la realizzazione del Piano di Lottizzazione in Gizzeria, Loc. Mortilla” **(vedi allegato G).**

In sostanza, quindi, una volta ottenuto il parere favorevole del piano di lottizzazione, si conseguiva il Permesso di Costruire N. 1124,

del 22/01/2009, e si dava avvio alla costruzione di N. 14 edifici; quello in oggetto era inquadrato con il "tipo A" **(vedi allegato G)**.

In particolare, dalla lettura della relazione tecnica allegata al progetto, si evince che: *"Descrizione dell'Intervento Edilizio – Il progetto prevede la realizzazione di N. 14 corpi di fabbrica contrassegnati sull'allegata planimetria generale con le lettere A – B – C – D- E – F. Detti corpi di fabbrica sono destinati, parte ad abitazione e parte ad attività artigianale e/o uffici. Il collegamento verticale dei vari piani è assicurato da scale interne. <<...omissis...>> Totale superficie amministrativo/artigianale = mq 1.782,93.*

Totale superficie residenziale
= mq 1.758,96" **(vedi allegato G)**.

In sostanza da quanto riportato sulla relazione tecnica, ribadito e confermato



dai disegni esplicativi di progetto e, quindi, autorizzato con il permesso di costruire N. 1124, del 22 gennaio 2009, l'edificio censito al catasto urbano di Gizzeria al foglio N. 37, Particella 1174, sub. 1 ha destinazione artigianale al piano terra, abitazione esclusivamente al piano primo e lavanderia-stireria al livello sottotetto **(vedi allegato G)**.

Due sono, quindi, le considerazioni da esplicitare per il cespite in esame, entrambe determinanti ai fini della vendita all'asta.

L'accatastamento del cespite pignorato, per come detto, è stato effettuato esclusivamente come se si trattasse di un'abitazione, con categoria A/2 "abitazione di tipo civile", in spregio alle autorizzazioni urbanistiche ed, ancora più grave, il cespite è utilizzato esclusivamente come abitazione, con esclusione del piano sottotetto che è inutilizzato (se non saltuariamente).



La vendita all'asta, invece, riguarderà il bene con le destinazioni d'uso assentite e ed autorizzate, pertanto il piano

terra deve essere destinato esclusivamente a

laboratorio artigianale (non molesto), il piano

primo ad

abitazione ed il

piano sottotetto a lavanderia-stireria.

Purtroppo, non è stato possibile procedere con la variazione catastale, in quanto l'accertamento urbanistico è stato fatto molto in ritardo a causa della negligenza dell'ufficio tecnico del Comune di Gizzeria, che, tra l'altro, non è stato capace di fornire copia del permesso di costruire in quanto, presumibilmente, fuori della cartella di riferimento e poi recuperata, per altre vie, dallo scrivente **(vedi**

allegato G).

Relativamente alla destinazione urbanistica dell'area su cui insiste il fabbricato, lo strumento urbanistico attualmente vigente nel territorio comunale di Gizzeria (CZ), la classifica come "F5 – attività di supporto per industria ed artigianato".

Mortilla, dal punto di vista territoriale, occupa una posizione strategica in quanto costituisce lo spartiacque tra il centro urbano di Gizzeria, a monte, e la zona marina.

In più, è da considerare l'aspetto logistico, poiché dall'area in esame sono facilmente raggiungibili lo svincolo autostradale di Falerna, l'aeroporto internazionale di Sant'Eufemia e la stazione ferroviaria di Lamezia Terme.

L'accesso al fabbricato indagato, è posizionato su Via delle Palme, già S .P. N. 101, in prossimità del sottopasso al cavalcavia



autostradale, unico presente in zona e, quindi, di facile individuazione.

Muovendosi dal sito menzionato al centro di Mortilla, si innesta sul lato destro, una stradina sterrata che immette alla lottizzazione



che ospita l'immobile in questione, distante circa 100 metri.

L'accesso al cespite, nel dettaglio, è ricavato sul lato

Sud della perimetrazione eseguita e si propone con un cancello carrabile ed uno pedonale, entrambi in acciaio.

Solcato il cancello, si giunge alla corte esterna a verde, misto a pietrisco, disposta sui lati Nord, Sud ed Ovest del manufatto in questione; a cinta del fabbricato, altresì, è stato realizzato un marciapiede in cemento della larghezza di circa 1,00 m.

L'intera proprietà, in particolare, risulta delimitata, dalle restanti ditte, con la messa in opera di un muro in c.a. dell'altezza di

circa un metro, su cui si innesta una recinzione in ferro.

Sempre sul fronte meridionale, è installato l'accesso all'abitazione, a



livello del piano terra.

Si ribadisce, a scanso di equivoci, che il piano terra è utilizzato abusivamente ed arbitrariamente come abitazione.

La struttura portante del fabbricato in esame, è realizzata in

cemento armato, i
tramezzi in laterizio
forati, le
tamponature in
laterizio di tipo
"poroton", mentre la
copertura, a



padiglione, è realizzata in legno lamellare e manto in laterizio e accessori di copertura.

I sopralluoghi hanno, altresì, dimostrato che non esistono segni di instabilità palesi, ed anche lo stato di conservazione del complesso è da considerarsi accettabile.

La suddivisione dell'alloggio è parsa razionale ed efficiente, in relazione, anche, dell'epoca di realizzazione; lo stesso, in particolare,

può essere considerato suddiviso in due settori: zona giorno al piano terra,

e zona notte, al

primo.

Superata la



porta d'ingresso, al piano terra, infatti, si perviene al soggiorno, nella cui estremità Sud - Ovest, si colloca il corpo scale che conduce al

piano primo.

Percorrendo l'ingresso, in direzione nord, si scorge la porta che collega alla cucina, abitabile; all'interno



della stessa, è stato ricavato un piccolo ripostiglio/lavanderia, collocato nell'estremità Nord - Ovest del piano.

Sempre sul versante Nord - Est del locale cucina, è stata realizzata una porta-finestra, che permette il collegamento con l'esterno, già descritto.

Nel settore occidentale, ed accessibile dal soggiorno, è presente un bagno, di limitate dimensioni, ospitante gli arredi necessari.

Usufruento del corpo scale, realizzato in c.a. e rivestito con

lastre in marmo di buona fattura, come detto, si perviene al piano primo, dove sono collocate le camere da letto e i servizi; occorre



nessariamente relazionare, altresì, in merito all'assenza di

parapetto all'accessorio in questione.

In particolare, dal disimpegno del piano, con accessi su entrambi i lati, è possibile praticare due camere da letto singole, sul versante Sud, ed una camera da letto matrimoniale ed un bagno, sull'ala opposta.

Tutte le camere da letto, altresì, sono dotate di una porta - finestra, che permette di accedere ai rispettivi balconi, provvisti di ringhiera metallica di buona fattura.

Spostandosi dal disimpegno in direzione Est, è possibile praticare il corpo scale di collegamento al piano sottotetto.

Trattandosi di una soffitta è caratterizzata da altezze modeste; in



particolare, al colmo è pari a 2,50 metri, mentre ai lati di 1,45 metri.

Inoltre, non è presente alcun rivestimento sia al pavimento che alle pareti, presentandosi, quindi, allo stato rustico; stessa cosa dicasi per il manto di copertura, del quale è visibile l'intera orditura, ottimamente mantenuta.

Lo stato manutentivo del manufatto è risultato accettabile; le finiture, di tipo ordinario, non presentano alcuna deficienza tale da nuocere allo status dell'edificio.

La pavimentazione è realizzata in parquet di buona fattura, e
perfettamente conservata.

Gli infissi esterni in alluminio, sono in accettabile stato e dotati di tapparelle avvolgibili in plastica.

Il portone d'ingresso, in legno, ad un battente, a leggera blindatura.

Gli infissi interni in legno, di buona qualità costruttiva, risultano in adeguato stato di mantenimento, anche



in considerazione del livello e della destinazione del cespite.

Gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico, sono parsi funzionali; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguate tubazione, alla fognatura comunale.

A tale proposito bisogna precisare che la fognatura nella zona è afflitta da notevoli problemi e i residenti hanno espresso ripetutamente lamentele presso il Comune di Lamezia Terme.

Non sono stati osservati impianti di riscaldamento/raffrescamento, mentre l'acqua calda è generata da uno scaldabagno elettrico collocato nel ripostiglio.

Dalle misure e dai rilievi effettuati il cespite risulta caratterizzato dalle seguenti grandezze caratteristiche (le superfici commerciali si intendono già omogeneizzate):

PIANO TERRA

- Superficie commerciale Piano Terra → mq 69,41;
- Superficie commerciale Corte → mq 16,88;
- Superficie utile Piano Terra → mq 55,22;
- Altezza Piano Terra → mt 2,70 **(vedi allegato A, B, C)**.

PIANO PRIMO

- Superficie commerciale Piano Primo → mq 62,94;
- Superficie commerciale Balconi → mq 2,91;
- Superficie utile Piano Primo → mq 51,29;

- Altezza Piano Primo → mt 2,70 **(vedi allegato A, B, C)**.

PIANO SOTTOTETTO

- Superficie commerciale Sottotetto → mq 33,29;
- Superficie utile Sottotetto → mq 58,36;
- Altezza colmo Sottotetto → mt 2,50; Altezze laterali

Sottotetto → mt 1,45 **(vedi allegato A, B, C)**.

□□□□

QUESITO N. 5

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

LOTTO I → L'unità immobiliare collocata ai piani quarto e quinto, dell'edificio multilivello sito in Via Antonio Gramsci di Sambiase di Lamezia Terme, censito al Catasto fabbricati al **Foglio 84, Particella 1136, sub. 49**, natura A/3 "Abitazione di tipo economico", classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale

114 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 102 m², via Antonio Gramsci snc, piani 4-5, è di esclusiva proprietà della signora

XXXX, nata il XXXX a XXXX, C.F. XXXX, per averlo ricevuto con atto di

compravendita a rogito della dott.ssa Rosaria Carmela Agapito, del

6 novembre 2001, rep. N. 66529, raccolta N. 11787, registrato a

Lamezia Terme il 19/11/2001 al N. 2330, serie 1 VAL e trascritto a

Catanzaro il 09/11/2001 al N. 24556 R.G. e R.P. N. 19883 **(vedi allegato**

F).

Alla data di stipula della compravendita, il cespite era composto da tre unità immobiliari, così individuate:

1. "Appartamento posto al quarto piano, individuato con il numero interno 7 della Scala "B", alla quale si accede da Viale Gramsci, composto di tre vani ed accessori; confinante con scala "B", appartamento di proprietà XXXXXXXX, spazio d'isolamento, salvo altri e più precisi confini. Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Lamezia Terme, già Sambiasse, erroneamente intestato, con i seguenti estremi: **foglio di mappa 384, particella 1136 sub 23, Viale Gramsci, piano quarto, Categ. A/3, cl. 3, vani 5,5, R.C. L. 687.500"**

(vedi allegato F).

Il venditore risultava essere il signor XXX

che dichiarava di essere celibe.

Come più volte ribadito, in data 27/09/2004, protocollo N. CZ0222334, in atti dal 27/09/2004, la signora XXXX esibiva, in catasto, una variazione avente ad oggetto: "fusione di unità immobiliari", pratica N. 36193.1/2004 **(vedi allegato D).**

Tale fusione non è stata anticipata da alcuna pratica urbanistica, anche se è da ritenersi assentita, seppure non autorizzata dall'ente comunale; la categoria catastale, invece, è da ritenersi illegittima in quanto trattasi di un ufficio con accessori (due soffitte).

Ai fini della continuità ventennale, il venditor dichiarava che quanto in oggetto gli era pervenuto con atto a rogito della dott.ssa Rosaria Carmela Agapito, notaio in Lamezia Terme del 27 marzo 1995, rep. N. 47423, registrato a Lamezia Terme il 10/04/1995 al N. 789 e trascritto a Catanzaro il 05/04/1995 ai NN. 6144/5159 **(vedi allegato F)**.

Il prezzo della compravendita tra il signor XXXe la signora XXXX, *parte in causa*, era stato convenuto tra le parti, in complessive lire 72.200.000, somma che il venditore dichiara di aver ricevuto, prima dall'ora, dall'acquirente a favore della quale rilascia corrispondente quietanza di saldo **(vedi**

allegato F).

Relativamente alle due soffitte: a) "Locale soffitta, non ancora ultimata, con adiacente lastrico solare, posto mal piano quinto,

individuato con il numero interno 9 della scala "B", alla quale si accede dal Viale Gramsci, confinante con vano scala, spazio

d'isolamento da più lati, locale di cui alla successiva lettera b, salvo altri e più precisi confini. Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Lamezia Terme, già Sambiasse, con i seguenti estremi: **foglio di mappa 384, particella 1136 sub 25**, Viale Gramsci, piano quinto, scala B, interno 9 (giusta denuncia di fabbricato urbano presentata all'U.T.E. di Catanzaro ed ivi annotata al n. 1863/1994 di prot.); b) "Locale soffitta, non ancora ultimata, con adiacente lastrico solare, posto mal piano quinto, individuato con il numero interno 10 della scala "B", alla quale si accede dal Viale Gramsci, confinante con vano scala, spazio d'isolamento da più lati, locale di cui alla successiva lettera b, salvo altri e più precisi confini. Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Lamezia Terme, già Sambiasse, con i seguenti estremi: **foglio di mappa 384, particella 1136 sub 26**, Viale Gramsci, piano quinto, scala B, interno 10 (giusta denuncia di fabbricato urbano presentata all'U.T.E. di Catanzaro ed ivi annotata al n. 1863/1994 di prot.)" (vedi allegato F).

Il venditore risultava essere la società "XX" , che interveniva nel presente atto, nelle persone dei co-amministratori e legali rappresentanti, signori XX

Ai fini della continuità ventennale, il venditore dichiarava che quanto in oggetto gli era pervenuto con atto a rogito del dott. Francesco Notaro, notaio in Lamezia Terme del 10 ottobre 1995, rep. N. 84439, registrato a Lamezia Terme il 18/10/1995 al N. 2235 e trascritto a Catanzaro il 13/10/1995 ai NN. 18547/15352 **(vedi allegato**

F).

Il prezzo della compravendita tra la società "XXX." e la signora XXXX, *parte in causa*, era stato convenuto tra le parti in complessive lire 25.000.000, somma che il venditore dichiara di aver ricevuto, prima d'ora, dall'acquirente a favore della quale rilascia corrispondente quietanza di saldo.

LOTTO 2 → Il garage, posto al piano seminterrato dell'edificio condominiale (ospitante il Lotto 1) insistente in Via Antonio Gramsci, in Sambiase di Lamezia Terme, censito al catasto fabbricati al Foglio 84, Particella 1136, sub. 1104, natura C/6 "stalle, scuderie, rimesse, autorimesse", consistenza 16 m², superficie catastale totale 19 m², rendita 20,66 €, via Antonio Gramsci snc, piano S1, è di esclusiva proprietà del signor **XXXX**, nato ilXXXX (CZ),XXXX, giusto atto di **compravendita** a rogito del dott. Gianluca Perrella, notaio in Catanzaro del 6 maggio 1999, rep. N. 19875, raccolta N. 2438,

registrato a Catanzaro il 25/05/1999 al N. 1558, serie 1V e trascritto a Catanzaro il 26/05/1999, al N. 10079 R.G. e R.P. N. 7617 **(vedi**

allegato F).

Alla data di stipula della compravendita, il cespite era così individuato: "locale garage al piano primo sottostrada, della superficie di metri quadrati sedici (mq. 16), confinante con sub. 1105, giardino di proprietà Davoli Luigi ed entrata comune; distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, alla partita 1.003.738, in ditta a Nicola Gargano, **foglio 84, particella 1.136 sub. 1.104**, viale Gramsci, zona censuaria 1°, piano S1, categoria C/6, classe 1°, mq. 16, R.C.L. 40.000" **(vedi allegato F).**

Il venditore risultava essere in signor XXXXil quale dichiarava di essere coniugato, in regime di separazione dei beni.

Ai fini della continuità ventennale, il venditore dichiarava che quanto in oggetto gli era pervenuto con atto a rogito della dott.ssa Rosaria Carmela Agapito, notaio in Lamezia Terme, del 19 gennaio 1995, rep. N. 46883, registrato a Lamezia Terme 06/02/1995 al N. 364 **(vedi allegato F).**

Il prezzo della compravendita tra la "XXX" e la signora XXXX, *parte in causa*, era stato convenuto tra le parti in complessive lire

4.500.000, somma che il venditore dichiarava di avere ricevuto prima di allora dalla parte acquirente in favore della quale, pertanto, rilasciava finale quietanza liberatoria, rinunciando all'ipoteca legale

(vedi allegato F).

LOTTO 3 → L'edificio semi-indipendente, sito in Gizzeria, località Mortilla, censito al catasto fabbricati al **Foglio 37, Particella 1174, sub. 1**, natura A/2 "abitazione di tipo civile", classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 177 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 160 m², contrada Chianella Mortilla snc, piani T-1-2, è di esclusiva proprietà della signora **XXX** nata il XXXX a XXXX, C.F.

XXXX, parte in causa, per averlo ricevuto con atto di **compravendita** a rogito del notaio Sebastiano Panzarella, notaio in Lamezia Terme del 20 novembre 2009, rep. N. 7793, raccolta N. 4874, registrato a Lamezia Terme il 27/11/2009 al N. 1952, serie 1 e trascritto a Catanzaro il 27/11/2009 al N. 18208 R.G. e R.P. N. 12281

(vedi allegato F).

Alla data di stipula della compravendita, il cespite era così individuato: "Fabbricato da cielo a terra tuttora in corso di costruzione, della superficie di circa mq. 140 (centoquaranta) distribuiti tra piano terra, primo e secondo (sottotetto), allo stato composto da tamponatura esterna, solai, copertura, isolamento e cappotto esterno ringhiere, massetti, tramezzature ed intonaci interni ed esterni, marmi

e controtelai, con annessa e pertinente corte esclusiva della superficie di circa mq. 180 (centottanta), confinante con stessa società venditrice, strada di lottizzazione, proprietà XXXXXXX, salvo altri e più precisi confini, censito nel C.E.U. del

Comune di Gizzeria, al **foglio di mappa 37, particella 1174 sub 1**, Località Chianella Mortilla, P T-1-2, in corso di costruzione (vedi alleg. F).

Il venditore risultava essere la società a responsabilità limitata "XXXX giusta i poteri a lei conferiti per statuto, la quale interveniva come proprietaria esclusiva del bene.

Ai fini della continuità ventennale, il venditore dichiarava che il suolo sul quale sorgeva l'immobile in oggetto risultava di piena ed assoluta proprietà della società "XXX, per essere alla stessa pervenuta in parte (particella 1134, derivante dall'originaria 1114) in forza di atto di permuta di cosa presente con cosa futura, con la società XXX con atto a rogito del notaio Sebastiano Panzarella, notaio in Lamezia Terme del 20 giugno 2008, repertorio N. 5577, raccolta N. 3393, registrato in Catanzaro il giorno 1 luglio 2008 al N. 5169 ed ivi trascritto in data 1 luglio 2008 ai numeri 10754 R.G. e 6716 R.P. ed in parte (particella 1127, derivante dall'originaria 1116) in forza di atto di permuta di cosa presente con cosa futura, con il signor XXX con atto a rogito del notaio

Sebastiano Panzarella del 20 giugno 2008, repertorio N. 5573, raccolta N. 3389, registrato in Catanzaro il giorno 1 luglio 2008 al N. 5166 ed ivi trascritto in data 1 luglio 2008 ai numeri 10751 R.G. e 6713 R.P.
(vedi allegato F).

Il prezzo della compravendita tra la "XXXe la signora XXXX, *parte in causa*, era stato convenuto tra le parti in complessive euro 141.910,00, IVA inclusa.

In più, veniva dichiarato che, il prezzo come sopra convenuto comprensivo dell'Iva all'aliquota del 10% (dieci per cento), pari ad euro 13.246,36, veniva regolato mediante accollo da parte dell'acquirente del debito che la parte alienante aveva nei confronti del signorXXX, il quale interviene al presente atto al fine di accettare l'accollo con effetto liberatorio per il debito di euro 141.910,00 nei confronti della società alienante **(vedi allegato F).**

□□□□

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.

Come già trattato nelle risposte ai quesiti N. 4 e N. 5 della presente relazione, i cespiti interessati dalla procedura esecutiva in oggetto, appartengono ai signori: **XXXX** nato a

Lamezia Terme (CZ) il 24/09/1971,XXXX e

XXXX, nata il XXXX a XXXX, C.F. XXXX, *parte in causa*; occorre ribadire che l'immobile distinto al Foglio 68, Particella 31, afferente alla
anch'essa eseguita, è stato temporaneamente escluso dalla presente perizia immobiliare, così per come autorizzato dal G.E., dott.ssa Adele Foresta, in seguito all'istanza presentata dal sottoscritto, in data 05/06/2017.

LOTTO 1 → L'immobile pignorato, ubicato al piano quarto e quinto di un fabbricato multipiano, costituente un condominio in Via A. Gramsci, nel centro urbano di Sambiasse, è in testa esclusivamente alla signora **XXXX**, nata il XXXX a XXXX, C.F. XXXX, *parte in causa*; nel caso specifico, quindi, non necessita "tutelare" parte del cespite dall'espropriazione forzata.

Con attinenza alla "semplice" ipotesi di divisione e frazionamento, è ancora una volta il caso di ribadire che in data 27/09/2004, protocollo N. CZ0222334, in atti dal 27/09/2004, veniva esibita, in catasto, una variazione avente ad oggetto: "Fusione di unità immobiliari", pratica N. 36193.1/2004 **(vedi allegato D)**.

In sostanza, quindi, non esiste alcun reale impedimento alla divisione fisica delle singole porzioni che compongono il subalterno 49, anche perché la fusione è da considerarsi urbanisticamente arbitraria ed abusiva.

Ad ogni modo i due modestissimi locali al piano quinto, constano in due soffitte non abitati, contraddistinti da superfici modestissime, e per di più raggiungibili esclusivamente con il corpo scale.

Pensare di creare dei lotti autonomi solo con le soffitte, pertanto, non appare un'operazione razionale; si è ritenuto di accorpare l'"appartamento" al piano quarto, con le due soffitte al piano quinto.

Anche dal punto di vista fisico, una trasformazione dei luoghi, è da escludere sia da problematiche strutturali, poiché l'alloggio è compreso in un condominio dove non sussistono condizioni tali per realizzare un altro ingresso ed un altro servizio igienico, e sia urbanistiche, in quanto si andrebbe ad aumentare il carico urbanistico e, quindi, si imbatterebbe nell'ipotesi di ristrutturazione edilizia per come previsto dall'art. 10 del D.P.R. N.380/2001.

Pertanto, sulla scorta di quanto esposto, e sulla base dei vari elementi vagliati, il lotto deve inevitabilmente intendersi quale unico ed indivisibile.

LOTTO 2 → Il magazzino che occupa la porzione Sud – Est del piano seminterrato, sito in Via Antonio Gramsci, in Sambiasse, risulta in testa, esclusivamente, al signor **XXXX** anche in questo caso, risultando

la quota pignorata pari al totale, non è necessario tutelare” parte del cespite dall’espropriazione forzata.

Allo stato attuale il bene è costituito da una discreta superficie ed è contraddistinto da un solo accesso, aspetto che non consente la divisione immobiliare.

Dal punto di vista commerciale e strutturale, quindi, è più adatto “proporre” un unico ambiente, che per consistenza ed accessibilità, è equiparabile a quello stimato, anche se, si ribadisce la divisione del piano seminterrato è da considerarsi abusiva ed illegittima (salvo pratiche edilizie non esibite al sottoscritto).

In conclusione appurato, come detto, che la quota di proprietà pignorata è pari ad 1/1 del totale, il lotto è da intendersi come unico ed indivisibile.

LOTTO 3 → L’edificio distribuito su tre livelli fuori terra, ubicato in località Mortilla, nel Comune di Gizzeria (CZ), è in testa alla signora **XXXX**, nata il XXXX a XXXX, C.F. XXXX, *parte in causa*, la quota pignorata è pari al totale, quindi, non necessita “tutelare” parte del cespite

dall’espropriazione forzata.

Anche in questo caso, per come più volte ribadito, l'unità immobiliare è composta da un laboratorio artigianale al piano terra, da un'abitazione al piano primo e da una soffitta.

La divisione, quindi, è connaturata già nella conformazione urbanistica, del cespite immobiliare, ma il collegamento tra i livelli, per come descritto in precedenza, è esplicito esclusivamente da una scala interna.

In sostanza, l'edificio, nel suo complesso, è nato allo scopo di "dissimulare" l'edificazione di una "villetta a schiera", ed anche l'accatastamento, in difformità, testimonia tale inclinazione.

In sostanza, quindi, seppure l'oggetto dell'asta consta in un edificio cielo terra con diverse destinazioni d'uso, l'unica soluzione razionale è quella di venderlo per l'intero.

In conclusione, quindi, anche il lotto in esame, composto dal piano terra artigianale (non molesto) il piano primo ad abitazione e la soffitta è da intendersi unico ed indivisibile.

□□□□

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.

Durante i sopralluoghi effettuati presso i cespiti eseguiti, collocati nei Comuni di Lamezia Terme e Gizzeria, lo scrivente aveva modo di constatarne lo stato di possesso e di conservazione.

Il Lotto 2, ossia il garage, posto al piano seminterrato di un edificio condominiale, insistente in Via Gramsci, in Sambiase di Lamezia Terme, censito al Catasto fabbricati al Foglio 84, Particella 1136, sub. 1104, natura C/6, di esclusiva proprietà del signor XXXX, rientra nella piena disponibilità dello stesso, seppur risulti posto in disuso, a meno del modesto materiale di avanzo, ivi depositato.

I cespiti distinti ai Lotti 1 e 3, invece, risultavano locati a diversi soggetti, così per come edotto dai contratti di locazione, recuperati dal sottoscritto e allegati alla presente.

Dalla lettura degli stessi, si evince (a conferma di quanto rilevato sui luoghi) quanto segue **(vedi allegato H)**:

❖ **LOTTO 1 – Appartamento al piano quarto-quinto, sito in Via Gramsci, Sambiase di Lamezia Terme, censito al Catasto fabbricati al Foglio 84, Particella 1136, sub. 49, Natura A/3:**

- **Locatore**: XXXX, nata il XXXX a XXXX, C.F. XXXX, *parte in causa*,

residente in Via A. Cappelli, in Lamezia Terme.

- **Conduttore**: signorXX
- **Contratto di locazione**: Il contratto stipulato per la durata di 4 anni, dal *01/10/2014* al *30/09/2018*, registrato a Lamezia Terme il *29/01/2015*, al N. 168, serie 3T, ufficio TDH è da considerarsi rinnovabile per pari periodo, salvo disdetta da una delle parti da comunicarsi a mezzo raccomandata A/R almeno sei mesi prima in cui il recesso deve avere esecuzione.

Canone di locazione: 4.200,00 euro annui.

❖ **LOTTO 3 – Fabbricato semi-indipendente, sita in Gizzeria, località Mortilla e censita al Catasto fabbricati al Foglio 37, Particella 1174, sub. 1, Natura A/2 – Abitazione di tipo civile:**

- **Locatore**: XXXX, nata il XXXX a XXXX, C.F. XXXX, *parte in causa*,

residente in Via A. Cappelli, in Lamezia Terme.

- **Conduttore**: signora XXXX

- **Contratto di locazione**: Il contratto stipulato per la durata di 4 anni, dall'01/06/2015 al 31/05/2019, registrato a Lamezia Terme il 10 giugno 2015, al N. 1032, serie 3T. Il presente contratto non potrà essere rinnovato tacitamente ad ogni scadenza di quattro anni in quattro anni, tale rinnovazione non ha luogo se sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata

a.r. almeno sei mesi prima della scadenza.

Canone di locazione: 3.000,00 euro annui.

□□□□

QUESITO N. 8

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

Allo scopo di rispondere adeguatamente al quesito avanzato, lo scrivente si rivolgeva, in data 10/04/2017, all'ufficio di Stato Civile del Comune di Lamezia Terme (CZ), al fine di eseguire una precisa ed accurata indagine in merito al regime patrimoniale dei debitori, i quali vantano il diritto di proprietà per il totale (a seconda dei differenti cespiti), sulla massa immobiliare esecutata **(vedi allegato I)**.

L'ente interpellato, rilasciava i documenti richiesti in data

10/05/2017, dai quali era possibile evincere che i signori: **XXXX**, nato ilXXXX (CZ),XXXX, e **XXXX**, nata il XXXX a XXXX, C.F. XXXX, *entrambi esegutati*, si univano in matrimonio il XX in Lamezia Terme (CZ)

(vedi allegato I).

A margine dell'estratto dell'atto di matrimonio, annotato nel registro degli atti di matrimonio del Comune di Lamezia Terme, dell'anno 1998, atto N. 9, parte 2, serie A, erano riportate le seguenti annotazioni:

- con dichiarazione inserita nell'atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni, ai sensi dell'art. 162, secondo comma, del Codice Civile;

- con atto in data 11/03/2014, Rep. N. 151.614 a rogito del dott. Rocco Guglielmo, notaio in Catanzaro, i coniugi hanno costituito un fondo patrimoniale ai sensi dell'art. 167 e segg. del codice civile

(vedi allegato I).

Sulla base di quanto affermato, pertanto, non permangono dubbi in merito alla proprietà vantata dagli attori esegutati sugli immobili pignorati, sia in termini di diritto che di intestazione.

Relativamente alla ditta esecutata, ossia la **XX** risulta essere irrilevante relazionare in merito al regime patrimoniale della persona giuridica di cui sopra, in quanto, essendo la società per l'appunto una "S.R.L.", che appartiene alla categoria delle società di capitali, come tale risponde, in caso di insolvenza delle obbligazioni sociali, soltanto con il proprio patrimonio (art. 2462 c.c.) **(vedi alleg. I).**

Inoltre, è il caso di ribadire che il cespite appartenente alla società non è stato trattato in questo stralcio di consulenza.

□□□□□

QUESITO N. 9

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o 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, quando a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)

Così come più volte ribadito nei quesiti precedenti, la procedura esecutiva in oggetto, identificata al N. 21/2016, si esplica nei confronti dei signori: **XXXX**, nato ilXXXX (CZ),XXXX, e

XXXX, nata il XXXX a XXXX, C.F. XXXX, e della società**XX (vedi allegato E).**

L'unità immobiliare pignorata che costituisce il **Lotto N. 1**, è costituita dall'unità immobiliare al piano 4° e 5° di un fabbricato

condominiale sito su Via Antonio Gramsci, nel quartiere di Sambiasse, in Lamezia Terme, ospitante al piano seminterrato, il garage che nella perizia immobiliare in oggetto, costituisce il **Lotto N. 2 (vedi allegato**

H).

Il fabbricato condominiale che alloca detti Lotti, così per come affermato in precedenza, è stato costruito in base alla Concessione Edilizia N. 1858, rilasciata dal sindaco del Comune di Lamezia Terme in data 27/10/1988, al sig. XX per la realizzazione di un fabbricato per abitazioni, uffici e negozi in località Cerasolo di Sambiasse **(vedi allegato**

G).

Successivamente, in data 14 dicembre 1992, è stata rilasciata dalla Commissione Straordinaria della città di Lamezia Terme una nuova Concessione Edilizia, sempre intestata alla ditta XX relativamente ai lavori necessari per rendere l'immobile assentito con Concessione Edilizia originaria N. 1858, abitabile **(vedi allegato G).**

La visita effettuata dal sottoscritto ha dato modo di verificare che lo stato di conservazione e decoro degli spazi comuni interni è parso accettabile.

Con attinenza ai vincoli di carattere edificatorio, o connessi con il carattere storico-artistico, ovvero, di natura paesaggistica e simili, tale evenienza è da escludere.

Il manufatto in questione appartiene, infatti, ad un edificio costruito con regolare Concessione Edilizia e autorizzato ulteriormente con concessione edilizia in Variante, in un'area ricadente secondo quanto previsto dal Piano Strutturale Comunale - PSC del Comune di Lamezia Terme, adottato con delibera del Consiglio Comunale N. 79, del 19/02/2015, in "Zone a prevalente destinazione residenziale (art. 65)".

Trattandosi di un'immobile non indipendente e compiuto dal punto di vista edificatorio sono da escludere vincoli futuri alla proprietà.

Bisogna anche dire, però, che entrambi i lotti necessitano di essere "sanati" per essere utilizzati secondo le loro naturali vocazioni con precipuo riferimento alla destinazione d'uso.

Dalle indagini effettuate in loco ed in occasione dei sopralluoghi è emerso che l'ammontare annuo delle spese di condominio relativamente al **Lotto 1**, constano in 540,00 euro per l'"appartamento" al quarto piano e 450,98 Euro per le soffitte e i lastrici

solari; per quanto concerne il **Lotto 2**, invece, le spese condominiali annue, sono pari a 98,00 Euro.

Il **Lotto N. 3**, come trattato e studiato nella presente perizia è composto da un fabbricato cielo-terra dislocato su tre livelli (comprensivo di sottotetto), con corte di pertinenza e con accesso indipendente.

Si ribadisce che il compendio immobiliare in questione è porzione di un immobile a maggiore consistenza, ospitante, oltre a quella in oggetto, un'altra unità immobiliare speculare, andando a comporre, nel complesso, un bi-fabbricato parte integrante di una lottizzazione di recente costruzione.

In sostanza, si è in presenza di un'unità immobiliare autonoma, sebbene confinante, sia per la parte strutturale che con il cortile, con altre ditte catastali.

Le interazioni con le altre proprietà sono, comunque, assenti, in quanto l'area pignorata è completamente delimitata da recinzioni in muratura e metalliche.

Come già trattato nei quesiti precedenti, allo stato di conservazione dello stabile e dei relativi accessori, può essere attribuito

un grado di giudizio buono, inoltre, non sono necessari lavori di manutenzione.

Infine, dalle svariate ricerche effettuate, non sono emersi altri gravami a carico della proprietà eseguita.

Relativamente alla destinazione urbanistica dell'area su cui insiste il fabbricato, lo strumento urbanistico attualmente vigente nel territorio comunale di Gizzeria (CZ), classifica l'area come "F5 – attività di supporto per industria ed artigianato" **(vedi allegato G)**.

□□□□

QUESITO N. 10

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

Nel dare appropriata risposta al quesito avanzato, si è fatto ricorso ad un'indagine completa presso l'agenzia delle entrate di Catanzaro – servizio pubblicità immobiliare (già ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari), a partire dal 31/03/2017 **(vedi allegato E)**.

L'ispezione è stata diretta, sia nei confronti dei nominativi eseguiti, utilizzando i dati anagrafici dei medesimi, e sia nei confronti della massa immobiliare pignorata, sulla scorta degli estremi catastali

(vedi allegati D, E).

A sussidio dell'indagine effettuata, è stato studiato ed analizzato dettagliatamente il certificato notarile speciale agli atti, redatto dall'avvocato XXro, del 4 maggio 2016.

In occasione dei sopralluoghi, altresì, si è cercato di interpellare le parti convenute allo scopo di venire a conoscenza dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, di qualsivoglia natura gravanti sulla proprietà.

I risultati ottenuti, sono di seguito elencati:

❖ *Trascrizione, **COMPRAVENDITA**, Presentazione N. 60 del 26/05/1999, R.P. N*

7616, R.G. N 10078, derivante da Atto Notarile Pubblico del 06/05/1999, Rep. 19875, a rogito del Notaio Perrella Gianluca con sede a Catanzaro (CZ), riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale N° 1

1) Comune M208 – Lamezia Terme-Sambiase (CZ), Catasto F., Sez. R, Foglio 84, P.IIa 1136, Sub. 1104, Nat. C6, Consistenza 16 mq, Viale Gramsci, Pal. Davoli, Piano S1.

A FAVORE

1) XXXX, nato ilXXXX (CZ),XXXX;

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà per la quota 1/1, in regime di COMUNIONE LEGALE.

CONTRO

XX

- *Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà per la quota 1/1, in regime di SEPARAZIONE DI BENI.*

SEZIONE D – Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

❖ *Trascrizione, **COMPRAVENDITA**, Presentazione N° 20 del 09/11/2001, R.P. N 19883, R.G. N 24556, derivante da Atto Notarile Pubblico del 06/11/2001, Rep. 66529, a rogito del Notaio Agapito Rosaria Carmela con sede a Lamezia Terme (CZ), riguardante le seguenti unità negoziali:*

Unità negoziale N° 1

1) Comune M208 R – Lamezia Terme-Sambiase (CZ), Catasto F., Foglio 84, P.IIa 1136, Sub. 23, Nat. A3, Consistenza 5,5 vani, Viale Gramsci, Piano 4.

Unità negoziale N° 2

- 1) Comune M208 – Lamezia Terme-Sambiase (CZ), Catasto F., Sez. R, Foglio 84, P.IIa 1136, Sub. 25, Nat. D, Viale Gramsci, Sc. B, Piano 5;
- 2) Comune M208 – Lamezia Terme-Sambiase (CZ), Catasto F., Sez. R, Foglio 84, P.IIa 1136, Sub. 26, Nat. D, Viale Gramsci, Sc. B, Piano 5.

A FAVORE:

1) XXXX, nata il XXXX in Svizzera (EE), C.F.

XXXX;

- *Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà per la quota 1/1, in regime di SEPARAZIONE DEI BENI;*

- *Relativamente all'unità negoziale N° 2, Per il diritto di Proprietà per la quota 1/1, in regime di SEPARAZIONE DEI BENI.*

CONTRO:

1) XX *relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà per la quota 1/1;*

2) XX

- *Relativamente all'unità negoziale N° 2, Per il diritto di Proprietà per la quota 1/1.*

SEZIONE D – Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare Ai fini giuridici e catastali il signor XX dichiara che l'immobile in oggetto (foglio 84, particella 1136 sub 23) e' a lui pervenuto con atto a mio rogito in Data 27 ottobre 1995, repertorio n. 47423, registrato in Lamezia Terme il 10 aprile 1995 al N. 789 e trascritto in Catanzaro il 5 aprile 1995 ai n.ri 6144/5159, mentre la società'xx dichiara che quanto in oggetto (foglio 84, particelle

1136 sub 25 e 1136 sub 26) le è pervenuto con atto per notar Francesco Notaro da Lamezia Terme, in data 10 ottobre 1995, repertorio n. 84439, ivi registrato il 18 ottobre 1995 al n. 2235 e trascritto in Catanzaro il 13 ottobre 1995 ai n.ri 18547/15352.

❖ *Trascrizione, **COMPRAVENDITA**, Presentazione N° 61 del 27/11/2009, R.P. N 12281, R.G. N 18208, derivante da Atto Notarile Pubblico del 20/11/2009 Rep. 7793/4874, a rogito del Notaio Panzarella Sebastiano, con sede a Lamezia Terme (CZ), riguardante le seguenti unità negoziali:*

Unità negoziale N° 1

1) Comune E068 – Gizzeria (CZ), Catasto F., Foglio 37, P.Illa 1174, Sub. 1, Nat. C.,
Loc. Chianella Mortilla, Piano T-1-2.

A FAVORE (Acquirente):

1) XXXX XXXX;

- *Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà per la quota 1/1, in regime di SEPARAZIONE DEI BENI.*

CONTRO (Venditore):

1) XX

- Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà per la quota 1/1.

SEZIONE D – Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

❖ *Iscrizione*, **IPOTECA VOLONTARIA**, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, Capitale € 340.000,00, Tasso Interesse Annuale 4,57 %, Totale € 680.000,00, Durata 15 anni, Presentazione N° 2 del 09/11/2011, R.P. N 2121, R.G. N 15194, derivante da Atto Notarile Pubblico del 28/10/2011, Rep.

11672/7502, a rogito del Notaio Panzarella Sebastiano, con sede a Lamezia Terme (CZ), riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale N° 1

1) Comune E068 – Gizzeria (CZ), Catasto F., Foglio 37, P.IIa

1174, Sub. 1, Nat. C., Loc. Chianella Mortilla, Piano T-1-2;

2) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Catasto F., Foglio

84, P.IIa 1136, sub. 49, Nat. A3, Consistenza 6,5 vani, Via Antonio Gramsci, Piano 4-5.

Unità negoziale N° 2

1) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Catasto F., Foglio

68, P.IIa 31, Nat. C3, cons. 221 mq, Via D. Porchio, Piano T.

Unità negoziale N° 3

1) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Catasto F., Foglio

84, P.Ila 1136, sub. 1104, Nat. C6, Consistenza 16 mq, Via Antonio Gramsci, Piano S1.

A FAVORE: (Creditore Ipotecario)

1) Credito Cooperativo Centro Calabria Società Cooperativa, con sede a Cropani (CZ), C.F. 01935780799;

- *Relativamente a TUTTE le unità negoziali, Per il diritto di Proprietà per la quota 1/1.*

CONTRO: (Debitore Ipotecario)

1) XXXX, nato il XXXX (CZ), XXXX;

- *Relativamente all'unità negoziale N° 3, Per il diritto di Proprietà per la quota 1/1, in regime di SEPARAZIONE DEI BENI.*

In qualità di Terzo Datore di Ipoteca

1) XX

- *Relativamente all'unità negoziale N° 2, Per il diritto di Proprietà per la quota 1/1.*

2) XXXX, nata il XXXX in Svizzera (EE), C.F. XXXX;

- *Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà per la quota 1/1, in regime di SEPARAZIONE DEI BENI.*

Debitori non datori di ipoteca

1) XX

SEZIONE D – Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

La "banca" concede a titolo di mutuo ex art. 38 d.lgs. 385/93 al "cliente" che accetta, la Somma di euro 340.000,00 (trecentoquarantamila virgola zero zero). L'importo viene erogato mediante accredito sul conto corrente n. 40010041 intestato a xx che ne rilascia quietanza. La somma viene Contestualmente riconsegnata alla "banca" e costituita in deposito cauzionale Infruttifero presso la stessa, a garanzia dell'adempimento di tutti gli obblighi posti a Carico della "parte mutuataria" dal presente atto e relativi allegati. Essa sarà svincolata e restituita al cliente non appena l'ipoteca risulterà regolarmente Iscritta. Art. 2= interessi e spese il presente mutuo produrrà interessi a partire dalla Odierna ad un tasso annuo variabile, pari all'indice di riferimento maggiorato di 2,80 (due virgola ottanta) punti, attualmente pari al 4,57% (quattro virgola Cinquantasette per cento) con conteggio sull'anno civile (365 (trecentosessantacinque) giorni). L'indice di riferimento è costituito da euribor a sei Mesi su base 365 (trecentosessantacinque) giorni, rilevato alla fine di ogni mese. Il tasso così determinato si modificherà automaticamente in relazione alla misura dell'indice Di riferimento in essere alla data di scadenza di ciascuna rata di ammortamento e con Decorrenza dalla successiva rata di ammortamento. Il tasso non potrà comunque mai Essere inferiore al 4,50% (quattro virgola cinquanta per cento) annuo. In caso di Soppressione o mancata rilevazione del parametro di indicizzazione nei mutui a tasso variabile, le parti concordano sin d'ora che il mutuo continuerà a produrre interessi, Indicizzati al tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della "banca" Centrale europea, maggiorato di uno spread di 4,50% (quattro virgola cinquanta per Cento) (attualmente pari a 6,00% (sei virgola zero zero per cento)). Sono a carico del Cliente gli onorari, le spese e le imposte relative

al presente contratto, nonché' le Spese e gli oneri tributari eventualmente conseguenti (come le spese sostenute per Eventuali inadempimenti del "cliente" o per la sua decadenza dal termine di rimborso). L'importo complessivamente dovuto alla scadenza di ciascuna rata, oppure in caso di Risoluzione del contratto o di decadenza dal beneficio del termine, produce interessi di Mora al tasso contrattuale vigente, maggiorato di quattro punti in ragione d'anno, Fino al momento del pagamento. Su detti interessi non è consentita la capitalizzazione Periodica. L'indicatore sintetico di costo (taeg), attualmente pari al 4,99% (quattro Virgola novantanove per cento) nonché' tutte le altre condizioni di natura economica Del contratto e gli ulteriori oneri a carico della "parte mutuataria" sono riportati Nel documento di sintesi che sottoscritto dalle parti e da me notaio, previa espressa Dispensa dalla lettura fattamene dai componenti con il mio consenso, si allega al Presente atto sotto la lettera "c" formandone parte integrante e sostanziale. Il taeg potrà modificarsi per la variazione del tasso di interesse, delle spese per il pagamento e Per l'avviso di scadenza delle rate, delle spese per le comunicazioni annuali. Non sono Considerati nel calcolo del taeg il compenso per l'esercizio della facoltà di pagamento Anticipato, gli interessi di mora, gli oneri tributari connessi al presente contratto, le Spese che la "banca" dovesse sostenere per il recupero del proprio credito e comunque in Conseguenza dell'inadempimento della "parte mutuataria", le spese relative ad Attività compiute dalla "banca" in ottemperanza a richieste formulate da autorità Giudiziarie o tributarie riguardanti la "parte mutuataria" (eccetto l'imposta di cui al D.p.r. n. 601/1973), nonché' le spese postali per le comunicazioni dovute ai sensi delle Vigenti disposizioni in materia di trasparenza bancaria e l'imposta di bollo se dovuta. Art. 3= modifica delle condizioni in presenza di un giustificato motivo (tra cui a titolo Esemplificativo la modifica di disposizioni di legge, la variazione generalizzata delle Condizioni economico-finanziarie di mercato o degli indici dei prezzi, il mutamento del Grado di affidabilità del "cliente" espresso

in termini di rischio di credito e Determinato sulla base di oggettive procedure di valutazione) il "cliente" accorda Specificamente alla "banca" la facoltà di modificare unilateralmente i prezzi e le Altre condizioni previste dal contratto ad esclusione delle clausole aventi ad oggetto I tassi, rispettando le prescrizioni dell' art. 118 del d.lgs. N. 385/1993 e successive Modificazioni. Art. 4= rimborso il rimborso sarà effettuato in n. 180 (centoottanta) Rate consecutive mensili comprensive di capitale e di interessi. La prima rata scadrà il 27 (ventisette) novembre 2011 (duemilaundici) le rate successive scadranno nel Medesimo giorno di ogni mese secondo il piano di ammortamento che, previa espressa Dispensa dalla lettura fattamene dai comparenti con il mio consenso, si allega al Presente atto sotto la lettera "d". Fino alla scadenza della prima rata il "cliente" corrisponderà il mutuo entrerà in ammortamento dalla data odierna la "banca" è autorizzata ad addebitare tutti gli importi dovuti in dipendenza del presente Contratto sul conto corrente n. 40010041 intestato o cointestato al "cliente" che si Impegna a

precostituire i relativi fondi. Le obbligazioni del "cliente" sono solidali ed Indivisibili per i successori ed aventi causa. Art. 5= estinzione anticipata la "banca" non potrà richiedere il rimborso anticipato se non in caso di inadempimento, di decadenza dal beneficio del termine o di diminuzione di garanzia. Il "cliente" potrà estinguere Anticipatamente, in tutto o in parte il mutuo, dando un preavviso di almeno 15

(quindici) giorni e corrispondendo il capitale, gli interessi e gli altri oneri maturati Fino a quel momento. Qualora il finanziamento non sia diretto all' acquisto o alla Ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento Della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche, ai sensi Dell' art. 120-ter del decreto legislativo n. 385 del 1 settembre 1993 (cd. Testo unico Bancario) ed esclusa altresì l' ipotesi di surrogazione ai sensi dell' art. 120- quater del Decreto legislativo n. 385 dell' 1 settembre 1993 (cd. Testo unico bancario), sarà

dovuto un compenso onnicomprensivo per l'estinzione anticipata pari all'1,5% (uno virgola Cinque per cento) del capitale restituito in anticipo, ai sensi dell'art. 40, primo comma d. Lgs. 385/93, secondo la seguente formula esemplificativa: - capitale da restituire in Anticipo: euro 1.000,00 (mille virgola zero zero); compenso onnicomprensivo dovuto alla "banca": euro 15,00 (quindici virgola zero zero) = $(1.000,00 \times 1,50\%$ (uno virgola cinquanta Per cento)). Art. 6= ipoteca la "parte datrice d'ipoteca", signori XX per gli immobili descritti in calce al presente atto sotto le lettere a) e d) , XX per l'immobile descritto in calce al presente atto sotto la lettera c) e la Societa' xx per l'immobile descritto in calce al presente atto sotto le lettere b), concedono ipoteca di primo Grado, secondo grado formale, sugli immobili di proprietà della società xx a favore della "banca" e di secondo grado formale che diverrà di primo Grado, sugli immobili di proprietà della signora xx che accettano e che Dichiarano essere di loro piena proprietà, in regola con il pagamento delle imposte e Liberi da vincoli ed altri pregiudizi, anche parziali, ad eccezione di: - ipoteca (gravante Sulle particelle 1136 sub 1104 e 1136 sub 49 del foglio di mappa 84 descritto in calce al Presente atto sotto le lettere c) e d) iscritta in Catanzaro in data 8 novembre 2004 ai Numeri 24594 r.g. e 6286 r.p. a favore del "Credito Cooperativo Centro Calabria", con sede in Cropani; il suddetto gravame sarà cancellato con l'estinzione anticipata del mutuo Fondiario, concesso dalla "banca" ai signoriXX con atto a rogito notaio Rosaria Carmela Agapito da Lamezia Terme in data 29 Ottobre 2004, repertorio n.

74417, raccolta n. 13304; - ipoteca (gravante sulla particella 31 del foglio di mappa 68 descritto in calce al presente atto sotto la lettera b) iscritta In Catanzaro in data 18 maggio 2000 ai numeri 11065 r.g. e 1225 r.p., a favore della "banca Antoniana popolare veneta società cooperativa per azioni a responsabilità limitata", Quota di mutuo totalmente estinta come risulta dalla comunicazione dell'istituto Mutuante in

data 27 ottobre 2011, pertanto la suddetta ipoteca risulta essere solo Formalmente esistente e quindi la parte datrice d'ipoteca provvederà a far effettuare La sua formale cancellazione a proprie cure e spese; - vincoli nascenti dalla Convenzione edilizia (sull'area sulla quale sorge il fabbricato censito con particella 1174 sub 1 del foglio di mappa 37 descritto in calce al presente atto sotto la lettera a) Stipulata con atto a mio rogito in data 17 settembre 2008, trascritta in Catanzaro in Data 3 ottobre 2010, ai numeri 16184 r.g. e 10695 r.p., detta convenzione non è

Pregiudizievole ai fini dell'iscrizione dell'ipoteca. L'ipoteca sarà iscritta per euro 680.000,00 (seicentoottantamila virgola zero zero) di cui: a) euro 340.000,00 (trecentoquarantamila virgola zero zero) a garanzia della somma mutuata; b) euro 85.000,00 (ottantacinquemila virgola zero zero) a garanzia di tre annualità di interessi Calcolati al tasso attuale del 4,57% (quattro virgola cinquantasette per cento) aggiornato della mora di 4 (quattro) punti e pertanto al tasso complessivo dell'8,57% (otto virgola cinquantasette per cento) la somma iscritta si intende aumentata di Diritto, a norma dell'art. 39, terzo comma d.lgs. 385/93, sino a concorrenza dell'intero Importo effettivamente dovuto per effetto della clausola di indicizzazione di cui al Precedente art. 2 (due); c) euro 255.000,00 (duecentocinquantacinquemila virgola zero zero) per eventuali rimborsi di imposte o premi di assicurazione, e per ogni altro credito Della "banca", comprese le spese alle quali dovesse andare incontro per la Conservazione o il realizzo del proprio credito. Art. 7= obblighi relativi agli immobili Ipotecati la "parte mutuataria" e la "parte datrice d'ipoteca" si obbligano in solido a Tenere assicurati a loro spese - per tutta la durata del finanziamento - i beni ipotecati Contro i danni da incendio, caduta di fulmine e scoppio, per un importo ritenuto equo, Presso una società di gradimento della "banca". Le polizze dovranno essere depositate Presso la "banca" e vincolate a suo favore. Essa potrà richiedere la dichiarazione di Vincolo e provvedere

all'assicurazione ed al pagamento dei premi in luogo ed a spese Degli obbligati, in caso di loro inadempimento, salvo il diritto di risolvere il mutuo. Gli Immobili dovranno essere mantenuti e conservati con la diligenza del buon padre di

Famiglia. In caso di sinistro, la "banca" dovrà essere informata entro 15 (quindici) Giorni e le somme dovute dalla compagnia assicuratrice dovranno essere versate alla "banca" per l'estinzione totale o parziale del debito, secondo l'insindacabile giudizio Della "banca" stessa. La "banca" si riserva la facoltà di fare ispezionare gli immobili Ipotecati da un tecnico di sua fiducia. La "parte mutuataria" e la "parte datrice D'ipoteca" si obbligano a comunicare alla "banca" entro 30 (trenta) giorni a mezzo Lettera raccomandata l'intervenuto trasferimento a terzi della proprietà degli Immobili ipotecati o la costituzione sugli stessi di diritti reali di godimento,

Corredando la comunicazione con copia dei relativi titoli. La locazione degli immobili Ipotecati per un periodo superiore a quello minimo previsto dalla legge richiede il Preventivo consenso scritto della "banca". La "parte mutuataria" e la "parte datrice D'ipoteca" dovranno avvisare tempestivamente la "banca" di ogni evento che possa Modificare in senso negativo la consistenza o il valore degli immobili ipotecati, nonché Di eventuali turbative del possesso o contestazioni del diritto di proprietà da parte di Terzi. In caso di deprezzamento o diminuzione per qualsiasi causa del valore degli Immobili ipotecati in misura tale da ridurre il margine di garanzia accertato in sede di Concessione del mutuo, o in caso di deterioramento della situazione patrimoniale ed Economico-finanziaria del "cliente", la "banca" potrà richiedere a suo insindacabile Giudizio una congrua integrazione della garanzia ipotecaria ovvero altra idonea Garanzia ed in mancanza potrà esigere la totale o parziale restituzione anticipata del Mutuo. Lo stesso vale in caso di espropriazione per pubblica utilità degli immobili Ipotecati o di costituzione di servitù coattiva sugli stessi, qualora l'indennità Corrisposta alla "banca" non risulti sufficiente a far fronte al rimborso del residuo

Debito del mutuo. Art. 8= decadenza del termine ed inadempimento fermi restando i casi Di risoluzione, il verificarsi di una delle ipotesi di cui all'art. 1186 cod. civ. Ivi compreso Il prodursi di eventi tali da incidere negativamente sulla situazione patrimoniale, Finanziaria od economica del "cliente" o dell'eventuale "garante" costituisce Decadenza dal beneficio del termine. In particolare, l'insolvenza del cliente o degli Eventuali garanti può essere evidenziata da protesti, procedimenti conservativi, Cautelari, esecutivi o iscrizioni di ipoteche giudiziali, dalla traenza di assegni senza Autorizzazione o in mancanza di fondi, dalla presenza di rilevanti o ripetute scoperture o sconfinamenti non autorizzati, da inadempimenti in relazione ad altri Rapporti in essere presso la "banca" da segnalazione tra i debitori in sofferenza presso Il sistema bancario o dal rilevante peggioramento nelle condizioni patrimoniali. La "banca" ha il diritto di risolvere il contratto, ai sensi dell'art. 1456 cod. civ., qualora: - Fermo restando quanto previsto dall'art. 40, secondo comma, d.lgs. 385/93, si verifichi il Mancato pagamento di una rata del finanziamento stesso. La presente clausola Risolutiva espressa opererà anche se detta rata sia in parte pagata ed anche se la Stessa sia composta di soli interessi; - il "cliente" non adempia agli eventuali obblighi Posti a suo carico dall'art. 1 (uno) del contratto, con riferimento agli adempimenti Richiesti al fini dello svincolo del deposito cauzionale ovvero ai fini dell'erogazione; - Il "cliente" subisca protesti o compia qualsiasi atto che diminuisca la propria

Consistenza patrimoniale, finanziaria od economica ovvero sia assoggettato ad una Qualsiasi procedura concorsuale; - i beni oggetto di garanzia subiscano procedimenti Conservativi, esecutivi o ipoteche giudiziali; - la documentazione prodotta e le Comunicazioni fatte alla "banca" risultino non veritiere; - risultassero, a peso dei beni Concessi in garanzia, altri gravami oltre a quelli enunciati in contratto, ovvero, Sempre con riguardo ai beni cauzionali, risultasse che il cliente o l'eventuale terzo

Garante avessero taciuto debiti per tributi, prestazioni di qualsiasi natura e tasse
Aventi prelazione sul credito della "banca", ovvero misure sanzionatorie per effetto
di Opere edilizie, installazione di impianti od altro, eseguite senza le prescritte
Autorizzazioni; - il "cliente" non provveda puntualmente al rimborso di oneri tributari
Comunque derivanti dal finanziamento o dalla costituzione delle relative garanzie,
Oneri da intendersi comunque a carico del "cliente" stesso, anche se assolti dalla
"banca"; la "banca" sarà comunque disponibile ad esaminare, ove possibile, soluzioni
meno gravose per il "cliente" (ad esempio, integrazione o sostituzione di garanzie,
Modifiche del piano di ammortamento). Art. 9= domicilio per ogni effetto di legge,
anche Ai fini dell'iscrizione ipotecaria, la "banca" elegge domicilio presso la propria
sede Legale.

La "parte mutuataria" e la "parte datrice d'ipoteca" presso il domicilio o la
Residenza dichiarata nel presente contratto e, solo in caso di mancato reperimento,
Presso la segreteria del comune di Lamezia Terme. L'invio al "cliente" di altre
Dichiarazioni o comunicazioni della "banca", incluse le proposte di modifica
Unilaterale ai sensi dell'art. 118 del decreto legislativo 385/93 (t.u.b.), nonché le
Comunicazioni periodiche ai sensi dell'art. 119 del decreto legislativo 385/93 (t.u.b.)
è effettuato con pieno effetto in forma cartacea o elettronica secondo l'opzione
Esercitata dal cliente nel documento di sintesi. In ogni momento il cliente ha il diritto
Di cambiare la tecnica di comunicazione utilizzata. In mancanza di diverso accordo
Scritto, in caso di cointestazione del rapporto a più persone, le comunicazioni ed ogni
Altra notifica sono fatti dalla "banca" ad uno solo dei cointestatori all'indirizzo e Con
le modalità prescelti e sono operanti a tutti gli effetti anche nei confronti degli Altri.
La modifica della modalità di invio della corrispondenza può essere disposta da
Ciascuno dei cointestatori con effetto nei confronti di tutti, fermo restando l'obbligo
In capo a colui che la dispone di informare tempestivamente gli altri cointestatori.

Art. 10= imposte e spese le spese del presente atto sono a carico del "cliente". Per gli onorari Ed i diritti notarili si applica l'art. 39, settimo comma, t.u. il presente atto è soggetto All'imposta sostitutiva prevista dagli articoli 15 e seguenti del d.p.r. n. 601 del 29 Settembre 1973 e successive modifiche ed integrazioni. Il "cliente" si obbliga a Corrispondere l'importo dell'imposta sostitutiva applicabile ai sensi della normativa soprarichiamata, autorizzando la "banca" ad eseguire il relativo addebito sul conto Corrente n 40010041 nella misura determinata in base alle dichiarazioni da lui rese e che Firmate dalle parti e da me notaio, previa espressa dispensa dalla lettura fattamene Dai componenti con il mio consenso, in copia si allegano al presente atto sotto la Lettera "e" per formarne parte integrante e sostanziale. La "parte mutuataria" Conferma ad ogni effetto quanto dichiarato nei predetti allegati. Il "cliente" si Impegna a versare alla "banca" le eventuali maggiorazioni di detta imposta che, per Successive disposizioni legislative, la "banca" medesima fosse tenuta a corrispondere in Relazione al presente atto. Le parti dichiarano di aver già preso conoscenza degli Allegati e perciò dispensano me notaio dalla lettura dei medesimi. Art. 11= pubblicità e Trasparenza delle condizioni ed ufficio reclami della clientela la "banca" osserva nei Rapporti con la clientela, le disposizioni di cui al decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385 e sue successive integrazioni e modificazioni (testo unico delle leggi bancarie e Creditizie) e le relative disposizioni di attuazione. Nel caso in cui sorga una Controversia tra il "cliente" e la "banca", relativa all'interpretazione ed applicazione Del presente contratto, il "cliente" - prima di adire l'autorità giudiziaria è tenuto ai Sensi del d.lgs. N. 28/2010 ad esperire un procedimento di mediazione rivolgendosi ad uno Degli organismi qui di seguito descritti o ad altro convenuto tra le parti. Il "cliente" può presentare un reclamo alla "banca", anche per lettera raccomandata a/r o per via Telematica all'indirizzo pubblicizzato nel foglio informativo relativo al presente Contratto. La "banca"

risponde entro 30 (trenta) giorni. Se il "cliente" non è soddisfatto o non ha ricevuto la risposta, può rivolgersi all'arbitro bancario Finanziario (abf). Per saper

come rivolgersi all'arbitro si può consultare il sito www.Arbitrobancariofinanziario.it.

chiedere presso le filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla "banca". Il "cliente" può attivare una procedura di conciliazione che Consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la "banca", grazie all'assistenza Di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore bancario finanziario (organismo iscritto nel registro tenuto dal Ministero della giustizia), con sede a Roma, Via Delle Botteghe oscure n. 54, tel. 06.674821, Sito internet www.conciliatorebancario.it. Rimane in ogni caso impregiudicato il Diritto del "cliente" di presentare esposti alla Banca d'Italia e di rivolgersi in Qualunque momento all'autorità giudiziaria competente, previo esperimento del Procedimento di mediazione. Art. 12= documento la "banca" si impegna fin d'ora a fornire Al "cliente" una copia del presente atto munita degli estremi dell'avvenuta Registrazione. Descrizione degli immobili ipotecati: a) in comune di Gizzeria, località Chianella Mortilla e precisamente: - fabbricato da cielo a terra tuttora in corso di Costruzione, sviluppatosi ai piani terra, primo e secondo, della superficie di circa mq. 140 (metri quadrati centoquaranta), con annessa e pertinente corte esclusiva di circa Mq. 180 (metri quadrati centoottanta), confinante con proprietà XXXXXXXX strada di lottizzazione, proprietà alba costruzioni s.r.l. o suoi aventi causa, salvo altri e più precisi confini; censito nel c.e.u. del comune di Gizzeria, al foglio di mappa 37, particella 1174, sub. 1, contrada Chianella Mortilla, piano t-1-2, in corso di costruzione; b) in Comune di Lamezia Terme, sezione Sambiasi, località Case Sparse Oppolese n. 8, già via D. Porchio e precisamente: - locale ad uso artigianale della consistenza catastale di mq. 221 (metri quadrati duecentoventuno), confinante con strada provinciale, proprietà XXXXXXXX, proprietà XXXXXXXX, proprietà XXXXXXXX,

salvo altri e piu' precisi confini; censito Nel c.e.u. del comune di Lamezia Terme, sezione Sambiase, al foglio di mappa 68, particella 31, via D. Porchio, z.c. 2, p. T., categ. C/3, cl. 1, mq. 221, r.c. euro 239,69; c) in comune di Lamezia Terme, sezione Sambiase, viale Gramsci, palazzo "XX e precisamente: - locale garage posto al piano seminterrato della consistenza catastale di mq. 16 (metri Quadrati sedici), confinante con corridoio di accesso, proprietà eredi XX salvo altri e più precisi confini; censito nel c.e.u. del comune di Lamezia terme, sezione Sambiase, al foglio di mappa 84, particella 1136, sub. 1104, via Antonio Gramsci, z.c. 1, p. S1, categ. C/6, cl. 1, mq. 16, r.c. euro 20,66; d) in comune di Lamezia Terme, sezione Sambiase, viale Gramsci, palazzo "Davoli" e precisamente: - appartamento Sviluppantesi tra i piani quarto e quinto, composto da sei vani e mezzo catastali, Confinante con vano scala, proprietà XXXXXXXX, proprietà XXXXXXXX, salvo altri e piu' precisi confini; censito nel c.e.u. del comune di Lamezia Terme, sezione Sambiase, al foglio Di mappa 84, particella 1136, sub. 49, via Antonio Gramsci, z.c. 1, p. 4-5, categ. A/3, cl. 3, vani 6,5, r.c. euro 419,62; il suddetto immobile deriva dalla fusione degli originari subalterni 25, 26 e 23 della particella 1136 del medesimo foglio di mappa 84.

❖ **ISCRIZIONE, IPOTECA GIUDIZIALE**, derivante da Decreto

Ingiuntivo, Capitale € 120.355,40, Totale € 150.000,00, Presentazione N° 5 del 24/02/2016, R.P. N 216, R.G. N 2351, derivante da Atto Giudiziario del 24/02/2016, Rep. 72, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme (CZ), riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale N° 1

- 1) Comune M208 A – Lamezia Terme-Nicastro (CZ), F. 52, P. 1078,
Nat. T, cons. 1024 mq;
 - 2) Comune M208 A – Lamezia Terme-Nicastro (CZ), F. 52, P. 829,
Nat. T, cons. 165 mq;
 - 3) Comune M208 A – Lamezia Terme-Nicastro (CZ), F. 52, P. 857,
Nat. T, cons. 31 mq;
 - 4) Comune M208 A – Lamezia Terme-Nicastro (CZ), F. 52, P. 877,
Nat. T, cons. 59 mq;
 - 5) Comune M208 A – Lamezia Terme-Nicastro (CZ), F. 52, P. 908,
Nat. T, cons. 1 mq;
 - 6) Comune M208 A – Lamezia Terme-Nicastro (CZ), F. 52, P. 912,
Nat. T, cons. 9 mq;
 - 7) Comune M208 A – Lamezia Terme-Nicastro (CZ), F. 52, P. 923,
Nat. T, cons. 125 mq;
 - 8) Comune M208 A – Lamezia Terme-Nicastro (CZ), F. 52, P. 934,
Nat. T, cons. 320 mq;
- Unità negoziale N° 2
- 1) *Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), F. 84, P. 1136, sub. 1104,*
Nat. C6, cons. 16 mq, Via Antonio Gramsci, P. S1;

2) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), F. 89, P. 390, sub. 1, Nat. A3, cons. 5,5 vani, Loc. Santo Sidero, P. T;

3) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), F. 89, P. 390, sub. 2;

A FAVORE:

1) Credito Cooperativo Centro Calabria Società Cooperativa, con sede a Cropani (CZ), C.F. 01935780799;

- Relativamente all' unità negoziale n. 1, Per il diritto di Proprietà per la quota 1/1;

- Relativamente all' unità negoziale n. 2, Per il diritto di Proprietà per la quota 1/1;

CONTRO:

1) XX

- Relativamente all' unità negoziale n. 1, Per il diritto di Proprietà per la quota 1/1;

2) XXXX, nato ilXXXX (CZ),XXXX;

- Relativamente all' unità negoziale n. 2, Per il diritto di Proprietà per la quota 1/1;

SEZIONE D – Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare).

❖ *Trascrizione, **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI,***
Presentazione N° 24 del 18/03/2016, R.P. N 2712, R.G. N 3463,
derivante da Domanda Giudiziale del 29/02/2016, Rep. 297, emesso
dal Tribunale di Lamezia Terme, con sede a Lamezia Terme (CZ),
riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale N° 1

1) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Catasto F.,
Foglio 84, P.IIa 1136, sub. 1104, Nat. C6, Consistenza 16 mq, Via
Antonio Gramsci, Piano S1.

Unità negoziale N° 2

1) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Catasto F.,
Foglio 68, P.IIa 31, Nat. C3, Consistenza 221 mq, Via D. Porchio,
Piano T.

Unità negoziale N° 3

1) Comune E068 – Gizzeria (CZ), Catasto F., Foglio 37, P.IIa
1174, Sub. 1, Nat. C., Loc. Chianella Mortilla, Piano T1-2;

2) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Catasto F.,
Foglio 84, P.IIa 1136, sub. 49, Nat. A3, Consistenza 6,5 vani, Via

Antonio Gramsci, Piano 4-5.

A FAVORE:

1) Credito Cooperativo Centro Calabria Società Cooperativa,
con sede a Cropani (CZ), C.F. 01935780799;

- *Relativamente all' unità negoziale n. 1, Per il diritto di
Proprietà per la quota 1/1;*

- *Relativamente all' unità negoziale n. 2, Per il diritto di Proprietà
per la quota 1/1;*

- *Relativamente all' unità negoziale n. 3, Per il diritto di Proprietà
per la quota 1/1.*

CONTRO:

1) XXXX, nato ilXXXX (CZ),XXXX;

- *Relativamente all' unità negoziale n. 1, Per il diritto di
Proprietà per la quota 1/1.*

2) XX

- *Relativamente all' unità negoziale n. 2, Per il diritto di
Proprietà per la quota 1/1.*

3) XXXX, nata il XXXX XXXX;

- *Relativamente all' unità negoziale n. 3, Per il diritto di*

Proprietà per la quota 1/1.

SEZIONE D – Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SPESE PER CANCELLAZIONE FORMALITA'

Al fine di provvedere alla cancellazione delle formalità gravanti sui cespiti pignorati e limitamenti allo stesso, dalle informazioni raccolte presso il servizio di pubblicità immobiliare di Catanzaro, bisogna conteggiare le seguenti cifre:

❖ Cancellazione ***Ipoteca Volontaria***, del **09/11/2011**, Registro Particolare N. 2121, Registro Generale N. 15194, a favore di

Credito Cooperativo Centro Calabria Società Cooperativa (Totale € 680,00): € 35,00 per tasse = **€ 35,00**;

❖ Cancellazione ***Ipoteca Giudiziale***, del **24/02/2016**, Registro Particolare N. 216, Registro Generale N. 2351, a favore di Credito

Cooperativo Centro Calabria Società Cooperativa (Totale € 150.000,00): (0,50% sull'importo totale + € 59,00 di bollo + € 35,00 per tasse) = **€ 844,00** – secondo le quote di spettanza e

solo per il Lotto N. 2.

❖ Cancellazione ***Verbale di pignoramento immobili***, del

18/03/2016, Registro Particolare N. 2712, Registro Generale N. 3463, a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria Società Cooperativa: € 168,00 imposta + € 59,00 bollo + € 35,00 tasse = € **262,00.**

Quindi, le spese di cancellazione ammontano complessivamente ad euro 1.141,00 alle quali bisogna sommare onorari tecnici per almeno altri 400,00 euro.

In totale, quindi, il costo complessivo per le cancellazioni delle formalità composto da spese ed onorari è pari verosimilmente ad euro 1.500,00 circa.

□□□□□

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 un accurato controllo incrociato

Nell'espletamento della relazione di stima, nonché dell'elaborazione delle varie operazioni peritali, il sottoscritto si rivolgeva molteplici volte all'ufficio delle entrate di Catanzaro, allo scopo di ricostruire la cronistoria catastale della massa immobiliare eseguita.

Nel contempo si raffrontava la documentazione reperita con quanto veniva accertato nel corso delle ricerche, alla luce di quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

Relativamente alle ispezioni ipotecarie condotte presso l'agenzia delle entrate di Catanzaro, a partire dal 31/03/2017, allo scopo di coprire il ventennio si è già relazionato nella risposta al quesito precedente **(vedi allegato E)**.

È bene ribadire, comunque, che dalle risultanze delle ispezioni indirizzate sia agli attori esecutati, sulla base dei dati anagrafici degli stessi, che agli immobili pignorati, avvalendosi egli estremi catastali dei medesimi, non sono sorte discrasie con il verbale di pignoramento.

Con riferimento alle indagini catastali, invece, le stesse sono state effettuate presso innumerevoli uffici ed hanno mostrato dati, in genere, conformi con gli atti esecutivi.

Le ricerche attuate, sono state indirizzate sia per immobile, sulla scorta degli estremi catastali degli stessi e sia nei riguardi dei soggetti esecutati, sulla base dei loro dati identificativi.

Anche in questo caso è possibile affermare che dai risultati ottenuti, non è stata individuata alcuna incongruenza sia con gli atti di riferimento.

Come già anticipato, l'unica vera differenza tra l'identificazione catastale dei beni e quanto riportato nel verbale di pignoramento del 18/03/2016, R.G. N. 3463 e R.P. N. 2712, riguarda il cespite in Gizzeria, censito in catasto urbano al foglio di mappa N. 37, Particella 1174, subalterno 1 indicato sulla trascrizione come "in corso di costruzione".

Il sottoscritto, come ha già avuto modo di esprimere più volte, ha riscontrato, invece, una serie innumerevoli di discrasie che riguardano la consistenza e le categorie catastali in disaccordo con le autorizzazioni urbanistiche.

Relativamente al ~~Lotto~~ ~~№~~ 1, in data 27/09/2004, protocollo N. CZ0222334, in atti dal 27/09/2004, veniva esibita, in catasto, una variazione avente ad oggetto: "Fusione di unità immobiliari", pratica N. 36193.1/2004 **(vedi allegato D)**.

Con la suddetta "fusione" venivano cassati i tre subalterni originari e veniva creato un solo nuovo subalterno, oggi pignorato.

Come detto, la fusione è stata effettuata in modo illegittimo non avendo acquisito alcuna autorizzazione urbanistica a supporto; ad ogni modo può essere considerata assentita, seppure non autorizzata dall'ente comunale, mentre non trova rispondenza, in catasto, il cambio di destinazione d'uso dei cespiti.

Con protocollo N. 60963, del 16/11/2006, la signoraXX chiedeva, al Comune di Lamezia Terme, il rilascio del Permesso di Costruire atto ad ottenere il cambio di destinazione d'uso di un appartamento sito in Via A. Gramsci del Comune di Lamezia

Terme, Sambiase e censito al foglio di mappa N. 84, particella 1136, sub. 23 **(vedi allegato G).**

Con l'autorizzazione N. 46, del 26/03/2007 vista l'istanza presentata in data 16/11/2006, prot. N. 60963 dalla ditta XX, il dirigente dell'ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme, rilasciava autorizzazione per il cambio destinazione d'uso di un appartamento per civile abitazione a studio professionale in Via A. Gramsci **(vedi allegato G).**

In sostanza, con il cambio di destinazione d'uso il cespite già censito in catasto, con il subalterno 49 (seppure sulla pratica edilizia citato con il 23) non era più un appartamento, ma uno studio professionale, di conseguenza sarebbe dovuta essere variata anche la categoria catastale da A/3 "abitazioni di tipo economico", in A/10 "uffici e studi privati".

Purtroppo, l'auspicata e necessaria variazione catastale non è mai intervenuta, ma ancora più significativo è il fatto che il cespite da porre in vendita non ha destinazione d'uso ad abitazione, ma ad ufficio con accessori (due soffitte).

Con riferimento al **Lotto n. 2**, permane l'incongruenza relativa al frazionamento "abusivo" del piano seminterrato che ha condotto alla creazione del subalterno pignorato.

Infine, anche il **Lotto n. 3** è stato accatastato in disaccordo alle autorizzazioni urbanistiche.

Il cespite in questione, infatti, è censito al catasto fabbricati del Comune di Gizzeria (CZ), al **Foglio 37, Particella 1174, sub. 1**,
Natura A/2 – Abitazione di tipo civile, classe 2, consistenza 7 vani,

superficie catastale totale 177 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 160 m², rendita € 328,98, contrada Chianella Mortilla snc, piani T-1-2 **(vedi allegato D)**.

Da quanto riportato sulla relazione tecnica, ribadito e confermato dai disegni esplicativi di progetto e, quindi, autorizzato con il permesso di costruire N. 1124, del 22 gennaio 2009, l'edificio censito al catasto urbano di Gizzeria al foglio N. 37, Particella 1174, sub. 1 ha destinazione artigianale, al piano terra, abitazione esclusivamente al piano primo e lavanderia-stireria al livello sottotetto

(vedi allegato G).

Due sono, quindi, le considerazioni da esplicitare per il cespite in esame, entrambe determinanti ai fini della vendita all'asta.

L'accatastamento del cespite pignorato, per come detto, è stato effettuato esclusivamente come se si trattasse di un'abitazione, con categoria A/2 "abitazione di tipo civile", in spregio alle autorizzazioni urbanistiche ed ancora più grave, il cespite è utilizzato esclusivamente come abitazione, con esclusione del piano sottotetto che è inutilizzato (se non saltuariamente).

La vendita all'asta, invece, riguarderà il bene con le destinazioni d'uso assentite e ed autorizzate, pertanto il piano terra deve essere

destinato esclusivamente a laboratorio artigianale (non molesto), il piano primo ad abitazione ed il piano sottotetto a lavanderia-stireria.

Come già anticipato nella risposta al quesito 4, dopo aver effettuato il rilievo dei cespiti, si procedeva alla riproduzione vettoriale dei medesimi e contestualmente si effettuava il raffronto tra le

planimetrie catastali agli atti, i cui risultati sono indicati di seguito:

LOTTO 1

Tipologia → Ufficio con soffitte al piano quinto, catastalmente classato come abitazione (ed utilizzato come tale), in realtà trattasi di ufficio professionale, in via Antonio Gramsci, piano 4°-5°.

Planimetria → Redatte dal geometra XXXX, iscritto all'albo dei Geometri di Catanzaro al N. 2665, presentate in data 27/06/2004.

Differenze riscontrate → Le differenze riscontrate constano, pertanto, nel cambio di destinazione d'uso, mentre le variazioni interne sono minime, attribuibili in parte ad un diverso metodo di misurazione e di redazione dell'elaborato.

Il sottoscritto non ha ritenuto di variare la categoria catastale (secondo le disposizioni delle autorizzazioni urbanistiche) per una serie di motivazioni: in primo luogo il cespite è utilizzato come abitazione,

pertanto, in caso di accertamento da parte dell'agenzia delle entrate si sarebbe venuto a creare una situazione paradossale.

La seconda motivazione consta nell'inevitabile variazione della rendita con i connessi accertamenti fiscali che ne conseguirebbero.

Ad ogni modo, qualora il Giudice dell'Esecuzione lo ritenesse necessario, il sottoscritto, se autorizzato, provvederà nelle more dell'aggiudicazione, all'aggiornamento delle planimetrie catastali.

LOTTO 2

Tipologia → Garage in Lamezia Terme, Via A. Gramsci, Piano S1.

Planimetria → Redatte dall'architetto Gargano Nicola, iscritto all'albo degli architetti di Catanzaro al N. 900, presentate in data 14/12/1998.

Differenze riscontrate → Le differenze riscontrate sono irrisorie, attribuibili ad un diverso metodo di misurazione e di redazione dell'elaborato. L'unica annotazione, riguarda l'errata indicazione del Nord cartografico, che risulta "capovolto".

Relativamente a tale lotto, bisogna ancora una volta ribadire che dall'accertamento effettuato dallo scrivente, ed a meno di pratiche edilizie non esibite al sottoscritto dal competente ufficio tecnico, il frazionamento del piano seminterrato è da intendersi arbitrario ed

illegittimo.

Purtroppo, su tale aspetto non è possibile "trovare una soluzione", dal punto di vista strettamente catastale; il problema è urbanistico e come tale deve essere affrontato dall'acquirente sub-asta.

LOTTO 3

Tipologia → Fabbricato cielo-terra, affiancato ad uno identico, con destinazione d'uso, al piano terra artigianale (non molesto), al piano primo abitazione e sottotetto, catastalmente accatastato come abitazione, sito in Gizzeria, c/da Mortilla.

Planimetria → Redatte dal geometra XXXX, iscritto all'albo dei Geometri di Catanzaro al N. 2665, presentate in data 21/05/2004.

Differenze riscontrate → Le differenze interne riscontrate sono minime, attribuibili ad un diverso metodo di misurazione e di redazione dell'elaborato, mentre la vera e propria difformità consta nella differente destinazione d'uso ignorata nella categoria.

Il sottoscritto non ha ritenuto di variare la categoria catastale (secondo le disposizioni delle autorizzazioni urbanistiche) per una serie di motivazioni: in primo luogo il cespite è utilizzato come abitazione,

pertanto, in caso di accertamento da parte dell'agenzia delle entrate si sarebbe venuta a creare una situazione paradossale.

La seconda motivazione consta nell'inevitabile variazione della rendita con i connessi accertamenti fiscali che ne conseguirebbero.

Il terzo motivo consta nel ritardo accumulato dal competente ufficio tecnico a fornire le pratiche edilizie che interessavano il fabbricato in oggetto; anzi solo grazie alla collaborazione del proprietario è stato possibile recuperare la copia del permesso di costruire N. 1124, del 22 gennaio 2009.

Ad ogni modo, qualora il Giudice dell'Esecuzione lo ritenesse necessario, il sottoscritto, se autorizzato, provvederà nelle more dell'aggiudicazione, all'aggiornamento delle planimetrie catastali.

In conclusione, quindi, non permangono dubbi sull'identificazione e corrispondenza del bene esecutato, sia in termini di consistenza che per quote di proprietà e di diritti reali.

□□□□□

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, co. 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, co. 6, della citata L. 47/85

Successivamente al giuramento, il sottoscritto si interfacciava con l'ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme (CZ) e di Gizzeria (CZ), a partire dal 20/02/2017, inoltrando apposita richiesta scritta, al fine di individuare le autorizzazioni urbanistiche del fabbricato ospitante i cespiti pignorati.

Dallo studio dei documenti urbanistici recuperati dallo scrivente in seguito ad apposite ricerche presso gli uffici competenti, nonché dalla lettura dei titoli di proprietà e dai riscontri in loco sono emerse le informazioni urbanistiche che di seguito si riportano

integralmente **(vedi allegato G)**.

LOTTO 1

Come già ampiamente trattato l'unità immobiliare pignorata è parte integrante di un edificio multilivello sito in Lamezia Terme, via Antonio Gramsci, nell'ex Comune di Sambiase.

L'edificio, nel suo complesso, fu realizzato in seguito al rilascio della **Concessione Edilizia N. 1858, del 27/10/1988** per la costruzione di un fabbricato per abitazioni, uffici e negozi in loc. Ceravolo di Sambiase **(vedi allegato D)**.

Successivamente, fu rilasciata **nuova concessione edilizia**, precisamente il **14 dicembre 1992, N. 2553** prorogata il 14 dicembre 1993 **(vedi allegato D)**.

Il piano quinto è stato interessato, tra gli altri, dalla C.E. N. 1858 del 27/10/1988, per: "*variante in sanatoria fabbricato per civile abitazioni, uffici e negozi in Via Eroi di Sapri e Via A. Gramsci*", secondo al progetto a firma del tecnico XXX, del 30/05/2003 **(vedi allegato G)**.

Allo scopo di non ripetere lo stesso concetto si ribadisce brevemente che la fusione catastale dei cespiti è avvenuta arbitrariamente, anche se deve considerarsi assentita dall'amministrazione comunale.

Con l'autorizzazione N. 46, del 26/03/2007 vista l'istanza presentata in data 16/11/2006, prot. N. 60963 dalla XX il dirigente dell'ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme, rilasciava autorizzazione per il cambio destinazione d'uso di un appartamento per civile abitazione a studio professionale in Via Gramsci **(vedi alleg. G)**.

In sostanza, con il cambio di destinazione d'uso il cespite già censito in catasto con il subalterno 49 (seppure sulla pratica edilizia citato con il 23) non era più un appartamento, ma uno studio professionale, di conseguenza sarebbe dovuta essere

variata anche la categoria catastale da A/3 "abitazioni di tipo economico", in A/10 "uffici e studi privati".

Purtroppo, l'auspicata e necessaria variazione catastale non è mai intervenuta, ma ancora più significativo è il fatto che il cespite da porre in vendita non ha destinazione d'uso ad abitazione, ma ad ufficio con accessori (due soffitte).

Di conseguenza, l'acquirente sub-asta acquisterà un ufficio (solo catastalmente censito come abitazione) che potrà (se lo vorrà) trasformare in abitazione con un nuovo cambio di destinazione d'uso, con l'ausilio di un tecnico abilitato e pagando le necessarie spese occorrenti.

Nulla potrà pretendere dalla procedura esecutiva che, si ribadisce, pone in vendita un ufficio solo catastalmente censito come abitazione, in difformità alla destinazione d'uso urbanistico dello stesso.

Con l'entrata in vigore della legge 11 novembre 2014, N. 164 (G.U. S.O. n. 261 dell'11/11/2014) è stato convertito con modifiche il decreto legge 12 settembre 2014, N. 133 (*c.d. Sblocca Italia*) recante *"Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica,*

l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive".

Le modifiche apportate al D.L. con la legge di conversione, piuttosto corpose, sono in vigore dal 12 novembre 2014; il decreto legge è in vigore dal 13 settembre 2014.

Con l'entrata in vigore della legge è stata modificata la definizione di manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1 lett. B - D.Lgs. 380/2001) che ora ricomprende anche il frazionamento o l'accorpamento di unità immobiliari con opere e con aumento di carico urbanistico, purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Sono attuati con CILA gli interventi di frazionamento o accorpamento di unità immobiliari con opere di manutenzione straordinaria, purché non riguardino parti strutturali (art. 6, comma 2

lett. a - D.P.R. 380/2001 "Testo unico in materia edilizia").

Secondo la nuova definizione di manutenzione straordinaria, è ammessa la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari e del carico urbanistico, nel rispetto della volumetria complessiva degli edifici e dell'originaria destinazione d'uso (se l'intervento di aumento o riduzione delle unità immobiliari interessa le strutture è attuabile con SCIA).

La contestuale modifica all'art. 17, comma 4 riconduce la manutenzione straordinaria tra gli interventi onerosi per l'incidenza delle sole opere di urbanizzazione, qualora comporti aumento di carico urbanistico e purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile.

Infine, le modifiche al D.P.R. 380/2001 "Testo unico in materia edilizia" apportate dal D.L. 133/2014 modificato in sede di conversione dalla **legge N. 164/2014** - art. 17 "Semplificazione ed altre misure in materia edilizia"- art. 17-bis "Regolamento unico edilizio" – art. 6-ter "Disposizioni per l'infrastrutturazione degli edifici con impianti di comunicazione elettronica è quello **del mutamento della destinazione d'uso** (art. 23-ter).

La nuova disciplina stabilisce che è rilevante il mutamento della destinazione d'uso per ogni forma di utilizzo dell'immobile o di singola u.i. diversa da quella originaria, con o senza opere, che comporti il passaggio ad una diversa categoria funzionale tra le cinque seguenti: 1) residenziale; 2) turistico-ricettiva; 3) produttiva e

direzionale; 4) commerciale; 4) rurale.

La destinazione d'uso di un fabbricato o di unità immobiliari è quella prevalente in termini di superficie utile.

Il cambio d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre ammesso.

Le Regioni entro il 10 febbraio 2015 avrebbero dovuto adeguare la propria legislazione ai principi della disposizione statale, in mancanza decorso il termine si applica la norma statale.

Ovviamente, nel caso in esame, in assenza dei titoli autorizzativi utilizzando l'unità immobiliare come abitazione, si infrange la legge e si va incontro a un vero e proprio reato, cioè

l'abuso edilizio.

L'acquisto, come detto e si ribadisce, riguarderà uno studio professionale con accessori ed ove l'aggiudicatario lo riterrà opportuno potrà effettuare il cambio di destinazione d'uso secondo le norme sopra esposte; ad ogni modo, bisognerà rivolgersi ad un

professionista abilitato il quale valuterà la fattibilità e stabilirà, altresì, quali sono gli oneri e la pratica da esibire.

Si vuole aggiungere, per completezza d'informazione, che per accertarsi della fattibilità di un cambio di destinazione d'uso, è necessario fare riferimento alle norme locali, valutando se lo strumento urbanistico vigente permette per l'area in cui l'edificio è situato tale cambio.

Le modestissime variazioni interne, invece, saranno trattate nella risposta al quesito successivo.

LOTTO 2

Come già ampiamente trattato l'unità immobiliare pignorata è parte integrante di un edificio multilivello sito in Lamezia Terme, via Antonio Gramsci, nell'ex Comune di Sambiase e consta in un box allocato al piano seminterrato.

L'edificio, nel suo complesso, come detto, fu realizzato in seguito al rilascio della **Concessione Edilizia N. 1858, del**

27/10/1988 per la costruzione di un fabbricato per abitazioni, uffici e negozi in loc. Ceravolo di Sambiase **(vedi allegato D)**.

Successivamente, fu rilasciata **nuova concessione edilizia**, precisamente il **14 dicembre 1992, N. 2553** prorogata il 14

dicembre 1993 **(vedi allegato D)**.

Come detto, il manufatto non è stato fatto oggetto di alcuna pratica edilizia, pertanto per la sua edificazione e conformità urbanistica bisogna rifarsi alla Concessione Edilizia N. 1858, del 27/10/1988 e successive variazioni **(vedi allegato D)**.

L'aspetto saliente è rappresentato, proprio, da tale particolarità, in quanto, per come chiaramente riportato sulla relazione tecnica (confermato da tutti i disegni a corredo): *"Il piano interrato è destinato a deposito magazzino, con accesso attraverso una rampa, con imbocco da Corso Gramsci"* **(vedi allegato G)**.

In altre parole, dalle pratiche edilizie recuperate dal sottoscritto (ed a meno dell'esistenza di altre pratiche non fornite dal competente ufficio tecnico), il piano seminterrato doveva essere destinato ad un solo grande deposito.

Dallo studio della visura e planimetria catastale, si evince che il piano seminterrato è stato accatastato, originariamente e per l'intero, il 11/03/1994, in corso di costruzione, mentre il cespite in questione, il 14/12/1998 per: "frazionamento per trasferimento di diritti ultimazione di fabbricato urbano" **(vedi allegato D)**.

In particolare la planimetria di accatastamento è stata esibita il

14/12/1998, protocollo N. T86037, a firma dell'architetto XXX **(vedi allegato D)**.

In sostanza, quello che emerge dagli incartamenti forniti dal competente ufficio tecnico e che il piano seminterrato è stato frazionato in più unità immobiliari abusivamente.

Come detto il 30/05/2003, il Capo Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata rilasciava Concessione in Sanatoria per la seguente opera: Variante in Sanatoria alla C.E. N. 1858 del 27/10/1988

fabbricato per civile abitazioni, uffici e negozi in Via Eroi di Sapri e Via Gramsci, secondo al progetto a firma del tecnico ing. XX**(vedi allegato G)**.

Il sottoscritto ha studiato attentamente tale pratica, e nella relazione tecnica di progetto sono presenti tre affermazioni che riguardano espressamente il piano seminterrato che contrastano, in parte, tra di loro ed in qualche modo evidenziano un possibile frazionamento del livello seminterrato.

L'analisi dettagliata dei disegni tecnici, però, ha dimostrato che è presente il solo ampliamento del piano seminterrato, mentre le altre due locuzioni, che in parte dimostrano l'esistenza di altri "locali" e, quindi, di un frazionamento di fatto del livello seminterrato non trovano alcuna dimostrazione grafica.

Anche in tale caso si potrà fare riferimento alla legge 11 novembre 2014, N. 164 (G.U. S.O. n. 261 dell'11/11/2014) che ha convertito con modifiche il decreto legge 12 settembre 2014 N. 133 (*c.d. Sblocca Italia*) recante "Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive".

Come detto, con l'entrata in vigore del cosiddetto "*Sblocca Italia*" è stata modificata la definizione di manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1 lett. B - D.Lgs. 380/2001) che ora ricomprende anche il frazionamento o l'accorpamento di unità immobiliari con opere e con aumento di carico urbanistico, purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Sono attuati con CILA gli interventi di frazionamento o accorpamento di unità immobiliari con opere di manutenzione straordinaria, purché non riguardino parti strutturali (art. 6, comma 2 lett. a - D.P.R. 380/2001 "Testo unico in materia edilizia").

Secondo la nuova definizione di manutenzione straordinaria, è ammessa la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari e del carico urbanistico, nel rispetto della volumetria complessiva degli

edifici e dell'originaria destinazione d'uso (se l'intervento di aumento o riduzione delle unità immobiliari interessa le strutture è attuabile con SCIA).

La contestuale modifica all'art. 17, comma 4 riconduce la manutenzione straordinaria tra gli interventi onerosi per l'incidenza delle sole opere di urbanizzazione, qualora comporti aumento di carico urbanistico e purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile.

In sostanza, il decreto "Sblocca Italia" apporta una decisiva accelerazione al settore dell'edilizia, oramai decisamente compresso, prevedendo che anche il frazionamento immobiliare, al pari dell'accorpamento, potrà essere realizzato mediante una semplice CILA (comunicazione di inizio lavori asseverata da un progettista), rientrando appieno nella categoria d'intervento della manutenzione straordinaria.

La conseguenza non è di poco conto, giacché non sarà più necessario il permesso di costruire, con tutte le conseguenze di natura squisitamente amministrativa e penale che ne deriveranno (la mancanza della CILA non comporta la demolizione e non è reato).

Bisogna, anche aggiungere che trattandosi di una sanatoria, ai sensi del comma 7, dell'art. 6 del d.P.R. N. 380/2001, l'omessa

comunicazione dell'inizio dei lavori, ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica comporta una sanzione pecuniaria pari ad almeno 258,00 euro.

Al fine di determinarne, comunque, fattibilità e costi bisognerà rivolgersi ad un professionista abilitato il quale valuterà, altresì, le pratiche edilizie da esibire.

Le modestissime variazioni interne, invece saranno trattate nella risposta al quesito successivo.

LOTTO 3

Il lotto in esame è formato esclusivamente dal fabbricato semiindipendente cielo-terra, porzione Ovest (affiancato, cioè, sul lato orientale ad un'altra unità immobiliare gemella), ubicato in località Mortilla, nel Comune di Gizzeria (CZ).

Il fabbricato in questione, è stato realizzato in seguito al rilascio da parte del Sindaco del Comune di Gizzeria (CZ) del **Permesso di Costruire N. 1124**, del 22 gennaio 2009 **(vedi alleg. G)**.

Trattandosi di fabbricati facenti parte di un piano di lottizzazione, una volta ottenuto il parere favorevole, si conseguiva il Permesso di Costruire N. 1124, del 22/01/2009, e si dava avvio alla

costruzione di N. 14 fabbricati; in particolare, quello in oggetto era inquadrato con il "tipo A" **(vedi allegato G)**.

In sostanza da quanto riportato sulla relazione tecnica, ribadito e confermato dai disegni esplicativi di progetto e, quindi, autorizzato con il permesso di costruire N. 1124, del 22 gennaio 2009, l'edificio censito al catasto urbano di Gizzeria al foglio N. 37, Particella 1174, sub. 1 ha destinazione artigianale al piano terra, abitazione esclusivamente al piano primo e lavanderia-stireria al livello sottotetto **(vedi allegato G)**.

Due sono, quindi, le considerazioni da esplicitare per il cespite in esame, entrambe determinanti ai fini della vendita all'asta.

L'accatastamento del cespite pignorato, per come detto, è stato effettuato esclusivamente come se si trattasse di un'abitazione, con categoria A/2 "abitazione di tipo civile", in spregio alle autorizzazioni urbanistiche ed ancora più grave, il cespite è utilizzato esclusivamente come abitazione, con esclusione del piano sottotetto che è inutilizzato (se non saltuariamente).

La vendita all'asta, invece, riguarderà il bene con le destinazioni d'uso assentite e ed autorizzate, pertanto il piano terra deve essere destinato esclusivamente a laboratorio

artigianale (non molesto), il piano primo ad abitazione ed il piano sottotetto a lavanderia-stireria.

Le modestissime variazioni interne riscontrate saranno trattate nella risposta al quesito successivo.

□□□□□

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

Così come ampiamente spiegato nei quesiti precedenti, per il Lotti 1- 2 - 3 oltre alle "difformità sostanziali", spiegate nella risposta al quesito precedente, sono state riscontrate lievissime differenze, riconducibili esclusivamente alla distribuzione interna e, quindi, al posizionamento delle tramezzature, senza alterazione della superficie utile, né del volume assentito e neppure al numero di locali.

Nel caso delle cosiddette difformità non essenziali è ammissibile il ricorso alla sanatoria c.d. ordinaria o di regime, già regolata dall'art. 13 della legge 47/85, ora regolata, nel T.U. sull'edilizia, dagli artt. 36 (sanatoria di interventi, soggetti a permesso di costruire, realizzati senza permesso o in totale difformità da esso o con variazioni essenziali) e 37, commi 4, 5 e 6 (sanatoria di interventi soggetti a semplice D.I.A., S.C.I.A. o semplicemente C.I.L.A.).

Come noto, per le opere difformi, relative a fabbricati facenti parte delle procedure esecutive, bisogna fare riferimento all'art. 40, comma 6, della legge N. 47/1985 concernente l'eccezionale ipotesi di sanatoria per immobili oggetto di trasferimento derivante da pignoramenti, nonché le ipotesi previste dal comma 59, dell'art. 2 della legge 23 dicembre 1996, N. 662.

Devono, però, essere rispettati tre requisiti, ossia, gli abusi devono essere sanabili, le ragioni del credito devono essere sorte antecedentemente all'entrata in vigore del decreto-legge N. 269/2003 (1° ottobre 2003) ed anche gli abusi devono essere stati commessi prima di tale data; specificatamente l'art. 32, comma 25 D.L. 269/03 prescrive che le opere devono essere ultimate entro il 31 marzo 2003.

Nel caso in esame, gli abusi sono sanabili, ma le altre due condizioni non sono rispettate e, quindi, non è possibile ricorrere al regime di "condono speciale" per le opere abusive di fabbricati ricadenti in procedure esecutive.

Rimane, quindi, il ricorso alla sanatoria c.d. ordinaria o di regime, già regolata dall'art. 13 della legge 47/85, ora regolata, nel T.U. sull'edilizia, dagli artt. 36 (sanatoria di interventi, soggetti a permesso di costruire, realizzati senza permesso o in totale difformità

da esso o con variazioni essenziali) e 37, commi 4, 5 e 6 (sanatoria di interventi soggetti a semplice S.C.I.A.).

Le modestissime variazioni interne consistono in cambiamenti trascurabili che non incidono sulla natura delle opere e che possono essere sanate con una semplice S.C.I.A. in sanatoria, in ogni caso rappresentano anche delle "difformità edilizie" non fosse altro perché ricadenti nella Tipologia 6: *"opere di manutenzione straordinaria, come definite all'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001, N. 380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume"*.

Si ricorda, inoltre, che l'art. 32 del d.P.R. 380/2001, cita: *"non costituiscono in alcun caso variazioni essenziali quelle che incidono sulle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative"*.

Attualmente l'art. 22, comma 2, del D.P.R. 380/2001, prevede che siano sottoposte a denuncia di inizio d'attività le varianti a permessi di costruire che:

- non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie (e, a giudizio della Cassazione, tra i "parametri urbanistici" vanno ricomprese anche le distanze tra gli edifici);
- non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia;
- non alterano la sagoma dell'edificio;
- non violano le prescrizioni eventualmente contenute nel permesso di costruire.

Le varianti "proprie" o "non sostanziali" possono sempre essere sanate.

Il D.P.R. 380/2011, all'art. 37 "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità", cita testualmente: "1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro (comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002). 2. Quando le opere realizzate in assenza di denuncia di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre

misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro. 3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2. 4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. 5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la denuncia di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro. 6. La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36".

Per tutti gli abusi ricadenti nella tipologia 6 si verserà, quindi, un'oblazione pari ad almeno 516,00 (a prescindere se si vuole "agire" mediante lo strumento del condono o della sanatoria edilizia).

Si vuole, ricordare, infine, che il T.U., D.P.R. 380/2001 successivamente alla sua entrata in vigore ha subito ricorrenti variazioni.

Particolarmente rilevanti sono state le modifiche apportate, da ultimo, con i seguenti provvedimenti legislativi:

i) con la L. 22 maggio 2010, N. 73, di conversione del D.L. 25 marzo 2010, n. 40, che ha ampliato le fattispecie di "attività edilizia libera" già previste dall'art. 6 del T.U. D.P.R. 380/2001 distinguendo, peraltro, tra attività "totalmente libere" ed attività soggette a preventiva "comunicazione di inizio lavori"; ii) con la L. 30 luglio 2010, N. 122, di conversione del D.L. 31 maggio 2010, N. 78, che ha modificato la disposizione dell'art. 19 della L. 7 agosto 1990, N. 241, portante la disciplina in via generale della D.I.A., prevedendo in luogo della D.I.A. suddetta, un nuovo istituto: la "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" (di seguito anche indicata con l'acronimo "S.C.I.A."); iii) con il D.L. 13 maggio 2011, N. 70 convertito con legge 12 luglio 2011 N. 106 (c.d. Decreto per lo sviluppo per il 2011, entrato in vigore il 14

maggio 2011 e nel testo emendato in sede di conversione con decorrenza dal 13 luglio 2011) che ha dettato:

- una disposizione di carattere "interpretativo" (art. 5, c. 2, lett. c) con la quale si è confermato che la S.C.I.A. sostituisce la

D.I.A. per tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 22, c.1 e c.2, T.U.

D.P.R. 380/2001, mentre troverà, al contrario, ancora applicazione la D.I.A. (o meglio quella figura di D.I.A. conosciuta nella prassi come "super-D.I.A.") ove la stessa, in base alla normativa statale o regionale, sia alternativa o sostitutiva al permesso di costruire (ad esempio per gli interventi di cui all'art. 22, c.3, T.U. D.P.R. 380/2001);

- una disposizione (art. 5, c. 2, lett. b) con la quale è stato ridotto il termine riconosciuto alla amministrazione Comunale per vietare la prosecuzione dell'attività edilizia oggetto di S.C.I.A., da 60 a 30 giorni e con la quale sono state estese alla S.C.I.A. in materia edilizia tutte le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal T.U.

D.P.R. 380/2001 (artt. da 27 a 48) e dalle leggi regionali;

- una disposizione (art. 5, c.2, lett. a, punto 3) con la quale è stato introdotto il "silenzio assenso" per il rilascio del permesso di

costruire, ad eccezione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici e culturali;

- una disposizione (art. 5, c.2, lett. a, punto 5) con la quale è stata introdotta una sorta di "sanatoria edilizia" ex lege per le difformità contenute entro il limite del 2% delle misure progettuali;

- Il decreto Legge N. 69 del 21 giugno 2013 (c.d. "Decreto Del Fare") così per come aggiornato con le modifiche e integrazioni apportate dalla Legge di conversione 9 agosto 2013, N. 98 che nell'intenzione del legislatore ha introdotto una semplificazione in materiale edilizia;

- Il decreto Legge c.d. "sblocca Italia" convertito con modifiche con la L. 164/2014, il D.P.R. 380/2001 "T.U. Edilizia" che modifica la disciplina dei cambi d'uso in due articoli;

- Il decreto legislativo 222/2016 del 25 novembre reca l'"Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124".

In riferimento alla documentazione da incorporare al fine del perfezionamento della pratica edilizia e l'ottenimento della relativa autorizzazione relativamente ai LOTTI N. 1 - 2 - 3, e ai sensi dell'allegato 1 alla Legge 24/11/2003, n. 326, si farà espresso riferimento a quanto richiesto dal competente ufficio tecnico del Comune di Gizzeria.

Relativamente alla tipologia 6, a parere della scrivente, bisognerà aggiungere:

a) Dichiarazione del richiedente resa ai sensi dell'art. 4 della Legge 4/01/1968, n. 15 (ora artt. 47 del D.P.R. n. 445 del 2000), corredata dalla documentazione fotografica, nella quale risulti la descrizione delle opere per le quali si chiede il titolo abilitativo edilizio in sanatoria e lo stato dei lavori relativo;

b) Progetto rilievo delle opere per le quali si chiede la sanatoria e documentazione fotografica;

c) Dimostrazione dell'avvenuto accatastamento o delle variazioni catastali intervenute e allo scopo di adeguare la categoria e classe dell'edificio alla richiesta di condono edilizio, nonché uniformare il progetto rilievo con quanto dichiarato in catasto, da eseguirsi a carico di un tecnico abilitato;

- d) Titolo di proprietà;
- e) Marca da bollo, nonché ogni altro versamento richiesto dal competente ufficio tecnico per "Diritti di Segreteria";
- f) Ulteriore documentazione eventualmente prescritta dal competente ufficio comunale.

Al fine di assolvere agli obblighi sopra riportati è ipotizzabile una cifra aggiuntiva, composta da compensi tecnici e spese varie, pari ad almeno euro 1.500,00 (ad ogni modo l'importo preciso sarà stabilito dal competente ufficio tecnico, con precipuo riferimento all'oblazione).

Infine, considerato che le spese di sanatoria sono risibili (con riferimento anche alle difformità individuate nella risposta al quesito precedente – fermo restando che la vendita sarà effettuata con le prescrizioni più volte evidenziate) non si provvederà a sottrarre alcuna cifra dai probabili valori venali dei cespiti immobiliari.

□□□□□

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

In risposta a detto quesito, è possibile affermare che i **Lotti 1, 2 e 3** ubicati nei Comuni di Lamezia Terme e Gizzeria (CZ), non

risultano gravati da censo, livello o uso civico.

□□□□□

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

La stima di un'immobile ha come risultato finale quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto d'indagine; nel caso specifico si tratta di monetizzare **TRE LOTTI** costituiti rispettivamente:

LOTTO N. 1: Unità immobiliare con destinazione ufficio (catastralmente censito come abitazione), collocata al piano quarto e quinto di un edificio condominiale

(ospitante il Lotto 2, al piano seminterrato) insistente in

Via Gramsci, in Sambiasse di Lamezia Terme, censito al Catasto fabbricati al Foglio 84, Particella 1136, sub. 49, natura A/3 – Abitazione di tipo economico, consistenza 6,5 vani.

LOTTO N. 2: Garage, posto al piano seminterrato di un edificio

condominiale (ospitante il Lotto 1) insistente in Via Antonio Gramsci, in Sambiasse di Lamezia Terme, censito al Catasto fabbricati al Foglio 84, Particella 1136, sub. 1104, natura C/6 – stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 16 mq, piano S1.

LOTTO N. 3: Edificio cielo-terra, disposto su due livelli con

sottotetto a rustico, corredato di corte esclusiva, ubicato in località Mortilla, nel Comune di Gizzeria, censito al Catasto fabbricati al Foglio 37, Particella 1174, sub. 1, natura A/2, consistenza 7 vani, piano T-1-2; la categoria catastale non rispetta le autorizzazioni urbanistiche in quanto il piano terra ha destinazione d'uso artigianale (non molesto), il piano primo ad abitazione ed il

sottotetto a lavanderia.

Sono doverose, prima di esporre il procedimento analitico della procedura di stima, alcune considerazioni ampiamente argomentate nelle risposte ai quesiti precedenti, su due dei tre lotti.

LOTTO 1: L'unità immobiliare ubicata in via Antonio

Gramsci snc ai piani 4-5, presenta una situazione urbanistico/catastale singolare, infatti, dalle analisi effettuate è evidente una discrepanza tra la categoria catastale e la destinazione d'uso, in sostanza, il cespite già censito in catasto con il subalterno 49, non è un appartamento (cat. A/3 "abitazioni di tipo economico"), come definito dalla visura catastale, ma, dal punto di vista urbanistico (con regolari documenti di cambio destinazione d'uso), risulta uno studio professionale (categoria A/10 "uffici e studi privati").

Tutto ciò premesso, l'acquirente sub-asta acquisterà un ufficio (solo catastalmente censito come abitazione) che potrà (se lo vorrà) trasformare in abitazione con un nuovo cambio di destinazione d'uso, con l'ausilio di un tecnico abilitato, esibendo le pratiche edilizie necessarie e pagando le necessarie spese occorrenti.

LOTTO 3: L'edificio semi-indipendente sito in Gizzeria, località Mortilla, da quanto riportato sulla relazione tecnica, ribadito e confermato dai disegni esplicativi di progetto e, quindi, autorizzato con il permesso di costruire N. 1124, del 22 gennaio 2009, **ha destinazione d'uso artigianale al piano terra, abitazione esclusivamente al piano primo e lavanderia-stireria al livello sottotetto.** l'accatastamento invece, è stato effettuato esclusivamente come se si trattasse di **un'abitazione, con categoria A/2**

“abitazione di tipo civile”, non tenendo conto, dunque, delle autorizzazioni urbanistiche.

La vendita all’asta, in vero, riguarderà il bene con le destinazioni d’uso assentite e ed autorizzate, pertanto, il piano terra deve essere destinato esclusivamente a laboratorio artigianale (non molesto), il piano primo ad abitazione ed il piano sottotetto a lavanderia-stireria.

Ulteriori indicazioni e chiarimenti sul procedimento effettuato in sede di stima, saranno fatte nei paragrafi riferiti alla stima di ciascun lotto.

Per ottenere i valori cercati, si deve indagare a fondo il mercato dove gli immobili sono ubicati e individuare beni simili a quelli oggetto di stima compravenduti negli ultimi anni nella stessa zona.

Il metodo estimativo adottato è quello diretto che si basa su un sistema ipotetico - deduttivo dimostrabile, e nello stesso tempo verificabile, ossia, consiste nel costruire una scala comparativa multiparametrica di elementi caratterizzanti nei quali inquadrare con certezza il bene oggetto d’indagine.

La stima trova, come fondamento logico della valutazione, la comparazione tra l’immobile investigato ed altri di prezzo noto, con

caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche simili; passando alla valutazione delle stesse e, sfruttando la metodologia, si arriva, infine, ad attribuire un valore al bene oggetto di indagine.

Il metodo estimativo basandosi, come detto, sul principio della comparazione, prevede la rilevazione di dati che offriranno un valore di stima tanto più preciso quanto più grande sarà il campione investigato.

Nello stabilire il valore dei lotti immobiliari, ossia dei cespiti oggetto di espropriazione forzata, si sono vagliate le risultanze di svariate indagini condotte presso altrettanti agenzie immobiliari, allo scopo di individuare e reperire quanti più possibili fabbricati simili e dati economici, attinenti per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli in esame.

I risultati ottenuti, sono stati successivamente confrontati con i valori offerti dall'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) emanati dall'agenzia delle entrate, ed inseriti nella banca dati delle quotazioni immobiliari **(vedi allegato J)**.

Il procedimento di stima adottato è il **XXX** che a livello internazionale, forse tra i più importanti procedimenti di stima diretta pluriparametrica.

Esso è basato – come, del resto, dovrebbe essere per qualunque procedimento di stima per comparazione – sulla rilevazione di dati reali di mercato, sull'individuazione delle caratteristiche degli immobili più rilevanti (ai fini della formazione del prezzo), e sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto con caratteristiche simili, scambiati di recente e di prezzi notiXX

Il MCA si può applicare a tutti gli immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di transazioni recenti e di prezzi attendibili rilevati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare.

Il procedimento può essere impiegato nelle stime di mercato di singoli immobili, o di complessi di immobili, e nella stima su larga scala anche per fini fiscali.

Il MCA si fonda su coerenti premesse estimative, su puntuali rilevazioni di mercato, su uno svolgimento metodologico, condotto sistematicamente e sulla dimostrazione dei risultati XX

Naturalmente, quanto maggiore è il numero delle transazioni rilevate, con dati affidabili e prezzi attendibili, tanto migliori saranno, sia le condizioni di svolgimento della stima, sia la verosimiglianza del risultato ottenuto.

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche^{xxx}

Il principio su cui si fonda il procedimento MCA poggia sulla considerazione per la quale: *"il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili"*^{xxx}

Infatti, un compratore dal comportamento razionale e che ha un'adeguata conoscenza del mercato, non pagherà, per un immobile sostituibile con altri simili, un prezzo maggiore di quello che è stato pagato per un altro immobile con le stesse caratteristiche nello stesso mercato ^{XX}

Le radici del MCA possono farsi risalire ai primi decenni del novecento negli Stati Uniti quando le esigenze giurisdizionali della magistratura in tema di attribuzioni di valori monetari agli immobili, si palesarono delle richieste ai consulenti di fornire una prova documentale del valore di stima assegnato ^{xxx}

La prova documentale era rappresentata dalle compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato.

Considerando utili le compravendite di altri immobili simili (chiamati *Comparables*) a quello da stimare (detto *Subject*) si è, quindi, intrapresa la strada che ha reso possibile il progresso delle stime immobiliari, tanto che negli Stati Uniti si parla oggi di "industria delle valutazioni"; su queste basi, l'*Appraisal Institute* è una delle prime scuole di formazione nel campo delle valutazioni e divulgazioni della metodologia estimativa moderna.

Questo ha permesso la stesura di standard operativi legati alla prassi professionale (*best practice*) consistenti in norme internazionali standardizzate e riconosciute (*International Valuation Standard – IVS*).

La loro origine e il costante legame con l'attualità inducono nel tempo aggiornamenti, revisioni e modifiche in accordo con l'evoluzione del settore professionale (*Rindinella, il Market Comparison*

Approach nella pratica estimativa, 2012).

La carente disponibilità di dati di mercato e l'assenza di banche dati immobiliari – che fossero riconosciute dai più come incontrovertibili – ha ritardato l'applicazione del MCA nel nostro Paese; tuttavia, nonostante tali ostacoli, i periti valutatori e gli operatori del mercato immobiliare, riconoscono che questo procedimento di stima rappresenta, come dimostrato negli Stati Uniti e nei Paesi più avanzati nel settore delle valutazioni immobiliari, una svolta verso stime

immobiliari maggiormente puntuali e, soprattutto, documentate (*Rindinella, op. cit.*).

Questo procedimento, d'altronde, è stato ripreso – nel MOSI – dall'Agazia del Territorio con alcuni importanti adattamenti, e utilizzato dall'Agazia delle Entrate come unico modello per le stime comparative dirette a fini di accertamento fiscale del valore degli immobili.

Il MCA è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi che compongono il prezzo complessivo del bene, ciascuno collegato a una specifica caratteristica che deve essere apprezzata dal mercato.

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità della corrispondente componente di prezzo, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale".

Tale dato esprime, per definizione, la variazione del prezzo totale al variare di un'unità della caratteristica stessa; si può, quindi, procedere alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale.

Detta scala associa un punteggio ai suddetti apprezzamenti, ed è attraverso tali punteggi che si effettua il confronto tra l'immobile in stima, il *Subject*, e gli immobili di confronto, i *Comparables* (Benvenuti, 2013).

La stima attraverso il Market Comparison Approach si ottiene attraverso le seguenti fasi (Gallerani, Manuale di Estimo 2011):

1. Adattamento dei valori rilevati in funzione delle caratteristiche specifiche e significative che differenziano l'immobile da stimare da quelli presi a riferimento;
2. Determinazione del valore medio per unità di consistenza;
3. moltiplicazione del valore medio determinato per la consistenza dell'immobile da stimare.

Nel caso in cui la comparazione si svolga nell'ambito di una stretta omogeneità, la prima fase può essere del tutto trascurata e si può passare direttamente alla seconda e alla terza.

Nel caso, invece, si riscontri una certa eterogeneità, i prezzi di mercato (già aggiustati in relazione alle modalità di pagamento e alla data di stima), devono essere adattati al caso di stima per tenere conto

dell'incidenza delle variabili estrinseche e intrinseche che li differenziano dal fabbricato da stimare (*Gallerani, op. cit.*).

La stima mediante il MCA prevede l'effettuazione di aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari, e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione) ed espressi sia in termini percentuali che in termini di valore (*Simonotti, op. cit.*).

Gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi del MCA, le cui fasi principali sono le seguenti:

1. analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
2. rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);

3. scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison);
4. compilazione della tabella dei dati (sales summary grid);
5. stima dei prezzi marginali (adjustments);
6. redazione della tabella di valutazione (sales adjustment grid);
7. sintesi valutativa (reconciliation) e presentazione dei risultati.

Le fasi, dall'1 alla 3, riguardano la rilevazione dei dati e la scelta delle caratteristiche; le fasi da 4 a 7 riguardano la redazione del rapporto di valutazione che riporta il valore di stima.

L'analisi del segmento del mercato immobiliare si sviluppa sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (pivot), rilevando i parametri del segmento e, in particolare, quelli quantitativi necessari ai fini della stima.

L'analisi del segmento di mercato si svolge sui dati della scheda di rilevazione del segmento.

La rilevazione dei dati immobiliari completi si svolge con l'impiego della scheda di rilevazione e la compilazione degli allegati

(Simonotti, op. cit.).

Il criterio di scelta delle caratteristiche immobiliari si basa:

- sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima;
- sulle caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel segmento di mercato;
- sulle caratteristiche per le quali gli immobili di confronto

simili e l'immobile oggetto di stima differiscono nell'ammontare in seno al campione estimativo considerato.

La scelta delle caratteristiche da introdurre nel MCA è legata principalmente alle caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel particolare segmento, perché si intende:

- a) stabilire una condizione di verosimiglianza con le scelte compiute dai soggetti e dagli operatori del mercato;
- b) simulare fedelmente il meccanismo di mercato in rapporto alle aspettative dei contraenti;
- c) rendere plausibile la stima nelle fasi di svolgimento, nell'interpretazione e nella dimostrazione dei risultati.

La misura delle caratteristiche quantitative avviene secondo misure tecnico-economiche nella scala di misura cardinale.

Più complessa è, di solito, la misura delle caratteristiche qualitative nella scala nominale e nella scala ordinale.

Le caratteristiche qualitative non ordinabili si misurano assegnando i valori zero e uno (variabili dicotomiche), rispettivamente in assenza e in presenza della caratteristica, oppure convenendo di assegnare zero a una e uno all'altra di due diverse modalità.

Per le caratteristiche qualitative ordinabili, la misura può essere ottenuta con l'impiego della scala a punteggio.

Per tutte le caratteristiche qualitative si definiscono i relativi nomenclatori.

Vi è una circostanza nella quale una caratteristica non può entrare nel MCA: quando non presenta variazioni nell'ammontare nell'ambito degli immobili di confronto e dell'immobile da stimare.

Poiché si tratta di analisi quantitativa dei dati, occorre fare presente che la scelta delle caratteristiche immobiliari da inserire nel MCA dipende anche dallo svolgimento delle operazioni di analisi estimativa, che mira a spiegare le differenze di prezzo con le differenze tra le caratteristiche; di conseguenza, può essere necessario ricorrere a caratteristiche strumentali definite al solo fine dell'analisi.

Un esempio tipico di caratteristica strumentale è la

caratteristica *proxy*, che ha la funzione di svolgere il ruolo di un'altra o di altre caratteristiche con la quale, o con le quali, presenta una correlazione.

Un esempio di caratteristiche *proxy* può essere rappresentato dal contratto di compravendita per la fase del ciclo di mercato immobiliare.

Quindi, una caratteristica può divenire proxy dell'altra che non figura nel MCA, essendo rappresentata per procura dalla prima

(Simonotti, op. cit.).

Dopo aver spiegato la metodologia di stima si passa, ora, alla valutazione dei cespiti pignorati, componenti tre Lotti indipendenti, tenendo conto dei dati metrici scaturiti dal rilievo in sito, dalle osservazioni di misura, dalla successiva rappresentazione grafica e dall'elaborazioni di calcolo per i vari accessori.

LOTTO 1: Unità immobiliare al piano quarto-quinto, sito in Via Gramsci, Sambiase di Lamezia Terme, censito al Catasto fabbricati al Foglio 84, Particella 1136, sub. 49, Natura A/3 – Abitazione di tipo economico, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale 114 m², Totale escluse aree scoperte 102 m², Via Antonio Gramsci snc, piani 4-5

Il **Lotto uno**, si compone dell'ufficio occupante la porzione occidentale del piano quarto di un edificio a maggiore consistenza, sito

in Via Gramsci, nel centro urbano di Sambiase (CZ), corredato da due soffitte al piano quinto-sottotetto.

L'unità immobiliare come già detto, presenta una discrepanza tra la categoria catastale e la destinazione d'uso, *(non è un appartamento cat. A/3, come definito dalla visura catastale, ma, dal punto di vista urbanistico risulta uno studio professionale, cat. A/10*

"uffici e studi privati").

L'acquirente sub-asta acquisterà un ufficio (solo catastalmente censito come abitazione) che potrà (se lo vorrà) trasformare in abitazione con un nuovo cambio di destinazione d'uso, con l'ausilio di un tecnico abilitato, esibendo le relative pratiche edilizie (nel rispetto dello strumento urbanistico vigente) e pagando le necessarie spese occorrenti.

Il procedimento estimativo impiegato, riflette naturalmente tale situazione, infatti si è proceduto ad eseguire una stima del cespite, considerandolo dapprima come un'abitazione, poi come un ufficio, il valore del cespite è stato ottenuto a seguito di opportune correzioni in base alla situazione urbanistica ampiamente spiegata.

STIMA DI UN'ABITAZIONE

I cespiti presi a paragone risultano ubicati in Sambiasse (CZ), in zone limitrofe al bene oggetto di stima **(vedi allegato K)** e presentano caratteristiche similari.

Pertanto, è stato possibile identificare altri immobili aventi caratteristiche similari a quello oggetto di stima.

Non solo ma il "taglio" delle unità immobiliari "offerte" sul mercato si rivolgono ad una vastissima "casistica" commerciale e solo "scegliendo" tra la tipologia a più ampia rappresentazione è stato possibile ottenere dei valori unitari accettabili ed utilizzabili.

È stato necessario, quindi, selezionare tra le svariate offerte, quelle che anche per ubicazione e destinazione finale fossero compatibili con i cespiti in esame.

Dalle ricerche effettuate sono stati selezionate alcune compravendite **(vedi allegato K)**, dei quali, di seguito, sono indicate le informazioni più rilevanti:

IDENTIFICATIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO RICHIESTO	VALORE UNITARIO
Appartamento in vendita completamente ristrutturato e ottime finiture → Sambiasse (CZ)	125.00 mq	€ 120.000,00	935,31 €/mq

Appartamento comodo posto al piano primo dotato di comfort → Sambiasse (CZ)	110.00 mq	€ 135.000,00	1.227,27 €/mq
Appartamento a Lamezia Terme al terzo piano recentemente ristrutturati impianti condominiali → Lamezia Terme (CZ)	220.00 mq	€ 187.000,00	831,30 €/mq

Le vendite (per le quali si è accertato il vero prezzo di mercato) sopra esposte, sono stati ritenuti compatibili sia per tipologia che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si può passare dunque alla fase successiva. □ **DEFINIZIONE DELLE CARATTERISTICHE**

➤ *Data (DAT):*

Contata in mesi retrospettivamente a partire dal momento di stima – Nel caso in esame i cespiti presi a paragone sono stati compravenduti nei sei mesi precedenti. ➤ *Superficie complessiva (SUP):* misurata in metri quadrati mq;

➤ *Superficie balconi (BAL):*
misurata in mq e computata secondo il rapporto mercantile pari

a 0,33;

➤ *Livello (LIV):*

indica l'ubicazione in termini di piano dei cespiti. Da valutarsi come differenza tra il piano di ubicazione del bene da stimare e quelli di confronto.

➤ *Dotazione di impianti tecnologici (IMP):*

consiste nel tenere conto della presenza degli impianti nella formazione del prezzo dell'immobile. ➤ *Stato di manutenzione (MAN):*

mira a rappresentare il deperimento fisico dell'immobile tenendo conto dello stato di manutenzione misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1=buona/media; 0 = scarsa.

➤ *Ubicazione (UBI):*

misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1=buona/media; 0=scarsa.

➤ *Panorama, affacci e/o luminosità (PAN):*

mira a rappresentare la presenza di qualità del contesto ambientale ove si colloca l'immobile. Misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1=buona/media; 0 = scarsa.

□ **ALTRE CARATTERISTICHE (COETERIS PARIBUS)**

Altre caratteristiche sono importanti per cespiti immobiliari quali ad esempio: la localizzazione geografica, l'aspetto artisticoarchitettonico, la presenza di giardini.

Nel caso in esame queste variabili non vengono considerate perché il campione estimativo presenta, per queste caratteristiche, parità di condizioni.

		TABELLA DEI DATI				
FASE 1	DEFINIZIONE DEI DATI		Unità A	Unità B	Unità C	Soggetto
		PRZ (€)	120.000,00	135.000,00	187.000,00	?
		DAT (mesi)	6	6	4	0
		SUP (mq)	125	110	220	156,00
		BAL (mq)	10	0	15	6,28
		LIV (n.)	2	1	3	4
		IMP (2 - 0)	2	1	1	3
		MAN (2 - 0)	2	1	2	2
		UBI	1	1	2	2
		PAN	1	2	2	2

Come più volte spiegato la stima mediante il Market Comparison Approach, consiste nell'effettuare una serie di "aggiustamenti" dei prezzi di mercati noti riferiti agli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari, così facendo, alla fine, verrà determinato il valore probabile di mercato del bene oggetto di stima.

Di seguito si chiariranno i concetti per la determinazione dei prezzi marginali presi a confronto, e l'analisi verrà rappresentata tramite una tabella riassuntiva dei dati.

□ **ANALISI DEI PREZZI MARGINALI** Prezzo

marginale della data (DAT)

I prezzi sono aggiornati al momento di stima utilizzando i numeri indici per le famiglie di operai e di impiegati, pubblicati dall'ISTAT, in mancanza di dati statistici e di altre informazioni relative al mercato immobiliare della zona, secondo la seguente relazione:

$$P^* = P_0 + P_0 \cdot \left(\frac{NI^a - NI^p}{NI^a} \right)$$

dove P^* è il prezzo aggiornato al momento di stima, P_0 è il prezzo di compravendita, NI^a è il numero indice relativo al mese rispetto al quale è effettuato l'aggiornamento, NI^p è il numero indice relativo al mese in cui è avvenuta la compravendita **(vedi allegato K)**.

Indici ISTAT													
	<i>gen</i>	<i>feb</i>	<i>mar</i>	<i>apr</i>	<i>mag</i>	<i>giu</i>	<i>lug</i>	<i>ago</i>	<i>set</i>	<i>ott</i>	<i>nov</i>	<i>dic</i>	<i>media</i>
2016	99,70	99,50	99,60	99,60	99,70	99,90	100,00	100,20	100,00	100,00	100,00	100,30	99,90

2017	100,60	101,00	101,00	101,30	101,10								
------	--------	--------	--------	--------	--------	--	--	--	--	--	--	--	--

Prezzo marginale della superficie complessiva (SUP)

Il prezzo medio della superficie complessiva è pari a:

$$P_{SUP} = \frac{PRZ}{SUP}$$

Dove PRZ rappresenta il prezzo totale di compravendita e SUP la superficie complessiva del bene.

Il prezzo marginale della superficie complessiva del cespite può essere rappresentato dal minore dei prezzi medi calcolati, per il fatto che la curva del prezzo marginale giace al di sotto della curva del prezzo medio che, quindi, rappresenta una sovrastima del prezzo marginale per qualsiasi livello della superficie.

Prezzo marginale della superficie balconi (BAL)

Il prezzo medio della superficie complessiva è pari a:

$$P_{BAL} = P_{SUP} \times 0,33$$

Con 0,33 → indice mercantile balconi.

Prezzo marginale del livello (LIV)

Si indica un prezzo marginale a forfait pari a 5.000,00 euro per ogni piano in più o in meno.

Prezzo marginale degli impianti (IMP)

Il prezzo marginale degli impianti è pari a:

$$P_{IMP} = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right) = 5.000,00 \text{ €/mq}$$

In cui C è il costo degli impianti, valutando il fatto che si considerano come impianti sia i riscaldamenti sia l'ascensore, t la vetustà, n la vita utile.

Prezzo marginale stato di manutenzione (MAN)

Si considerano tre classi alle quali sono attribuiti i punti 0 - 1- 2, il prezzo marginale è definito pari al costo di intervento necessari per passare da un livello al successivo, si ipotizza che tale passaggio abbia un costo di 2.000,00 euro.

Tabella di valutazione

Nella tabella di valutazione sono riportate le unità immobiliari di confronto in base al loro prezzo e alle loro caratteristiche, in modo da calcolare i prezzi corretti nell'ultima riga, ossia, rappresentano idealmente i prezzi che avrebbero presentato le unità immobiliari di confronto se fossero state uguali all'immobile oggetto di stima, salvo in questo caso che per l'ubicazione e per l'accessibilità.

Le caselle della tabella di valutazione rappresentano il prodotto tra il prezzo marginale e la differenza della caratteristica rispetto all'immobile oggetto di stima.

			prezzi marginali data		

FASE 2	VALUTAZIONE DEI PREZZI CORRETTI	DEFINIZIONE DEI PREZZI MARGINALI PER OGNI CARATTERISTICA	p data A	121.305,64				
			p data B	135.667,66				
			p data C	189.034,62				
			prezzi marginali superficie					
			p sup A	935,31				
			p sup B	1.227,27				
			p supC	831,30				
			prezzi marginali Balconi					
			p BAL	274,33				
			prezzi marginali Live llo					
			p LIV	5.000,00				
			prezzi marginali impianti					
			p IMP	5.000,00				
			prezzi marginali Manutenzione					
			p MAN	2.000,00				
			TABEL LA DEI PREZZI CORRETTI (euro)					
				A	B	C		
Prezzo	120.000,00	135.000,00	187.000,00					
Data DAT	1.305,64	667,66	2.034,62					
Superficie SUP	25.766,01	38.235,45	-53.207,09					
BAL	-1.020,50	1.722,78	-2.392,14					
LIV	10.000,00	15.000,00	5.000,00					

	IMP	5.000,00	10.000,00	10.000,00
	PAN	0,00	2.000,00	0,00
	TOTALE	161.051,15	202.625,89	148.435,39

□ SISTEMA DI STIMA

Il sistema di stima mira a determinare il valore di mercato dell'immobile *de quo* e dei prezzi marginali dell'ubicazione e della vista panoramica.

Si basa sul confronto (in termini di punteggio) delle caratteristiche anzidette, svolgendo poi delle operazioni matriciali.

Nel caso specifico il sistema di stima è composto dai seguenti elementi:

$$D_d = \begin{bmatrix} 1 & (1-2) & (1-2) \\ 1 & (1-2) & (2-2) \\ 1 & (2-2) & (2-2) \end{bmatrix}; \quad \hat{p} = \begin{bmatrix} V_S \\ P_{UBI} \\ P_{PAN} \end{bmatrix}; \quad P = \begin{bmatrix} 161.051,15 \\ 202.625,89 \\ 148.435,39 \end{bmatrix}$$

In cui \hat{p} è il vettore dei prezzi ricercati, D_d è la matrice delle caratteristiche confrontate e P è il vettore dei prezzi corretti anzi determinati.

La soluzione, ovvero, il vettore dei prezzi, è fornita risolvendo il sistema:

$$\hat{p} = D_d^{-1} \times P$$

In cui D_d^{-1} rappresenta la matrice inversa.

MATRICE INVERSA DELLE CARATTERISTICHE		
0,00	0,00	1,00
0,00	-1,00	1,00
-1,00	1,00	0,00

In particolare dunque, la risoluzione del sistema ha fornito i seguenti risultati:

VETTORE PRZ CORRETTI		VETTORE PRZ RICERCATI	
Prezzo marg. A	161.051,15	Prz SOGG.	148.435,39
Prezzo marg. B	202.625,89	Prz. UBI	-54.190,49
Prezzo marg. C	148.435,39	Prz. PAN	41.574,73

□ VERIFICA

L'attendibilità del risultato ottenuto con il *MCA* si verifica con la **stima monoparametrica** riferita alla superficie del lotto.

I prezzi totali sono aggiornati alla data di stima ed il valore di stima del bene *de quo* è pari a:

$$V_S = \frac{\sum_{k=1}^n P_k}{\sum_{k=1}^n (SUP_k)} (SUP_S)$$

Con P_k rappresentante i prezzi rivalutati rispetto la data della stima, precisando che il pedice k indica gli immobili presi in raffronto e il pedice s il soggetto.

Si ottiene, dunque:

		STIMA MONOPARAMETRICA				
		A	B	C	SOGGETTO	
FASE 4	STIMA MONOPARAMETRI CA E VERIFICA	Prezzo	120.000,00	135.000,00	187.000,00	---
	P RIV.	121.305,64	135.667,66	189.034,62	---	
	SUP (mq)	125,00	110,00	220,00	156,00	
	BAL (mq)	10,00	0,00	15,00	6,28	
	PREZZO DEL SOGGETTO					
	152.184,16					
VERIFICA ERRORE PERCENTUALE						
-0,03						

Allo scopo di assicurare la veridicità del valore di stima computato, si deve fare un controllo dell'errore commesso, il quale, valutato in valore assoluto, deve essere inferiore al 5% per essere considerata valida l'analisi condotta.

Nel caso esaminato, l'errore percentuale tra il valore di stima computato con il MCA e la stima monoparametrica.

Nel caso in esame $e\%$ è pari a: - 0,03 dunque il risultato è attendibile.

□ **Conclusioni**

Il valore probabile di mercato del bene oggetto di stima, fornito col metodo MCA è pari, dunque, a **148.435,39 Euro**.

C'è però, un altro riscontro che occorre effettuare allo scopo di fornire una stima quanto più precisa e centrata, ossia, i valori inseriti nella "tabella dati", fornita dall'osservatorio del mercato immobiliare, a cura dell'agenzia delle entrate.

Nel particolare, l'O.M.I. per la tipologia "Abitazioni di tipo economico" (ossia la categoria più prossima a quella del fabbricato in esame) nella zona "D11 - zona periferica/CERASOLO, SAVUTANO, FELICETTA, COSCHI, CUTURA", micro zona catastale n. 1, offre dei valori di mercato unitari variabili tra un minimo di 720,00 ed un massimo di 850,00 €/mq (superficie lorda) **(vedi allegato K)**.

Il sottoscritto, nello stabilire il più probabile valore unitario, ha tenuto conto che l'immobile è sottoposto ad espropriazione forzata (art. 2923, Codice Civile), in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione, dello stato del fabbricato condominiale, ritiene che il valore unitario che pare più appropriato per il cespite in esame è pari

a 850,00 €/mq (superficie lorda), ovvero il valore massimo tra quelli stabiliti dall'O.M.I.

Il prezzo vagliato, viene ritenuto congruo ed idoneo per essere utilizzato come valore unitario da attribuire all'abitazione; il valore scelto, ancora, si adatta bene con i valori medi di riferimento ricavati dagli annunci immobiliari (fatte le opportune considerazioni, prima esplicitate); pertanto, vista la natura del cespite, tenuto conto che si tratta di una vendita all'asta, che il cespite è libero, in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato di possesso del medesimo, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché, per eventuali spese insolute, il valore unitario che pare più probabile è, per l'appunto euro 850,00 al metro quadrato.

L'estensione alla quale bisogna riferirsi, per quanto riguarda gli edifici, è la superficie commerciale, ossia quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresi degli stessi), sommata alla metà dell'area dei muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali; a questa bisogna aggiungere la superficie dei vani accessori, moltiplicati per un coefficiente che li rapporti alla superficie abitativa.

Di seguito si riporta il calcolo della superficie rilevata e misurata:

LOTTO 1 - APPARTAMENTO SAMBIASE				
PIANO	ZONA	Sup. Commerciale	Coeff. Omo.	Sup. Comm. Omo.
Piano Quarto	APPARTAMENTI	89,74	1	89,74
	BALCONI	6,28	0,3	1,88
parziale				91,62
Piano Quinto - Lastrico solare	Ripostigli	33,77	0,5	16,89
	LASTRICO SOLARE	246,85	0,2	49,37
parziale				66,26
TOTALE				157,88

In totale, quindi, la superficie commerciale dell'immobile componente il *Lotto Unico*, è pari a mq **157,88 mq**.

Tenuto conto della superficie commerciale che è quantificabile, come visto precedentemente, in mq 157,88, avremo un valore del lotto pari ad **€134.197,15**

In sostanza il MCA offre un valore di mercato molto prossimo a quelle che sono le indicazioni dell'agenzia delle entrate, quindi, tenendo conto dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato di possesso del medesimo, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili

dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese insolute si ritiene di utilizzare un valore prossimo a quello individuato con il MCA.

Sulla scorta di quanto affermato, ovvero, che il bene è stato pignorato per l'intero, il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare, stimata come abitazione, è pari ad **euro 140.000,00** (euro centoquarantamila), valore arrotondato.

STIMA DI UN UFFICIO

I cespiti presi a paragone risultano ubicati in Sambiasse e Nicastro (CZ), in zone limitrofe al bene oggetto di stima **(vedi allegato K)** e presentano caratteristiche similari.

Pertanto, è stato possibile identificare altri immobili aventi caratteristiche similari a quello oggetto di stima.

Non solo ma il "taglio" delle unità immobiliari "offerte" sul mercato si rivolgono ad una vastissima "casistica" commerciale e solo "scegliendo" tra la tipologia a più ampia rappresentazione è stato possibile ottenere dei valori unitari accettabili ed utilizzabili.

È stato necessario, quindi, selezionare tra le svariate offerte, quelle che anche per ubicazione e destinazione finale fossero compatibili con i cespiti in esame.

Dalle ricerche effettuate sono stati selezionate alcune compravendite **(vedi allegato K)**, dei quali, di seguito, sono indicate le informazioni più rilevanti:

IDENTIFICATIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO RICHIESTO	VALORE UNITARIO
Appartamento in vendita A/10 composto ingresso, 3 vani-ripostiglio-bagno → Nicastro – Lamezia Terme (CZ)	75,00 mq	€ 75.000	1000,00 €/mq
Appartamento comodo posto al piano secondo dotato di comfort → Lamezia Terme (CZ)	110,00 mq	€ 150.000,00	1.363,64 €/mq
Appartamento a	88,00 mq	€ 110.000,00	1.250,00 €/mq

Sambiase al primo piano di nuova costruzione. Sambiase (CZ) →			
---	--	--	--

Le vendite sopra citate e per le quali è stato accertato il vero prezzo di compravendita sono stati ritenuti compatibili sia per tipologia che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si può passare, dunque, alla fase successiva. □ **DEFINIZIONE DELLE CARATTERISTICHE**

➤ *Data (DAT):*

Contata in mesi retrospettivamente a partire dal momento di stima – Nel caso in esame i cespiti presi a paragone sono stati compravenduti nei sei mesi precedenti. ➤ *Superficie complessiva*

(SUP): misurata in metri quadrati mq;

➤ *Vani (VAN):*

misurata in n. e computata secondo il rapporto mercantile pari a 1;

➤ *Livello (LIV):*

indica l'ubicazione in termini di piano dei cespiti. Da valutarsi come differenza tra il piano di ubicazione del bene da stimare e quelli di confronto.

➤ *Dotazione di impianti tecnologici (IMP):*

consiste nel tenere conto della presenza degli impianti nella formazione del prezzo dell'immobile.

➤ *Stato di manutenzione (MAN):*

mira a rappresentare il deperimento fisico dell'immobile tenendo conto dello stato di manutenzione misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1=buona/media; 0 = scarsa.

➤ *Ubicazione (UBI):*

misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1=buona/media; 0=scarsa.

➤ *Panorama, affacci e/o luminosità (PAN):*

mira a rappresentare la presenza di qualità del contesto ambientale ove si colloca l'immobile. Misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1=buona/media; 0 = scarsa.

□ **ALTRE CARATTERISTICHE (COETERIS PARIBUS)**

Altre caratteristiche sono importanti per cespiti immobiliari quali ad esempio: la localizzazione geografica, l'aspetto artisticoarchitettonico, la presenza di giardini.

Nel caso in esame queste variabili non vengono considerate perché il campione estimativo presenta, per queste caratteristiche, parità di condizioni.

		TABELLA DEI DATI			
DEFINIZIONE DEI DATI		Unità A	Unità B	Unità C	Soggetto
	PRZ (€)	75.000,00	150.000,00	110.000,00	?
	DAT (mesi)	6	6	4	0
	SUP (mq)	75	110	88	156,00
	VAN (n.)	3	4	4	6,28

Studio Tecnico	□□ - dott. ing. Ottaviano FERRIERI	4		
LIV (2 - 0)	2	2	1	3
MAN (2 - 0)	2	2	2	2
UBI	1	1	2	2
PAN	1	2	2	2

Come più volte spiegato la stima mediante il Market

Comparison Approach, consiste nell'effettuare una serie di "aggiustamenti" dei prezzi di mercati noti riferiti agli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari, così facendo, alla fine, verrà determinato il valore probabile di mercato del bene oggetto di stima.

Di seguito si chiariranno i concetti per la determinazione dei prezzi marginali presi a confronto, e l'analisi verrà rappresentata tramite una tabella riassuntiva dei dati.

□ **ANALISI DEI PREZZI MARGINALI**

Prezzo marginale della data (DAT)

I prezzi sono aggiornati al momento di stima utilizzando i numeri indici per le famiglie di operai e di impiegati, pubblicati dall'ISTAT, in mancanza di dati statistici e di altre informazioni relative al mercato immobiliare della zona, secondo la seguente relazione:

$$P^* = P_0 + P_0 \cdot \left(\frac{NI^a - NI^p}{NI^a} \right)$$

dove P^* è il prezzo aggiornato al momento di stima, P_0 è il prezzo di compravendita, NI^a è il numero indice relativo al mese rispetto al quale è effettuato l'aggiornamento, NI^p è il numero indice relativo al mese in cui è avvenuta la compravendita **(vedi allegato K)**.

Indici ISTAT													
	en	eb	ar	pr	ag	iu	ug	go	et	tt	ov	ic	edia
016	9,70	9,50	9,60	9,60	9,70	9,90	00,00	00,20	00,00	00,00	00,00	00,30	9,90
017	00,60	01,00	01,00	01,30	01,10								

Prezzo marginale della superficie complessiva (SUP)

Il prezzo medio della superficie complessiva è pari a: $P_{SUP} = \frac{PRZ}{SUP}$

Dove PRZ rappresenta il prezzo totale di compravendita e SUP la superficie complessiva del bene.

Il prezzo marginale della superficie complessiva del cespite può essere rappresentato dal minore dei prezzi medi calcolati, per il fatto che la curva del prezzo marginale giace al di sotto della curva del prezzo medio che, quindi, rappresenta una sovrastima del prezzo marginale per qualsiasi livello della superficie.

Prezzo marginale dei vani (VAN)

Il prezzo medio della superficie complessiva è pari a:

$$P_{VAN} = P_{SUP} \times 1$$

Con 1 → indice mercantile vani.

Prezzo marginale del livello (LIV)

Si indica un prezzo marginale a forfait pari a 3.000,00 euro per ogni piano in più o in meno.

Prezzo marginale degli impianti (IMP)

Il prezzo marginale degli impianti è pari a: $P_{IMP} = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right) =$
5.000,00 €/mq.

In cui C è il costo degli impianti, valutando il fatto che si considerano come impianti sia i riscaldamenti sia l'ascensore, t la vetustà, n la vita utile.

Prezzo marginale stato di manutenzione (MAN)

Si considerano tre classi alle quali sono attribuiti i punti 0 - 1-2, il prezzo marginale è definito pari al costo di intervento necessari per passare da un livello al successivo, si ipotizza che tale passaggio abbia un costo di 2.000,00 euro.

Tabella di valutazione

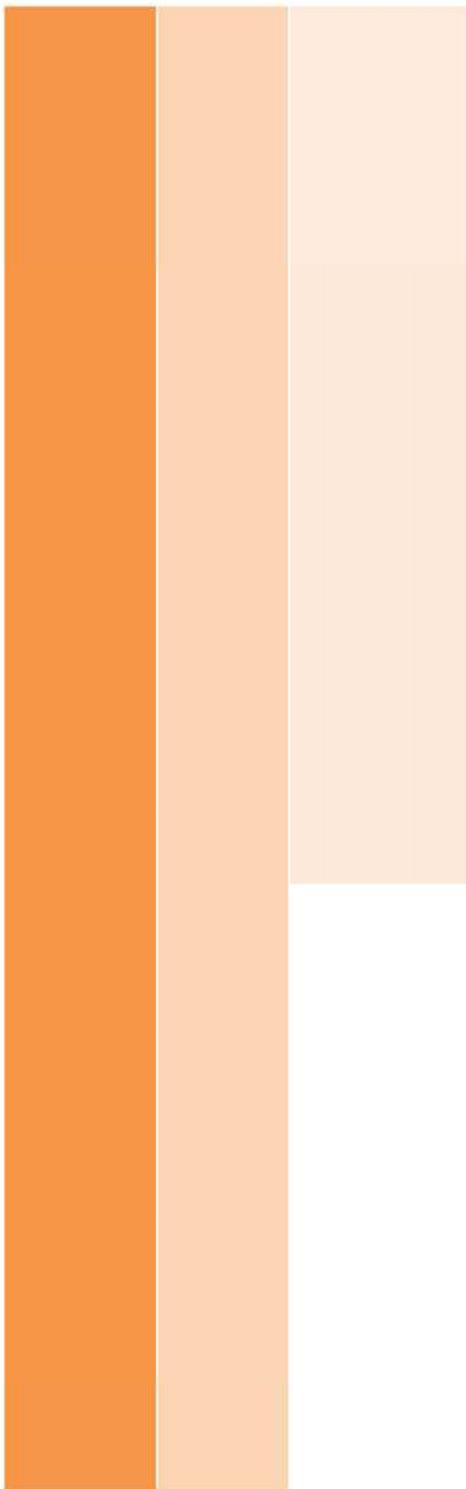
Nella tabella di valutazione sono riportate le unità immobiliari di confronto in base al loro prezzo e alle loro caratteristiche, in modo da calcolare i prezzi corretti nell'ultima riga, ossia, rappresentano idealmente i prezzi che avrebbero presentato le unità immobiliari di

confronto se fossero state uguali all'immobile oggetto di stima, salvo in questo caso che per l'ubicazione e per l'accessibilità.

Le caselle della tabella di valutazione rappresentano il prodotto tra il prezzo marginale e la differenza della caratteristica rispetto all'immobile oggetto di stima.

E2	VALUTAZIONE DEI PREZZI	CONTRIBUTI PREZZI MARGINALI PER OGNI	prezzi marginali data		
			CARATTER		
			p data A	75.816,02	
			p data B	150.741,84	

FAS



Studio Tecnico □□ - dott. ing. Ottaviano FERRIERI		p data C		11.196,83
prezzi marginali superficie				
p sup A		1.000,00		
p sup B		1.363,64		
p supC		1.250,00		
prezzi marginali VANI				
p VAN		1.000,00		
prezzi marginali Livello				
p LIV		3.000,00		
prezzi marginali impianti				
p IMP		5.000,00		
prezzi marginali Manutenzione				
p MAN		2.000,00		
TABELLA DEI PREZZI CORRETTI (euro)				
	A	B	C	
Prezzo	75.000,00	150.000,00	110.000,00	
Data DAT	816,02	741,84	1.196,83	
Superficie SUP	80.995,00	45.995,00	67.995,00	
VAN	3.280,00	2.280,00	2.280,00	
LIV	12.000,00	6.000,00	9.000,00	
IMP	5.000,00	5.000,00	10.000,00	
PAN	0,00	0,00	0,00	
TOTALE	177.091,02	210.016,84	200.471,83	

□ **SISTEMA DI STIMA**

Il sistema di stima mira ad individuare il valore di mercato dell'immobile *de quo* e dei prezzi marginali dell'ubicazione e della vista panoramica.

Si basa sul confronto (in termini di punteggio) delle caratteristiche anzidette, svolgendo poi delle operazioni matriciali.

Nel caso specifico il sistema di stima è composto dai seguenti elementi:

$$D_d = \begin{bmatrix} 1 & (1-2) & (1-2) \\ 1 & (1-2) & (2-2) \\ 1 & (2-2) & (2-2) \end{bmatrix}; \quad \hat{p} = \begin{bmatrix} V_S \\ P_{UBI} \\ P_{PAN} \end{bmatrix}; \quad P = \begin{bmatrix} 177.091,02 \\ 210.016,84 \\ 200.471,83 \end{bmatrix}$$

In cui \hat{p} è il vettore dei prezzi ricercati, D_d è la matrice delle caratteristiche confrontate e P è il vettore dei prezzi corretti anzi determinati.

La soluzione, ovvero, il vettore dei prezzi, è fornita risolvendo il sistema:

$$\hat{p} = D_d^{-1} \times P$$

In cui D_d^{-1} rappresenta la matrice inversa

MATRICE INVERSA DELLE CARATTERISTICHE		
0,00	0,00	1,00
0,00	-1,00	1,00
-1,00	1,00	0,00

In particolare dunque, la risoluzione del sistema ha fornito i seguenti risultati:

VETTORE PRZ CORRETTI		VETTORE PRZ RICERCATI	
Prezzo marg. A	177.091,02	Prz SOGG.	200.471,83
Prezzo marg. B	210.016,84	Prz. UBI	-9.545,00
Prezzo marg. C	200.471,83	Prz. PAN	32.925,82

□ VERIFICA

L'attendibilità del risultato ottenuto con il MCA si verifica con la **stima monoparametrica** riferita alla superficie del lotto.

I prezzi totali sono aggiornati alla data di stima ed il valore di stima del bene *de quo* è pari a:

$$V_S = \frac{\sum_{k=1}^n P_k}{\sum_{k=1}^n (SUP_k)} (SUP_S)$$

Con P_k rappresentante i prezzi rivalutati rispetto la data della stima, precisando che il pedice k indica gli immobili presi in raffronto e il pedice s il soggetto.

Si ottiene, dunque:

STIMA MONOPARAMETRICA				
	A	B	C	SOGGETTO
Prezzo	75.000,00	150.000,00	110.000,00	---
P RIV.	75.816,02	150.741,84	111.196,83	---

FASE 4	STIMA MONOPARAMETRICA E VERIFICA	SUP (mq)	75,00	110,00	88,00	156,00
		BAL (mq)	3,00	4,00	4,00	6,28
		PREZZO DEL SOGGETTO				
		192.989,94				
		VERIFICA ERRORE PERCENTUALE				
		0,04				

Allo scopo di assicurare la veridicità del valore di stima computato, si deve fare un controllo dell'errore commesso, il quale, determinato in valore assoluto, deve essere inferiore al 5% per essere considerata valida l'analisi condotta.

Nel caso esaminato, l'errore percentuale tra il valore di stima computato con il MCA e la stima monoparametrica.

Nel caso in esame $e\%$ è pari a: 0,04 dunque il risultato è attendibile.

□ **Conclusioni**

Il valore probabile di mercato del bene oggetto di stima, fornito col metodo MCA è pari, dunque, a **200.471,83 Euro**.

C'è però, un altro riscontro che occorre effettuare allo scopo di fornire una stima quanto più precisa e centrata, ossia, i valori inseriti

nella "tabella dati", fornita dall'osservatorio del mercato immobiliare, a cura dell'agenzia delle entrate.

Nel particolare, l'O.M.I. per la tipologia "Uffici" (ossia la categoria più prossima a quella del fabbricato in esame) nella zona "D9 - zona periferica Sambiasa Centro", micro zona catastale n. 1, offre dei valori di mercato unitari variabili tra un minimo di 840,00 ed un massimo di 1.000,00 €/mq (superficie lorda) **(vedi allegato L)**.

Il sottoscritto, nello stabilire il più probabile valore unitario, ha tenuto conto che l'immobile è sottoposto ad espropriazione forzata (art. 2923, Codice Civile), in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile e dello stato del fabbricato condominiale, ritiene che il valore unitario che pare più appropriato per l'appartamento in esame è pari a 1.000,00 €/mq (superficie lorda), ovvero il valore massimo tra quelli stabiliti dall'O.M.I.

Il prezzo vagliato, viene ritenuto congruo ed idoneo per essere utilizzato come valore unitario da attribuire all'abitazione; il valore scelto, ancora, si adatta bene con i valori medi di riferimento ricavati dagli annunci immobiliari (fatte le opportune considerazioni, prima esplicitate); pertanto, vista la natura del cespite, tenuto conto che si tratta di una vendita all'asta, che il cespite è libero, in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato di

possesso del medesimo, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché, per eventuali spese insolute, il valore unitario che pare più probabile è, per l'appunto euro 1.000,00 al metro quadrato.

L'estensione alla quale bisogna riferirsi, per quanto riguarda gli edifici, è la superficie commerciale, ossia quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresi degli stessi), sommata alla metà dell'area dei muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali; a questa bisogna aggiungere la superficie dei vani accessori, moltiplicati per un coefficiente che li rapporti alla superficie abitativa.

Di seguito si riporta il calcolo della superficie rilevata e misurata:

LOTTO 1 - APPARTAMENTO				
PIANO	ZONA	Sup. Commerciale	Coeff. Omo.	Sup. Comm. Omo.
Piano Quarto	APPARTAMENTI	89,74	1	89,74
	BALCONI	6,28	0,3	1,88
parziale				91,62
	Ripostigli	33,77	0,5	16,89

Piano Quinto - Lastrico solare	LASTRICO	246,85	0,2	49,37
	SOLARE			
parziale				66,26
TOTALE				157,88

In totale, quindi, la superficie commerciale dell'immobile componente il *Lotto 1*, è pari a mq **157,88 mq**.

Tenuto conto della superficie commerciale che è quantificabile, come visto precedentemente, in mq 157,88, avremo un valore del lotto pari ad **€ 157.880,00**

In sostanza il MCA offre un valore di mercato leggermente più alto rispetto quelle che sono le indicazioni dell'agenzia delle entrate, quindi, tenendo conto dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato di possesso del medesimo, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese insolute si ritiene di utilizzare un valore prossimo a quello individuato con il MCA.

Il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare, considerate le due ipotesi e fatte tutte le opportune considerazioni è

posto pari ad **euro 180.000,00** (euro centoottantamila), valore arrotondato.

CONCLUSIONI LOTTO 1

Sulla scorta di quanto affermato, ovvero, che il bene è stato pignorato per l'intero, che la situazione urbanistico/catastale è alquanto singolare, come sopra ampiamente argomentato, il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare è pari a **euro 160.000,00** (euro centosessantamila), valore arrotondato come espresso dal dettaglio a seguire:

LOTTO 1 - APPARTAMENTO	
STIMA APPARTAMENTO	€ 140.000,00
STIMA UFFICIO	€ 180.000,00
VALORE TOTALE LOTTO 1	€ 160.000,00

LOTTO 2: Magazzino che occupa la porzione Sud – Est del piano seminterrato di un fabbricato condominiale (ospitante il Lotto 1) sito in Via Gramsci, in Sambiasse; censito al Catasto fabbricati al Foglio 84, Particella 1136, sub. 1104, Natura C/6 -Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse- Classe 1, Consistenza 16 m², Superficie Catastale Totale 19 m²

Il **Lotto due**, si compone esclusivamente del box-autorimessa che occupa la porzione Sud – Est del piano seminterrato di un fabbricato condominiale (ospitante anche il Lotto 1) sito in Via Antonio Gramsci, in Sambiasse.

I cespiti presi a paragone risultano ubicati in Sambiase (CZ), in zone limitrofe al bene oggetto di stima **(vedi allegato K)** e presentano caratteristiche simili.

Pertanto, è stato possibile identificare altri immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

Non solo ma il "taglio" delle unità immobiliari "offerte" sul mercato si rivolgono ad una vastissima "casistica" commerciale e solo "scegliendo" tra la tipologia a più ampia rappresentazione è stato possibile ottenere dei valori unitari accettabili ed utilizzabili.

È stato necessario, quindi, selezionare tra le svariate offerte, quelle che anche per ubicazione e destinazione finale fossero compatibili con i cespiti in esame.

Dalle ricerche effettuate sono stati selezionate alcune compravendite **(vedi allegato K)**, per le quali, di seguito, sono indicate le informazioni più rilevanti:

IDENTIFICATIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO RICHIESTO	VALORE UNITARIO
Magazzino in vendita con ingresso indipendente posto al piano seminterrato → Sambiase (CZ)	500.00 mq	€ 250.000,00	500,00 €/mq
Magazzino in vendita uso deposito con bagno annesso →	30.00 mq	€ 25.000,00	833,33 €/mq

Sambiase (CZ)			
Magazzino in vendita ad uso deposito /garage predisposto per bagno ottima posizione → Sambiase (CZ)	37.00 mq	€ 37.000,00	1.000,00 €/mq

Le vendite, per le quali il prezzo praticato è stato accertato, sono state ritenute compatibili, sia per tipologia che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si può passare dunque alla fase successiva.

- **DEFINIZIONE DELLE CARATTERISTICHE**

- **Definizione delle caratteristiche**

- *Data (DAT):*

Contata in mesi retrospettivamente a partire dal momento di stima – Nel caso in esame i cespiti presi a paragone sono stati compravenduti nei sei mesi precedenti.

- *Superficie complessiva (SUP):* misurata in metri quadrati m²;

- *Numero di servizi presenti (SER)*

Consiste nel tenere conto del numero di servizi presenti nella formazione del prezzo dell'immobile;

➤ *Vani (VAN):*

□ Consiste nel tenere conto del numero di vani presenti nella formazione del prezzo dell'immobile;

➤ *Dotazione di impianti tecnologici (IMP):*

Consiste nel tenere conto della presenza degli impianti nella formazione del prezzo dell'immobile.

➤ *Stato di manutenzione (MAN):*

Mira a rappresentare il deperimento fisico dell'immobile tenendo conto dello stato di manutenzione misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1 = buona/media; 0 = scarsa.

➤ *Ubicazione (UBI):*

misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1 = buona/media; 0 = scarsa.

➤ *Accessibilità (ACS):*

Mira a rappresentare la facilità di accesso al cespite. -Misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1 = buona/media; 0 = scarsa.

□ **ALTRE CARATTERISTICHE (COETERIS PARIBUS)**

Altre caratteristiche sono importanti per cespiti immobiliari quali ad esempio: la localizzazione geografica, l'aspetto artisticoarchitettonico, la presenza di giardini.

Nel caso in esame queste variabili non vengono considerate perché il campione estimativo presenta, per queste caratteristiche, parità di condizioni.

		TABELLA DEI DATI				
		Unità A	Unità B	Unità C	Soggetto	
FASE I	DEFINIZIONE DEI DATI					
		PRZ (€)	250.000,00	25.000,00	37.000,00	?
		DAT (mesi)	6	4	6	0
		SUP (mq)	500	30	37	19,53
		LOC (n)	2	1	2	1
		SER (n)	0	1	1	0
		IMP (2 - 0)	1	2	0	1
		MAN	1	2	1	1
		UBI	2	1	1	2
		ACS	2	2	1	2

Come più volte spiegato la stima mediante il Market Comparison Approach, consiste nell'effettuare una serie di "aggiustamenti" dei prezzi di mercati noti riferiti agli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari, così facendo, alla fine, verrà determinato il valore probabile di mercato del bene oggetto di stima.

Di seguito si chiariranno i concetti per la determinazione dei prezzi marginali presi a confronto, e l'analisi verrà rappresentata tramite una tabella riassuntiva dei dati.

□ ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale della data (DAT)

I prezzi sono aggiornati al momento di stima utilizzando i numeri indici per le famiglie di operai e di impiegati, pubblicati dall'ISTAT, in mancanza di dati statistici e di altre informazioni relative al mercato immobiliare della zona, secondo la seguente relazione:

$$P^* = P_0 + P_0 \cdot \left(\frac{NI^a - NI^p}{NI^a} \right)$$

dove P^* è il prezzo aggiornato al momento di stima, P_0 è il prezzo di compravendita, NI^a è il numero indice relativo al mese rispetto al quale è effettuato l'aggiornamento, NI^p è il numero indice relativo al mese in cui è avvenuta la compravendita **(vedi allegato K)**.

Indici ISTAT													
	gen	feb	mar	apr	mag	giu	lug	ago	set	ott	nov	dic	media
2016	99,70	99,50	99,60	99,60	99,70	99,90	100,00	100,20	100,00	100,00	100,00	100,30	99,90
2017	100,60	101,00	101,00	101,30	101,10								

Prezzo marginale della superficie complessiva (SUP)

Il prezzo medio della superficie complessiva è pari a: $P_{SUP} = \frac{PRZ}{SUP}$

Dove PRZ rappresenta il prezzo totale di compravendita e SUP la superficie complessiva del bene.

Il prezzo marginale della superficie complessiva del cespite può essere rappresentato dal minore dei prezzi medi calcolati, per il fatto che la curva del prezzo marginale giace al di sotto della curva del prezzo medio che, quindi, rappresenta una sovrastima del prezzo marginale per qualsiasi livello della superficie.

Prezzo marginale del livello (VAN)

Si indica un prezzo marginale a forfait pari a 2.000,00 euro per ogni Vano in più o in meno.

Prezzo marginale dei servizi (SER)

Il prezzo marginale dei servizi è pari a:

$$P_{SER} = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right) = 5.000,00 \text{ €/mq}.$$

In cui C è il costo del servizio a nuovo, t la vetustà, n la vita utile.

Prezzo marginale degli impianti (IMP)

Il prezzo marginale degli impianti è pari a: $P_{IMP} = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right) =$

$$5.000,00 \text{ €/mq}.$$

In cui C è il costo di impianto che si pone forfettariamente pari a 8.000,00 euro, t la vetustà, n la vita utile.

Prezzo marginale stato di manutenzione (MAN)

Si considerano tre classi alle quali sono attribuiti i punti 0 - 1- 2, il prezzo marginale è definito pari al costo di intervento necessari per passare da un livello al successivo, si ipotizza che tale passaggio abbia un costo di 2.000,00 euro.

Tabella di valutazione

Nella tabella di valutazione sono riportate le unità immobiliari di confronto in base al loro prezzo e alle loro caratteristiche, in modo da calcolare i prezzi corretti nell'ultima riga, ossia, rappresentano idealmente i prezzi che avrebbero presentato le unità immobiliari di confronto se fossero state uguali all'immobile oggetto di stima, salvo in questo caso che per l'ubicazione e per l'accessibilità.

Le caselle della tabella di valutazione rappresentano il prodotto tra il prezzo marginale e la differenza della caratteristica rispetto all'immobile oggetto di stima.

			prezzi marginali data		
			p data A	252.720,08	
			p data B	25.123,64	
			p data C	37.402,57	
			prezzi margi nali superficie		

FASE 2	VALUTAZIONE DEI PREZZI CORRETTI	DEFINIZIONE DEI PREZZI MARGINALI PER OGNI CARATTERISTICA	p sup A	500,00				
			p sup B	833,33				
			p supC	1.000,00				
			prezzi marginali Locali					
			p VAN	1.000,00				
			prezzi marginali Servizi					
			p SER	2.500,00				
			prezzi marginali impianti					
			p IMP	2.000,00				
			prezzi marginali Manutenzione					
			p MAN	2.000,00				
			TABELLA DEI PREZZI CORRETTI (euro)					
				A	B	C		
Prezzo	250.000,00	25.000,00	37.000,00					
Data DAT	2.720,08	123,64	402,57					
Superficie SUP	-240.235,00	-5.235,00	-8.735,00					
LOC	-1.000,00	0,00	-1.000,00					
SER	0,00	-2.500,00	-2.500,00					
IMP	0,00	-2.000,00	2.000,00					
MAN	0,00	-2.000,00	0,00					
TOTALE	11.485,08	13.388,64	27.167,57					

□ **SISTEMA DI STIMA**

Il sistema di stima mira a stimare il valore di mercato dell'immobile *de quo* e dei prezzi marginali dell'ubicazione e della vista panoramica.

Si basa sul confronto (in termini di punteggio) delle caratteristiche anzidette, svolgendo poi delle operazioni matriciali.

Nel caso specifico il sistema di stima è composto dai seguenti elementi:

$$D_d = \begin{bmatrix} 1 & (2-2) & (2-2) \\ 1 & (1-2) & (2-2) \\ 1 & (1-2) & (1-2) \end{bmatrix}; \quad \hat{p} = \begin{bmatrix} V_S \\ P_{UBI} \\ P_{PAN} \end{bmatrix}; \quad P = \begin{bmatrix} 11.485,08 \\ 13.388,64 \\ 27.167,57 \end{bmatrix}$$

In cui \hat{p} è il vettore dei prezzi ricercati, D_d è la matrice delle caratteristiche confrontate e P è il vettore dei prezzi corretti anzi determinati.

La soluzione, ovvero, il vettore dei prezzi, è fornita risolvendo il sistema:

$$\hat{p} = D_d^{-1} \times P$$

In cui D_d^{-1} rappresenta la matrice inversa.

MATRICE INVERSA DELLE CARATTERISTICHE		
1,00	0,00	0,00
1,00	-1,00	0,00

$$\left| \begin{array}{ccc} 0,00 & 1,00 & -1,00 \end{array} \right|$$

In particolare dunque, la risoluzione del sistema ha fornito i seguenti risultati:

VETTORE PRZ CORRETTI		VETTORE PRZ RICERCATI	
Prezzo marg. A	11.485,08	Prz SOGG.	11.485,08
Prezzo marg. B	13.388,64	Prz. UBI	-1.903,56
Prezzo marg. C	27.167,57	Prz. ACS	-13.778,93

□ VERIFICA

L'attendibilità del risultato ottenuto con il *MCA* si verifica con la **stima monoparametrica** riferita alla superficie del lotto.

I prezzi totali sono aggiornati alla data di stima ed il valore di stima del bene *de quo* è pari a:

$$V_s = \frac{\sum_{k=1}^n P_k}{\sum_{k=1}^n (SUP_k)} (SUP_s)$$

Con P_k rappresentante i prezzi rivalutati rispetto la data della stima, precisando che il pedice k indica gli immobili presi in raffronto e il pedice s il soggetto.

Si ottiene, dunque:

STIMA MONOPARAMETRICA				
	A	B	C	SOGGETTO
Prezzo	250.000,00	25.000,00	37.000,00	---
P RIV.	252.720,08	25.123,64	37.402,57	---
SUP (mq)	500,00	30,00	37,00	19,53
PREZZO DEL SOGGETTO				
10.858,48				
VERIFICA ERRORE PERCENTUALE				
-0,05				

Allo scopo di assicurare la veridicità del valore di stima computato, si deve fare un controllo dell'errore commesso, il quale, valutato in valore assoluto, deve essere inferiore al 5% per essere considerata valida l'analisi condotta.

Nel caso esaminato, l'errore percentuale tra il valore di stima computato con il MCA e la stima monoparametrica.

Nel caso in esame e% è pari a: - 0,05 dunque il risultato è attendibile.

□ **Conclusioni**

Il valore probabile di mercato del bene oggetto di stima, fornito col metodo MCA è pari, dunque, a **11.485,08 Euro**.

C'è però, un altro riscontro che occorre effettuare allo scopo di fornire una stima quanto più precisa e centrata, ossia, i valori inseriti nella "tabella dati", fornita dall'osservatorio del mercato immobiliare, a cura dell'agenzia delle entrate.

Nel particolare, l'O.M.I. per la tipologia "Box" (ossia la categoria più prossima a quella del fabbricato in esame) nella zona

"D11 - zona periferica/CERASOLO, SAVUTANO, FELICETTA, COSCHI, CUTURA", micro zona catastale n. 1, offre dei valori di mercato unitari variabili tra un minimo di 630,00 ed un massimo di 720,00 €/mq

(superficie lorda) **(vedi allegato K).**

Il sottoscritto, nello stabilire il più probabile valore unitario, ha tenuto conto che l'immobile è sottoposto ad espropriazione forzata (art. 2923, Codice Civile), in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile e dello stato del fabbricato condominiale, ritiene che il valore unitario che pare più appropriato per l'appartamento in esame è pari a 630,00 €/mq (superficie lorda), ovvero il valore minimo tra quelli stabiliti dall'O.M.I.

Il prezzo vagliato, viene ritenuto congruo ed idoneo per essere utilizzato come valore unitario da attribuire all'abitazione; il valore scelto, ancora, si adatta bene con i valori medi di riferimento ricavati

dagli annunci immobiliari (fatte le opportune considerazioni, prima esplicitate); pertanto, vista la natura del cespite, tenuto conto che si tratta di una vendita all'asta, che il cespite è libero, in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato di possesso del medesimo, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché, per eventuali spese insolute, il valore unitario che pare più probabile è, per l'appunto euro 630,00 al metro quadrato.

L'estensione alla quale bisogna riferirsi, per quanto riguarda gli edifici, è la superficie commerciale, ossia quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresi degli stessi), sommata alla metà dell'area dei muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali; a questa bisogna aggiungere la superficie dei vani accessori, moltiplicati per un coefficiente che li rapporti alla superficie abitativa.

Di seguito si riporta il calcolo della superficie rilevata e misurata:

LOTTO 2 - MAGAZZINO SAMBIASE				
PIANO	ZONA	Sup. Commerciale	Coeff. Omo.	Sup. Comm. Omo.

Piano S1	MAGAZZINO	19,53	1	19,53
TOTALE				19,53

In totale, quindi, la superficie commerciale dell'immobile componente il *Lotto Unico*, è pari a mq **19,53 mq**.

Tenuto conto della superficie commerciale che è quantificabile, come visto precedentemente, in mq 157,88, avremo un valore del lotto pari ad **€ 12.303,90**.

In sostanza il MCA offre un valore di mercato molto prossimo a quelle che sono le indicazioni dell'agenzia delle entrate, quindi, tenendo conto dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato di possesso del medesimo, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese insolute si ritiene di utilizzare un valore prossimo a quello individuato con il MCA.

Sulla scorta di quanto affermato, ovvero, che il bene è stato pignorato per l'intero, il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare è pari ad **euro 12.000,00** (euro dodicimila), valore arrotondato.

LOTTO 3: Fabbricato semi-indipendente, sita in Gizzeria, località Mortilla e censito al Catasto fabbricati al Foglio 37, Particella 1174, sub. 1, Natura A/2 – Abitazione di tipo civile, Classe 2, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale 177 m², Totale escluse aree scoperte 160 m², Contrada Chianella Mortilla snc, piani T-

Il **Lotto tre**, si compone esclusivamente da un fabbricato semi dipendete cielo-terra, affiancato cioè ad un altro identico sul lato Est, con corte annessa, sito in Gizzeria, località Mortilla (CZ).

Secondo quanto riportato sulla relazione tecnica, ribadito e confermato dai disegni esplicativi di progetto ed autorizzato con il permesso di costruire N. 1124, del 22 gennaio 2009, il fabbricato **ha destinazione d'uso artigianale al piano terra, abitazione esclusivamente al piano primo e lavanderia-stireria al livello sottotetto**, l'accatastamento invece, è stato effettuato esclusivamente come se si trattasse di **un'abitazione, con categoria A/2 "abitazione di tipo civile"**, non tenendo conto dunque delle autorizzazioni urbanistiche.

La vendita all'asta, per come prevedibile, riguarderà il bene con le destinazioni d'uso assentite e ed autorizzate, pertanto il piano terra deve essere destinato esclusivamente a laboratorio artigianale (non molesto), il piano primo ad abitazione ed il piano sottotetto a lavanderia-stireria.

C'è però un'altra considerazione da fare, la zona nella quale è ubicata la villetta in questione, è caratterizzata dalla presenza di molti immobili simili sia per caratteristiche intrinseche sia per la situazione urbanistica prima descritta, pertanto, il valore di stima ottenuto, riflette perfettamente un prezzo congruo alle considerazioni finora esposte.

I cespiti presi a paragone risultano ubicati in Mortilla di Gizzeria (CZ), in zone limitrofe al bene oggetto di stima **(vedi allegato K)** e presentano caratteristiche similari.

Pertanto, è stato possibile identificare altri immobili aventi caratteristiche similari a quello oggetto di stima.

Non solo ma il "taglio" delle unità immobiliari "offerte" sul mercato si rivolgono ad una vastissima "casistica" commerciale e solo "scegliendo" tra la tipologia a più ampia rappresentazione è stato possibile ottenere dei valori unitari accettabili ed utilizzabili.

È stato necessario, quindi, selezionare tra le svariate offerte, quelle che anche per ubicazione e destinazione finale fossero compatibili con i cespiti in esame.

Dalle ricerche effettuate sono stati selezionate alcune compravendite **(vedi allegato K)**, dei quali, di seguito, sono indicate le informazioni più rilevanti.

A scanso di equivoci si vuole significare che in zona sono state individuate una serie di compravendite che seppure riferite a "ville" o "villette" a schiera, in realtà, dal punto di vista urbanistico erano praticamente identiche a quella in esame, quindi, con un solo piano abitabile, mentre il piano terra è, in genere, a destinazione commerciale o artigianale.

Pertanto, è indubbio che i beni a paragone sono risultati perfettamente compatibili con quello da stimare, che per l'appunto solo "virtualmente" può essere considerata una villetta a schiera.

IDENTIFICATIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO RICHIESTO	VALORE UNITARIO
Appartamento in vendita completamente ristrutturato e ottime finiture → Sambiasse (CZ)	150.00 mq + 110.00 mq	€ 165.000,00	1.024,84 €/mq
Appartamento comodo posto al piano primo dotato di comfort → Sambiasse (CZ)	230.00 mq + 350.00 mq	€ 150.000,00	566,04 €/mq
Appartamento a Lamezia Terme al terzo piano recentemente ristrutturati impianti condominiali → Lamezia Terme (CZ)	200.00 mq + 200.00 mq	€ 155.000,00	645,83 €/mq

Le compravendite sopra esposte (e per le quali ne è stato accertato il prezzo di vendita), sono stati ritenuti compatibili, sia per

tipologia che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si può passare dunque alla fase successiva. □ **DEFINIZIONE DELLE**

CARATTERISTICHE

➤ *Data (DAT):*

Contata in mesi retrospettivamente a partire dal momento di stima – Nel caso in esame i cespiti presi a paragone sono stati compravenduti nei sei mesi precedenti. ➤ *Superficie complessiva (SUP):* misurata in metri quadrati mq;

➤ *Superficie balconi (BAL):*

misurata in mq e computata secondo il rapporto mercantile pari a 0,33;

➤ *Giardino (GIA):*

indica la presenza di spazio di pertinenza esclusiva esterna (giardino), *misurata in mq e computata secondo il rapporto mercantile pari a 0,10;*

➤ *Dotazione di impianti tecnologici (IMP):*

consiste nel tenere conto della presenza degli impianti nella formazione del prezzo dell'immobile. ➤ *Stato di manutenzione (MAN):*

mira a rappresentare il deperimento fisico dell'immobile tenendo conto dello stato di manutenzione misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1=buona/media; 0 = scarsa.

➤ *Ubicazione (UBI):*

misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1=buona/media; 0=scarsa.

➤ *Panorama, affacci e/o luminosità (PAN):*

mira a rappresentare la presenza di qualità del contesto ambientale ove si colloca l'immobile. Misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1=buona/media; 0 = scarsa.

□ **ALTRE CARATTERISTICHE (COETERIS PARIBUS)**

Altre caratteristiche sono importanti per cespiti immobiliari quali ad esempio: la localizzazione geografica, l'aspetto artisticoarchitettonico, la presenza di giardini. Nel caso in esame queste variabili non vengono considerate perché il campione estimativo presenta, per queste caratteristiche, parità di condizioni.

		TABELLA DEI DATI				
		Unità A	Unità B	Unità C	Soggetto	
FASE 1	DEFINIZIONE DEI DATI	PRZ (€)	165.000,00	150.000,00	155.000,00	?
	DAT (mesi)	6	6	4	0	
	SUP (mq)	150	230	220	165,64	
	BAL (mq)	10	31	15	9,69	
	GIA (mq.)	110	350	200	168,79	
	IMP (2 - 0)	2	1	1	2	
	MAN (2 - 0)	2	1	2	2	
	UBI	1	1	2	2	
	PAN	1	2	2	2	

Come più volte spiegato la stima mediante il Market Comparision Approach, consiste nell'effettuare una serie di "aggiustamenti" dei prezzi di mercati noti riferiti agli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari, così facendo, alla fine, verrà determinato il valore probabile di mercato del bene oggetto di stima.

Di seguito si chiariranno i concetti per la determinazione dei prezzi marginali presi a confronto, e l'analisi verrà rappresentata tramite una tabella riassuntiva dei dati.

□ **ANALISI DEI PREZZI MARGINALI**

Prezzo marginale della data (DAT)

I prezzi sono aggiornati al momento di stima utilizzando i numeri indici per le famiglie di operai e di impiegati, pubblicati dall'ISTAT, in mancanza di dati statistici e di altre informazioni relative al mercato immobiliare della zona, secondo la seguente relazione:

$$P^* = P_0 + P_0 \cdot \left(\frac{NI^a - NI^p}{NI^a} \right)$$

dove P^* è il prezzo aggiornato al momento di stima, P_0 è il prezzo di compravendita, NI^a è il numero indice relativo al mese rispetto al quale è effettuato l'aggiornamento, NI^p è il numero indice relativo al mese in cui è avvenuta la compravendita **(vedi allegato K)**.

Indici ISTAT													
	gen	feb	mar	apr	mag	giu	lug	ago	set	ott	nov	dic	media
2016	99,70	99,50	99,60	99,60	99,70	99,90	100,00	100,20	100,00	100,00	100,00	100,30	99,90
2017	100,60	101,00	101,00	101,30	101,10								

Prezzo marginale della superficie complessiva (SUP)

Il prezzo medio della superficie complessiva è pari a: $P_{SUP} = \frac{PRZ}{SUP}$

Dove PRZ rappresenta il prezzo totale di compravendita e SUP la superficie complessiva del bene.

Il prezzo marginale della superficie complessiva del cespite può essere rappresentato dal minore dei prezzi medi calcolati, per il fatto che la curva del prezzo marginale giace al di sotto della curva del

prezzo medio che, quindi, rappresenta una sovrastima del prezzo marginale per qualsiasi livello della superficie.

Prezzo marginale della superficie balconi (BAL)

Il prezzo medio della superficie complessiva è pari a:

$$P_{BAL} = P_{SUP} \times 0,33$$

Con 0,33 → indice mercantile balconi.

Prezzo marginale del giardino (GIA)

Il prezzo medio della superficie complessiva è pari a:

$$P_{GIA} = P_{SUP} \times 0,10$$

Con 0,10 → indice mercantile balconi.

Prezzo marginale degli impianti (IMP)

Il prezzo marginale degli impianti è pari a: $P_{IMP} = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right) =$

5.000,00 €/mq.

In cui C è il costo degli impianti, valutando il fatto che si considerano come impianti sia i riscaldamenti sia l'ascensore, t la vetustà, n la vita utile.

Prezzo marginale stato di manutenzione (MAN)

Si considerano tre classi alle quali sono attribuiti i punti 0 - 1 - 2, il prezzo marginale è definito pari al costo di intervento necessari

per passare da un livello al successivo, si ipotizza che tale passaggio abbia un costo di 2.000,00 euro.

Tabella di valutazione

Nella tabella di valutazione sono riportate le unità immobiliari di confronto in base al loro prezzo e alle loro caratteristiche, in modo da calcolare i prezzi corretti nell'ultima riga, ossia, rappresentano idealmente i prezzi che avrebbero presentato le unità immobiliari di confronto se fossero state uguali all'immobile oggetto di stima, salvo in questo caso che per l'ubicazione e per l'accessibilità.

Le caselle della tabella di valutazione rappresentano il prodotto tra il prezzo marginale e la differenza della caratteristica rispetto all'immobile oggetto di stima.

FASE 2	prezzi marginali data	
	p data A	166.795,25
	p data B	150.741,84
	p data C	156.686,45
	prezzi marginali superficie	
	p sup A	1.024,84
	p sup B	566,04
	p supC	645,83
	prezzi marginali Balconi	
	p BAL	186,79

VALUTAZIONE DEI PREZZI CORRETTI	DEFINIZIONE DEI PREZZI MARGINALI PER OGNI CARATTERISTICA	pre zzi marginali Giardino			
		p GIA	56,60		
		pre zzi marginali impianti			
		p IMP	5.000,00		
		prezzi marginali Manutenzione			
		p MAN	2.000,00		
		TABELLA DEI PREZZI CORRETTI (euro)			
			A	B	C
		Prezzo	165.000,00	150.000,00	155.000,00
		Data DAT	1.795,25	741,84	1.686,45
Superficie SUP	8.850,00	-36.433,02	-30.772,64		
BAL	-57,91	-3.980,55	-991,87		
GIA	3.327,74	-10.257,17	-1.766,60		
IMP	0,00	5.000,00	5.000,00		
MAN	0,00	2.000,00	0,00		
TOTALE	178.915,08	107.071,10	128.155,34		

□ **SISTEMA DI STIMA**

Il sistema di stima mira a calcolare il valore di mercato dell'immobile *de quo* e dei prezzi marginali dell'ubicazione e della vista panoramica.

Si basa sul confronto (in termini di punteggio) delle

$$D_d = \begin{bmatrix} 1 & (1-2) & (1-2) \\ 1 & (1-2) & (2-2) \\ 1 & (2-2) & (2-2) \end{bmatrix}; \quad \hat{p} = \begin{bmatrix} V_S \\ P_{UBI} \\ P_{PAN} \end{bmatrix}; \quad P = \begin{bmatrix} 178.915,08 \\ 107.071,10 \\ 128.155,34 \end{bmatrix}$$

In cui \hat{p} è il vettore dei prezzi ricercati, D_d è la matrice delle caratteristiche anzidette, svolgendo poi delle operazioni matriciali.

Nel caso specifico il sistema di stima è composto dai seguenti elementi:

caratteristiche confrontate e P è il vettore dei prezzi corretti anzi determinati.

La soluzione, ovvero, il vettore dei prezzi, è fornita risolvendo il sistema:

$$\hat{p} = D_d^{-1} \times P$$

In cui D_d^{-1} rappresenta la matrice inversa.

MATRICE INVERSA DELLE CARATTERISTICHE		
0,00	0,00	1,00
0,00	-1,00	1,00

-1,00 1,00 0,00

In particolare dunque, la risoluzione del sistema ha fornito i seguenti risultati:

VETTORE PRZ CORRETTI		VETTORE PRZ RICERCATI	
Prezzo marg. A	178.915,08	Prz SOGG.	128.155,34
Prezzo marg. B	107.071,10	Prz. UBI	21.084,23
Prezzo marg. C	128.155,34	Prz. PAN	-71.843,98

□ **VERIFICA**

L'attendibilità del risultato ottenuto con il *MCA* si verifica con la **stima monoparametrica** riferita alla superficie del lotto.

I prezzi totali sono aggiornati alla data di stima ed il valore di stima del bene *de quo* è pari a:

$$V_S = \frac{\sum_{k=1}^n P_k}{\sum_{k=1}^n (SUP_k)} (SUP_S)$$

Con P_k rappresentante i prezzi rivalutati rispetto la data della stima, precisando che il pedice k indica gli immobili presi in raffronto e il pedice s il soggetto.

Si ottiene, dunque:

STIMA MONOPARAMETRICA				
	A	B	C	SOGGETTO
Prezzo	165.000,00	150.000,00	155.000,00	---

FASE 4	STIMA MONOPARAMETRICA E VERIFICA	P RIV.	166.795,25	150.741,84	156.686,45	---	
		SUP (mq)	150,00	230,00	220,00	165,64	
		BAL (mq)	10,00	31,00	15,00	9,69	
		GIA (mq.)	110	350,00	200,00	168,79	
		PREZZO DEL SOGGETTO					
		128.665,35					
		VERIFICA ERRORE PERCENTUALE					
0,00							

Allo scopo di assicurare la veridicità del valore di stima computato, si deve fare un controllo dell'errore commesso, il quale, valutato in valore assoluto, deve essere inferiore al 5% per essere considerata valida l'analisi condotta.

Nel caso esaminato, l'errore percentuale tra il valore di stima computato con il MCA e la stima monoparametrica.

Nel caso in esame e% è pari a: 0,00 dunque il risultato è attendibile.

□ **Conclusioni**

Il valore probabile di mercato del bene oggetto di stima, fornito col metodo MCA è pari, dunque, a **128.155,34 Euro**.

C'è però, un altro riscontro che occorre effettuare allo scopo di fornire una stima quanto più precisa e centrata, ossia, i valori inseriti nella "tabella dati", fornita dall'osservatorio del mercato immobiliare, a cura dell'agenzia delle entrate.

Nel particolare, l'O.M.I. per la tipologia "Abitazioni civili" (ossia la categoria più prossima a quella del fabbricato in esame) nella zona "E2 - zona suburbana/ZONA LITORANEA", micro zona catastale n. 0, offre dei valori di mercato unitari variabili tra un minimo di 860,00 ed un massimo di 1.100,00 €/mq (superficie lorda) **(vedi allegato I).**

Il sottoscritto, nello stabilire il più probabile valore unitario, ha tenuto conto che l'immobile è sottoposto ad espropriazione forzata (art. 2923, Codice Civile), in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile e dello stato del fabbricato condominiale, ritiene che il valore unitario che pare più appropriato per l'appartamento in esame è pari a 860,00 €/mq (superficie lorda), ovvero il valore minimo tra quelli stabiliti dall'O.M.I.

Il prezzo vagliato, viene ritenuto congruo ed idoneo per essere utilizzato come valore unitario da attribuire all'abitazione; il valore scelto, ancora, si adatta bene con i valori medi di riferimento ricavati dagli annunci immobiliari (fatte le opportune considerazioni, prima esplicitate); pertanto, vista la natura del cespite, tenuto conto che si

tratta di una vendita all'asta, che il cespite è libero, in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato di possesso del medesimo, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché, per eventuali spese insolute, il valore unitario che pare più probabile è, per l'appunto euro 860,00 al metro quadrato.

L'estensione alla quale bisogna riferirsi, per quanto riguarda gli edifici, è la superficie commerciale, ossia quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresi degli stessi), sommata alla metà dell'area dei muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali; a questa bisogna aggiungere la superficie dei vani accessori, moltiplicati per un coefficiente che li rapporti alla superficie abitativa.

Di seguito si riporta il calcolo della superficie rilevata e misurata:

LOTTO 3 - APPARTAMENTO MORTILLA				
PIANO	ZONA	Sup. Commerciale	Coeff. Omo.	Sup. Comm. Omo.
Piano TERRA	APPARTAMENTO	69,41	1	69,41
	GIARDINO	168,79	0,1	16,88
parziale				86,29
Piano PRIMO	Appartamento	62,94	1	62,94
	Balconi	9,69	0,3	2,91

			parziale	65,85
Piano SOTTOTETTO	Piano Sottotetto	66,57	0,5	33,29
			parziale	33,29
TOTALE				185,42

In totale, quindi, la superficie commerciale dell'immobile componente il *Lotto Unico*, è pari a mq **185,42 mq**.

Tenuto conto della superficie commerciale che è quantificabile, come visto precedentemente, in mq 185,42, avremo un valore del lotto pari ad **€ 159.462,06**.

In sostanza il MCA offre un valore di mercato molto prossimo a quelle che sono le indicazioni dell'agenzia delle entrate, quindi, tenendo conto dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato di possesso del medesimo, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese insolute si ritiene di utilizzare un valore prossimo a quello individuato con il MCA.

Sulla scorta di quanto affermato, ovvero, che il bene è stato pignorato per l'intero, il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare è pari ad **euro 150.000,00** (euro centocinquantamila), valore arrotondato.

CONCLUSIONI STIMA

Infine, si riassumono, di seguito, i valori dei tre lotti così per come calcolati:

CONCLUSIONI	
LOTTO 1	€ 160.000,00
LOTTO 2	€ 12.000,00
LOTTO 3	€ 150.000,00

QUESITO N. 16

Riepilogo finale descrittivo **LOTTO 1**

Qualità dell'immobile: Piena proprietà di un'unità immobiliare con destinazione ufficio (catastalmente censita come abitazione), allocata al piano quarto, con annesse due soffitte ubicate al piano quinto-sottotetto, con corredo di due ampi lastrici solari adiacenti, afferente ad un edificio a maggiore consistenza, sito in Via Antonio Gramsci, nel centro urbano dell'ex Comune di Sambiase, territorio di Lamezia Terme (CZ). L'area, in cui è ubicato il lotto investigato, è inserita, così per come stabilito nel Piano Strutturale Comunale - PSC del Comune di Lamezia Terme, adottato con delibera del

Consiglio Comunale N. 79, del 19/02/2015, in "Zone a prevalente destinazione residenziale (art. 65)". Il fabbricato condominiale è realizzato con struttura portante composta da travi e pilastri costituenti telai incastrati in calcestruzzo armato, fondazioni in travi rovesce, solai in latero-cemento, tramezzatura realizzata con mattoni forati posti a coltello con malta cementizia e copertura a terrazzo. L'edificio condominiale, costruito a partire dai primi anni '90, è fruibile dai tre blocchi scala a tre rampe che si avvolgono intorno agli ascensori a gabbia, posti sul retro del fabbricato corrispondente al versante meridionale dello stesso; in particolare, il piano quarto, ove è collocato il cespite esecutato, è raggiungibile sia dalle scale (corpo B), dal numero civico 62, sia dall'ascensore condominiale. Lo stato manutentivo del cespite esecutato è stato giudicato accettabile ed in linea con la destinazione d'uso dello stesso (la situazione riscontrata è paradossale, l'unità immobiliare è classata come abitazione di tipo economico, ha ottenuto il cambio di destinazione d'uso ad ufficio, ed è utilizzata arbitrariamente come un alloggio con accessori). Il pavimento del cespite è realizzato in piastrelle di ceramica,

di buona fattura, così come il rivestimento del bagno che adorna le pareti del locale fino all'altezza di 2,00 metri circa. Gli infissi esterni in alluminio sono dotati di persiane in legno, di buona fattura, così come le porte interne, di buona qualità ed ottimamente mantenute. Gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico, sono stati giudicati funzionali; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguate tubazioni, alla fognatura comunale. Il riscaldamento è garantito dal camino a legna e dal climatizzatore, entrambi installati nel soggiorno, e dalla presenza di elementi radianti disposti all'interno dell'abitazione alimentati dalla caldaia murale posizionata sul balcone meridionale, ove trova collocazione l'unità esterna dello splitter. Le soffitte collocate al piano 5° (sottotetto) sono raggiungibili, esclusivamente, dal corpo scale condominiale; sul pianerottolo a livello sono posizionati i due accessi ricavati sui lati destro e sinistro. Sulla parete settentrionale dei due immobili sono praticati i varchi che permettono l'accesso al lastrico solare. Il solaio piano di copertura ha un'estensione notevole, in quanto comprende l'intero ultimo livello dell'edificio (a meno dello spazio occupato dalle due soffitte).

Composizione: L'unità immobiliare, al quarto piano, è accessibile dal pianerottolo a livello con ingresso posto sul lato sinistro. Come anticipato, l'utilizzo del cespite ad uso abitazione è in contrasto con le autorizzazioni urbanistiche acquisite, in quanto trattasi di unità immobiliare ad uso ufficio professionale. Solcata la porta d'ingresso si giunge in un ampio soggiorno, dal quale si dipanano gli accessi ai vari locali dell'unità immobiliare. Mediante una porta scorrevole a due battenti si giunge in cucina, ricavata sul lato Est. Nel versante opposto, ossia lungo l'ala occidentale del piano, sono posti gli accessi alla lavanderia/bagno, alla camera da letto ed allo studiolo. In particolare, la porta collocata

sulla parete Ovest apre direttamente sulla lavanderia e tramite una porta lignea, posta sul lato sinistro, si usufruisce del bagno. In adiacenza alla lavanderia è posto l'accesso alla camera da letto ed allo studiolo che risulta preceduto da un piccolo disimpegno. La camera da letto matrimoniale, collocata nell'estremità Nord - Ovest, presenta una superficie ottimale, così come lo studiolo. L'alloggio, infine, è dotato di due balconi prospicienti i lati Nord e Sud, ed accessibili rispettivamente dallo studiolo e dal soggiorno. Le due soffitte poste a destra e sinistra del pianerottolo, identificato col sub. 2, sono caratterizzati da una superficie sufficiente e da un'altezza utile di 2,80 m.

Lo stato manutentivo è accettabile, in considerazione della destinazione d'uso dei vani. La pavimentazione si propone con piastrelle in gres di modesta fattura; le pareti ed il soffitto intonacati a civile non sono tinteggiate.

Proprietà: Il lotto appartiene interamente alla signora XXXX, nata il XXXX, C.F. XXXX, parte in causa e pignorata per la quota di spettanza, per averlo ricevuto con atto di compravendita, a rogito della dott.ssa Rosaria Carmela Agapito, del 6 novembre 2001, rep. N. 66529, raccolta N. 11787, registrato a Lamezia Terme il 19/11/2001 al N. 2330, serie I VAL e trascritto a Catanzaro il 09/11/2001 al N. 24556 R.G. e R.P. N. 19883.

Possesto: Il cespite immobiliare risulta locato, dalla signora XXXX, al signor XXX con contratto di locazione registrato presso lo sportello dell'Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme, il 29/01/2015, ufficio TDH, serie 3T, numero 168, della durata di 4 anni, dall'01/10/2014 al 30/09/2018, ad un canone di locazione di 4.200,00 euro annui.

Ubicazione: Via Antonio Gramsci, Comune di Lamezia Terme – Sambiase (CZ), piano 4 - 5 (sottotetto), scala B, civico 62.

Individuazione Catastale: Il cespite esecutato è censito al catasto urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasse, al **foglio di mappa N. 84 particella**

1136, sub. 49, categoria A/3 - “abitazione di tipo economico”, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 114 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 102 m², rendita € 419,62, Via Antonio Gramsci snc, piani 4-5. Due sono le considerazioni necessarie con attinenza all’aspetto catastale: la fusione del 27/09/2004 che ha comportato l’aggregazione degli originari tre subalterni (23-25-26) è stata perpetrata abusivamente anche se, all’attualità, deve essere considerata assentita dall’ente comunale; la categoria catastale è in contrasto con quanto autorizzato il 26/03/2007, prot. N. 46 dal dirigente dell’ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme, il quale assentiva al cambio di destinazione d’uso dell’appartamento (sub. 23) a studio professionale. Di conseguenza, l’acquirente sub-asta acquisterà un ufficio (solo catastalmente censito come abitazione).

Confini: Nord → Via Gramsci (a livello del piano terra); Est → Vano scala – Sub 2;

Altra ditta – Sub 24; Sud → Corte esterna (a livello del piano terra); Ovest → Altra ditta – Sub 51.

Comproprietari: Non esistono comproprietari dell’immobile.

Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare: *Ipoteca Volontaria*, del 09/11/2011, Registro Particolare N. 2121, Registro Generale N. 15194, a favore di Credito Cooperativo

Centro Calabria Società Cooperativa; *Verbale di pignoramento immobili*, del 18/03/2016, Registro Particolare N. 2712, Registro Generale N. 3463, a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria Società Cooperativa.

Spese Cancellazioni: Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 297,00 alle quali bisogna sommare onorari tecnici per almeno altri 300,00 euro.

Regolarità edilizia: L’edificio, nel suo complesso, fu realizzato in seguito al rilascio della Concessione Edilizia N. 1858, del 27/10/1988 per la costruzione di un fabbricato

per abitazioni, uffici e negozi in loc. Ceravolo di Sambiase. Successivamente, fu rilasciata nuova concessione edilizia, precisamente il 14 dicembre 1992, N. 2553 prorogata il 14 dicembre 1993. Il piano quinto è stato oggetto, tra gli altri, del rilascio della C.E. N. 1858, del 27/10/1988, per: “variante in sanatoria fabbricato per civile abitazioni, uffici e negozi in Via Eroi di Sapri e Via A. Gramsci”, secondo il progetto a firma del tecnico ing. XX del 30/05/2003. Infine, il 06/04/2010 è stato ottenuto il permesso di costruire N. 55, per la costruzione di una pergola sui terrazzi di proprietà, mai realizzata. L’uso del cespite ad abitazione è improprio ed illegittimo, sono state individuate delle difformità interne, sanabili.

Usi, privilegi, diritti: Diritto di un parcheggio sull’area pertinenziale, lato Sud, retro dell’edificio (dirimpetto all’ingresso delle scale).

Spese Condominiali: Le spese assommano complessivamente ad euro 1.088,98 annue, delle quali, euro 540,00 per l’unità immobiliare al piano quarto ed euro 450,98 per le soffitte ed i lastrici solari.

Agibilità: Non è stato individuato alcun certificato di agibilità, né di abitabilità.

Valore del Lotto: Euro 160.000,00 (centosessantamila euro), valore arrotondato.

LOTTO 2

Qualità dell’immobile: Piena proprietà di un garage, allocato al piano seminterrato, afferente ad un edificio a maggiore consistenza (e che ospita anche il Lotto N. 1), ubicato in Via Antonio Gramsci nel quartiere di Sambiase, territorio di Lamezia Terme (CZ). L’area, in cui è ubicato l’edificio condominiale, è inserita, così per come stabilito nel Piano Strutturale Comunale - PSC del Comune di Lamezia Terme, adottato con delibera

del Consiglio Comunale N. 79, del 19/02/2015, in “Zone a prevalente destinazione residenziale (art. 65)”. Il complesso edilizio è stato realizzato con struttura portante composta da travi e pilastri costituenti telai incastrati in calcestruzzo armato, fondazioni in travi rovesce, solai in latero-cemento, tramezzatura realizzata con mattoni forati posti a coltello con malta cementizia e copertura a terrazzo. L’edificio condominiale, costruito a partire dai primi anni ‘90, è fruibile dai tre blocchi scala, a tre rampe che si avvolgono intorno agli ascensori a gabbia, posti sul retro del fabbricato corrispondente al versante meridionale; il piano seminterrato, altresì, ove è posizionato il cespite pignorato, è accessibile dalla rampa veicolare, in adiacenza alla parete orientale del fabbricato, che si sviluppa dalla sede stradale, già via Antonio Gramsci, fino al livello del piano seminterrato; l’accessorio in questione, caratterizzato da una pendenza elevata, è realizzato in cemento. L’accesso all’immobile in questione, invece, è posizionato sul lato sinistro rispetto al corridoio che si dipana dal termine della rampa, orientato in direzione Ovest-Est. Lo stato conservativo del cespite è scadente, comunque in linea con la destinazione e l’uso del locale; inoltre è praticamente posto in disuso, a meno della presenza di qualche oggetto inutilizzato ivi deposto. Il pavimento è costituito da una gettata di cemento costipato, la pareti ed il soffitto risultano intonacati a civile e finiti a grassello. Non è stato rinvenuto alcun impianto elettrico, né idraulico; l’illuminazione, pertanto, è garantita esclusivamente dalla scarna luce naturale proveniente dal corridoio. Il manufatto non è stato fatto oggetto di alcuna pratica edilizia, pertanto, per la sua edificazione e conformità urbanistica bisogna rifarsi alla Concessione Edilizia N. 1858, del 27/10/1988 e le successive varianti. L’aspetto saliente è rappresentato proprio da tale particolarità, in quanto, per come chiaramente riportato sulle relazioni tecniche (confermato da tutti i disegni a corredo): “Il piano interrato è destinato a deposito

magazzino, con accesso attraverso una rampa, con imbocco da Corso Gramsci". In altre parole, dalle pratiche edilizie recuperate dal sottoscritto (ed a meno dell'esistenza di altre pratiche non fornite dal competente ufficio tecnico), il piano seminterrato doveva essere destinato ad un solo grande deposito. Dallo studio della visura e planimetria catastale si evince che il piano seminterrato è stato accatastato, originariamente e per l'intero il 11/03/1994 - in corso di costruzione, mentre il cespite in questione, il 14/12/1998 per: "frazionamento per trasferimento di diritti ultimazione di fabbricato urbano". In particolare, la planimetria di accatastamento è stata esibita il

14/12/1998, protocollo N. T86037 a firma dell'architetto XXXX.

Composizione: Il cespite è praticabile dall'area di smistamento comune (sub. 40), raggiungibile dalla rampa esterna, posta sul lato Est del fabbricato. L'accesso all'immobile in questione, invece, è posizionato sul lato sinistro rispetto l'accesso al corridoio. Il cespite, che presenta una superficie commerciale di mq 60 ed altezza 3,80 m, si propone come un unico ambiente, fruibile esclusivamente dalla porta basculante in alluminio, versante in un discreto stato di conservazione.

Proprietà: Il lotto appartiene esclusivamente al signor XXXX, nato ilXXXX ,XXXX, soggetto esecutato per la quota di spettanza, giusto atto di compravendita a rogito del dott. G. Perrella, del 6 maggio 1999, rep. N. 19875, raccolta N. 2438, registrato a Catanzaro il 25/05/1999 al N.

1558, serie IV e trascritto a Catanzaro il 26/05/1999 al N. 10079 R.G. e R.P. N. 7617.

Possesso: Il cespite immobiliare, rientra nella piena disponibilità del signor XXXX, seppur praticamente posto in disuso.

Ubicazione: Via Antonio Gramsci, Comune di Lamezia Terme – Sambiase (CZ), piano seminterrato.

Individuazione Catastale: Il cespite esecutato è censito al catasto urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiase, al **foglio di mappa N. 84 particella 1136, sub. 1104**, categoria C/6 - “stalle, scuderie, rimesse, autorimesse”, classe 1, consistenza 16 m², superficie catastale 19 m², rendita € 20,66, Via Antonio Gramsci snc, piano S1.

Confini: Nord → Spazio di smistamento comune – Sub 40; Est → Terrapieno; Sud → Terrapieno; Ovest → Altra ditta – Sub 1105.

Comproprietari: Non esistono comproprietari dell'immobile.

Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare: *Ipoteca Volontaria*, del 09/11/2011, Registro Particolare N. 2121, Registro Generale N. 15194, a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria Società Cooperativa; *Ipoteca Giudiziale*, del 24/02/2016, Registro Particolare N. 216, Registro Generale N. 2351, a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria Società Cooperativa (Totale € 150.000,00); *Verbale di pignoramento immobili*, del 18/03/2016, Registro Particolare N. 2712, Registro Generale N. 3463, a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria Società Cooperativa.

Spese Cancellazioni: Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 1.141,00 alle quali bisogna sommare onorari tecnici per almeno altri 400,00 euro.

Regolarità edilizia: L'edificio, nel suo complesso, fu realizzato in seguito al rilascio della Concessione Edilizia N. 1858, del 27/10/1988. Successivamente, fu rilasciata nuova

concessione edilizia, precisamente il 14 dicembre 1992, N. 2553 prorogata il 14 dicembre 1993. Il piano seminterrato è stato fatto oggetto, tra gli altri, del rilascio della C.E. N. 1858, del 27/10/1988, per: “variante in sanatoria fabbricato per civile abitazioni, uffici e negozi in Via Eroi di Sapri e Via A. Gramsci”, secondo il progetto a firma del tecnico ing. xxx, del 30/05/2003. L’analisi degli elaborati tecnici a corredo della pratica edilizia, però, ha dimostrato che è presente il solo ampliamento del piano seminterrato, mentre la suddivisione in differenti porzioni autonome (tra le quali è ricompreso anche il cespite pignorato) non trova alcuna giustificazione. La creazione in locale autonomo è sanabile dall’acquirente sub-asta, fermo restando l’ausilio di un tecnico abilitato, l’esibizione delle necessarie pratiche edilizie ed il pagamento degli oneri e delle sanzioni.

Spese Condominiali: Le spese ammontano ad euro 98,00 annue.

Agibilità: Non è stato individuato alcun certificato di agibilità, né di abitabilità.

Valore del Lotto: *Euro 12.000,00* (dodicimila euro), valore arrotondato.

LOTTO 3

Qualità dell'immobile: Piena Proprietà di un fabbricato semi-indipendente cielo-terra, porzione Ovest (affiancato, cioè, sul lato orientale ad un altro edificio identico), corredato da corte esterna esclusiva, ubicato in località Mortilla nel Comune di Gizzeria (CZ). Occorre fin da subito precisare che a differenza di quanto riportato in catasto, l'edificio pignorato non ha un'esclusiva destinazione urbanistica ad abitazione, ma il piano terra è assentito a laboratorio artigianale (non molesto), il piano primo ad abitazione ed il piano sottotetto a lavanderia-stireria. La vendita all'asta riguarderà, quindi, il bene con le destinazioni d'uso assentite ed autorizzate. L'accesso al cespite si colloca su Via delle Palme, già S.P. N. 101; dal sottopasso del cavalcavia autostradale muovendosi verso il centro di Mortilla si innesta, sul lato destro, una stradina sterrata che immette alla lottizzazione che ospita l'immobile in questione, distante circa 100 metri. La struttura portante del fabbricato in esame è realizzata in cemento armato, i tramezzi in laterizio forati, le tamponature in laterizio di tipo "poroton", mentre la copertura, a padiglione, è realizzata in legno lamellare con manto in laterizio. Lo stato manutentivo dell'immobile è risultato accettabile; le finiture, di tipo ordinario non denunciano alcuna deficienza (si ricorda che illegittimamente l'intero fabbricato è utilizzato come abitazione, in sostanza una villetta a schiera multilivello). L'intera proprietà risulta delimitata dalle restanti ditte con la messa in opera di un muro in c.a., dell'altezza di circa un metro, su quale è innestata una recinzione in ferro; la corte esclusiva esterna si estende nella zona Nord, Sud ed Ovest dell'edificio. L'interno è ordinario e ben conservato, suddiviso il zona giorno, al piano terra, e zona notte, al piano primo. La pavimentazione è realizzata in parquet di buona fattura, perfettamente conservato e mantenuto. Gli infissi esterni in alluminio sono in buono stato e dotati di tapparelle avvolgibili in plastica. Il portone d'ingresso, ad un battente, a leggera blindatura. Gli infissi interni in legno, di buona qualità costruttiva, sono in adeguato stato di conservazione. Gli impianti, sia quello elettrico che quello

idraulico, sono parsi funzionali; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguate tubazione, alla fognatura comunale.

Composizione: L'edificio, esteso su due livelli più sottotetto, è caratterizzato da un'estensione soddisfacente. Il piano terra è corredato dal cortile di buona estensione utilizzato, tra l'altro, come posto auto. Il portone d'ingresso immette nel soggiorno che percorso in direzione Nord conduce alla cucina abitabile; nell'estremo Nord-Ovest è stato ricavato un piccolo ripostiglio/lavanderia. Sulla parete Nord della cucina è stata realizzata una porta-finestra che permette il collegamento con l'esterno (retro dell'edificio). Nella parte centrale del settore occidentale, ed accessibile dal soggiorno, è presente un piccolo bagno. Usufruento del corpo scale, realizzato in c.a. e rivestito con lastre in marmo di buona fattura, si giunge al piano primo dove sono collocate due camere da letto singole, sul versante Sud, ed una camera da letto matrimoniale ed un bagno, sull'ala opposta. Tutte le camere da letto, altresì, sono dotate di una porta-finestra che permette di accedere ai rispettivi balconi provvisti di ringhiera metallica di buona fattura. Mediante il corpo scale si giunge al piano sottotetto caratterizzato da un'altezza al colmo pari a 2,50 metri, mentre sui lati di 1,45 metri. Lo stato dell'arte della soffitta è a rustico non essendo presente alcun rivestimento sia al pavimento, sia alle pareti; l'estradosso della copertura, a vista, è realizzata in legno lamellare ottimamente mantenuta.

Proprietà: Il lotto appartiene esclusivamente alla signora XXXX, nata il XXXX a XXXX, C.F. XXXX, parte in causa ed eseguita per la quota di spettanza, per averlo ricevuto con atto di compravendita a rogito del notaio Sebastiano Panzarella, del 20 novembre 2009, rep. N. 7793, raccolta N. 4874, registrato a Lamezia Terme il 27/11/2009 al N. 1952, serie 1 e trascritto a Catanzaro il 27/11/2009 al N. 18208 R.G. e R.P. N. 12281.

Possesso: Il cespite immobiliare risulta locato, dalla signora XXXX, alla signora XXXX, XXXX, C.F. XXXX con contratto di locazione registrato presso lo sportello dell'Agenzia

delle Entrate di Lamezia Terme, il 10 giugno 2015, al N. 032, serie 3T, della durata di 4 anni, dall'01/06/2015 al 31/05/2019, ad un canone di locazione di

3.000,00 euro annui.

Ubicazione: Località Mortilla, Comune di Gizzeria (CZ), piani T-1-PS.

Individuazione Catastale: Il cespite esecutato è censito al catasto urbano del Comune di Gizzeria, al **Foglio 37, Particella 1174, sub. 1**, categoria A/2 "abitazione di tipo civile", classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 177 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 160 m², rendita € 328,98, contrada Chianella Mortilla snc, piani T-1-2.

Confini: Nord → Altra ditta – P.lla 67; Est → Altra ditta – Sub 2; Sud → Strada Comunale; Ovest → Altra ditta – P.lla 1173.

Comproprietari: Non esistono comproprietari dell'immobile.

Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare: *Ipoteca Volontaria*, del 09/11/2011, Registro Particolare N. 2121, Registro Generale N. 15194, a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria Società Cooperativa; *Verbale di pignoramento immobili*, del 18/03/2016, Registro Particolare N. 2712, Registro Generale N. 3463, a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria Società Cooperativa.

Spese Cancellazioni: Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 297,00 alle quali bisogna sommare onorari tecnici per almeno altri 300,00 euro.

Regolarità edilizia: Il fabbricato in questione è stato realizzato in seguito al rilascio del permesso di costruire N. 1124, del 22 gennaio 2009. Due sono le considerazioni da esplicitare per il cespite in esame, entrambe determinanti ai fini della vendita all'asta. L'accatastamento del cespite pignorato, per come detto, è stato effettuato esclusivamente come se si trattasse di un'abitazione, con categoria A/2 "abitazione di tipo civile", in

spregio alle autorizzazioni urbanistiche; l'immobile è utilizzato esclusivamente come abitazione, con esclusione del piano sottotetto che è inutilizzato

(se non saltuariamente). La vendita all'asta, invece, riguarderà il bene con le destinazioni d'uso assentite e ed autorizzate, pertanto il piano terra deve essere destinato esclusivamente a laboratorio artigianale (non molesto), il piano primo ad abitazione ed il piano sottotetto a lavanderia-stireria. Le modestissime variazioni interne, invece, sono sanabili.

Agibilità: Non è stato individuato alcun certificato di agibilità, né di abitabilità.

Valore del Lotto: *Euro 150.000,00* (centocinquantamila euro), valore arrotondato.

Risposta al Quesito N. 17, in allegato

Nel ringraziarLa per la fiducia accordatami rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

Lamezia terme 03/07/2017

IL C.T.U.

Ottaviano ing. FERRIERI
