

PARTE I – RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INDICE

1. Premessa	4
2. Svolgimento delle indagini peritali	10
3. Risposta ai quesiti del Giudice - Quesito n. 1	11
4. Quesito n. 2	12
5. Quesito n. 4	12
5.1 Dati catastali dei beni pignorati desunti dall'atto di pignoramento.....	13
5.2 Descrizione zona di ubicazione dei beni pignorati	22
5.3 Descrizione del fabbricato ospitante i beni descritti nei lotti nn. 1 e 2	25
5.4 Dati catastali, confini e descrizione dei lotti.....	26
5.4.1 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n. 1	26
5.4.2 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n. 2	30
5.4.3 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n. 3	36
6. Quesito n. 5	46
6.1 Provenienza dei beni pignorati	46
7. Quesito n. 7	47
8. Quesito n. 8	49
9. Quesito n. 9	49
10. Quesito n. 10	55
11. Quesito n. 11	60
12. Quesito n. 12	61
12.1 Regolarità edilizia del fabbricato ospitante gli appartamenti descritti nei lotti nn. 1 e 2	61
12.2 Regolarità edilizia del lotto n. 3	67

13. Quesito n. 13	69
13.1 Sanatoria immobile descritto nel lotto n. 1	70
13.2 Sanatoria immobile descritto nel lotto n. 2	76
13.3 Sanatoria immobili descritti nel lotto n. 3.....	81
14. Quesito n. 14	85
15. Quesito n. 15	87
15.1 Definizione di valore di mercato	88
15.2 Calcolo della superficie commerciale dei beni pignorati	88
15.3 Calcolo dell'abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e per la presenza di un contratto di locazione (β).....	90
15.4 Scelta del metodo di stima del bene pignorato	91
15.5 Stima del valore d'uso dei beni pignorati	93
15.6 Stima del terreno identificato con la particella 240	95
15.7 Stima del Lotto n. 1	96
15.8 Stima del Lotto n. 2	96
15.9 Stima del Lotto n.3	97
15.10 Individuazione lotti	97
16. Quesito n. 16	101
17. Quesito 17	115
18. Quesito 18	115
19. Conclusioni	116

PARTE II – ALLEGATI

Allegato n. 1: Documentazione fotografica

Allegato n. 2: Visure Catastali

Allegato n. 3: Elenco sintetico delle formalità

Allegato n. 4: Elenco delle formalità per immobile

Allegato n. 5: Elenco esteso delle formalità

Allegato n. 6: Titoli di provenienza dei beni

Allegato n. 7: Estratto mappa catastale

Allegato n. 8: Elenco immobili, Elaborato planimetrico e Planimetrie
Catastali

Allegato n. 9: Rilievo beni pignorati

Allegato n. 10: Titoli Edilizi

Allegato n. 11: Attestazione comune di Serrastretta

Allegato n. 12: Certificato di destinazione urbanistica Lotto n. 3

Allegato n. 13: Comparabili

Allegato n. 14: Estratto dell'atto di matrimonio

Allegato n. 15: Ape

Allegato n. 16: Contratti locazione e/o comodato

Allegato n. 17: Attestazione rilasciata dalla Cancelleria delle esecuzioni
immobiliari del Tribunale di Lamezia Terme

Allegato n. 18: Usi Civici

Allegato n. 19: Verbali operazioni peritali

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva n. 17/2024

1. Premessa

In data 06.11.2024 nella procedura esecutiva n. 17/2024, promossa dalla società BCC NPLs s.r.l. (mandataria doValue S.p.A.), nei confronti del sig.

██████████ la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto ing. Giovambattista Chirillo, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Catanzaro con n. 1839, con studio tecnico in Lamezia Terme in C.so Numistrano 79, quale Consulente Tecnico d'Ufficio e gli poneva i seguenti quesiti:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Svolgimento delle indagini peritali

Per rispondere ai quesiti posti dal Giudice delle Esecuzioni il sottoscritto Esperto si recava, nelle date del 07/12/2024, 12/12/2024 e 20/12/2024, in Via San Giorgio, frazione Canello del comune di Serrastretta (CZ), presso i luoghi di ubicazione dei beni oggetto di procedura, ove effettuava i necessari rilievi fotografici e plano altimetrici (*Cfr. all. n. 19*).

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

- Ufficio Tecnico - Settore urbanistica - del Comune di Serrastretta;
- Ufficio Tecnico - Settore Condono - del Comune di Serrastretta;
- Ufficio Tecnico - Settore Edilizia Privata - del Comune di Serrastretta;
- Ufficio Tecnico - Settore Patrimonio, usi civici - del comune di Serrastretta;

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

Infine, per valutare correttamente gli immobili pignorati, effettuava indagini sul mercato immobiliare della zona avvalendosi del sito www.immobiliare.it nonché della Piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate (Cfr. all. n. 13).

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

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

I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per il quale la documentazione prodotta in atti è sufficiente, ex art. 567 c.p.c., ed è idonea oltre che completa.

Si precisa che nel fascicolo della procedura sono presenti i seguenti documenti:

- 1) Certificazione notarile sostitutiva di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., resa dal notaio dott.ssa Giulia Messina Vetrano in data 24/04/2024;
- 2) Trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 19/04/2024 RG 6080 e RP 5063;
- 3) Istanza di vendita depositata in data 30/05/2024;
- 4) Atto di pignoramento immobiliare consegnato al creditore in data 29/03/2024.

4. Quesito n. 2

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

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

5. Quesito n. 4

“Identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi), confini e coordinate GPS e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale

sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E. ”.

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

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

1. *Quota 1/1 di un appartamento sito nel comune di Serrastretta (CZ), frazione Cancellò, Via San Giorgio n. 27C, censito al C.U del predetto comune sul foglio 63 particella 2 sub 4, piano secondo, cat. A/3, classe 2, vani 6, r.c. euro 247,90;*
2. *Quota 1/1 di un appartamento sito nel comune di Serrastretta (CZ), frazione Cancellò, Via San Giorgio, censito al C.U del predetto comune sul foglio 63 particella graffata 2 sub 7 e sub 9, piano T, cat. A/4, classe 1, vani 3,5, r.c. euro 103,03;*
3. *Quota 1/1 di locale deposito sito in Comune di Serrastretta (CZ), frazione Cancellò, via San Giorgio, censito al NCEU del predetto Comune al foglio 63, part. 269, sub. 1, piano T, cat. C/2, classe 1, mq 33, r.c. euro 40,90;*
4. *Quota 1/1 di locale deposito sito in Comune di Serrastretta (CZ), frazione Cancellò, via San Giorgio, censito al NCEU del predetto Comune al foglio 63, part. 269, sub. 2, piano S1, cat. C/2, classe 1, mq 27, r.c. euro 33,47;*
5. *Quota 1/1 di terreno sito in Comune di Serrastretta (CZ), località Cancellò, censito al NCT del predetto Comune al foglio 63, part. 240,*

seminativo irriguo arborato, classe 1, are 14,97, r.d. euro 10,44, r.a. euro 3,09.

Dall'analisi della documentazione catastale rinvenuta presso l'Agenzia del Territorio di Catanzaro, oltre che dai sopralluoghi eseguiti durante le operazioni peritali, è emerso che i beni descritti nei precedenti punti 1 e 2 sono degli immobili residenziali, con difformità catastali e urbanistiche, che sono utilizzati rispettivamente dal figlio dell'esecutato (appartamento descritto al punto 1) e dall'esecutato (appartamento descritto al punto 2) come proprie abitazioni personali

Con riferimento al bene di cui al punto 2 si è ad esempio evinto che il sub 9 rappresenta (*Cfr. fig. n. 1*) una scala di esclusiva pertinenza del sub 7 che però al momento del sopralluogo è risultata inesistente in quanto demolita.

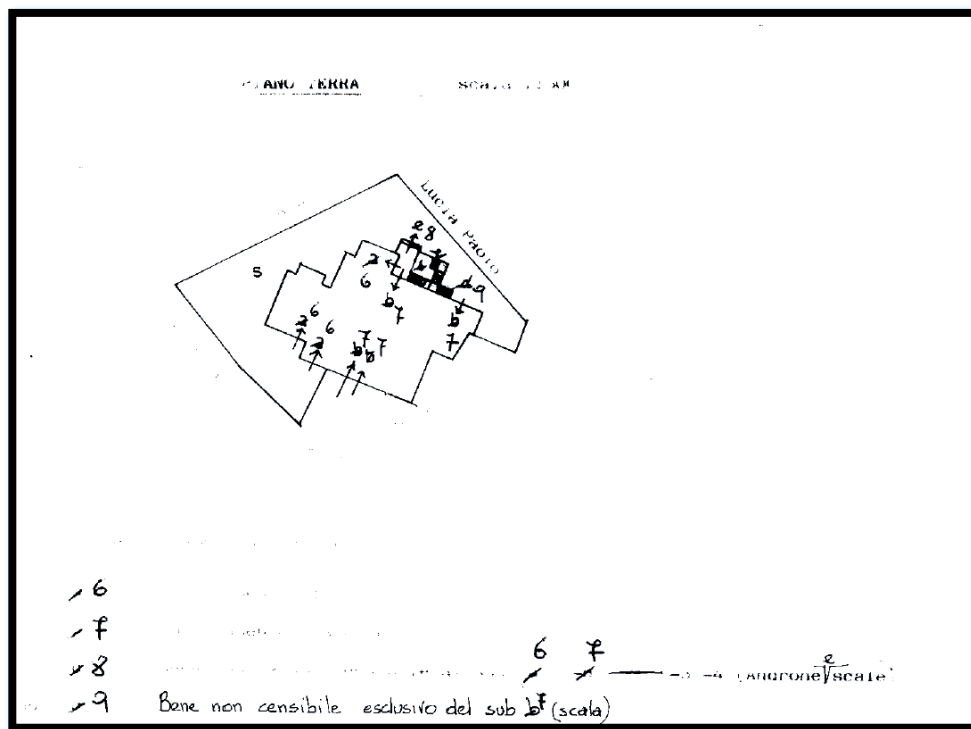


Fig.1 - Stralcio elaborato planimetrico presentato in data 18/10/1994

Si evidenzia, inoltre, che il predetto bene ha un doppio ingresso di cui uno accessibile dalla corte identificata con la particella 4, non oggetto di pignoramento (ingresso rappresentato sia negli elaborati grafici allegati alla C.E. n. 34/81 che alla planimetria catastale presentata in data 25/10/1994), sulla quale si è consolidata una servitù di passaggio di fatto da oltre un ventennio.

Il fabbricato ospitante invece i beni pignorati descritti nei precedenti punti 3 e 4 è stato costruito, abusivamente (*Cfr. all. n. 11 e succ. fig. n. 2*), tra il 1981 e il 1989 (anno in cui il fabbricato è stato accatastato) e al momento del sopralluogo è difforme rispetto alla planimetria catastale presentata presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Catanzaro in data 12/06/1989.

Nel periodo compreso tra il 1989 e il 2010 l'immobile, infatti, è stato oggetto di modifiche che non sono rappresentate nella predetta planimetria catastale (*Cfr. confronto tra fig. n. 3 e fig. n. 4*).

Le anzidette modifiche consistono nel cambiamento della geometria del bene, in un ampliamento e nella realizzazione di una scala esterna.

Si precisa che sia la scala che il predetto ampliamento ricadono in parte sul terreno identificato con la particella 240 (oggetto di pignoramento) e in parte sulla corte comune, censita come bene comune non censibile, identificata con la particella 2 sub 5 che però non è stata interessata dal pignoramento e pertanto la porzione di fabbricato su essa ricadente non è stata oggetto della presente relazione.

Si evidenzia, poi, che il bene descritto nel precedente punto 4 rappresenta un

terreno edificabile su cui ricade una parte dell'ampliamento della particella 269 oltre che una porzione di un manufatto, con struttura in legno, non accatastato.

Il predetto manufatto ricade, poi, in parte anche sulla corte del fabbricato identificato sul medesimo foglio di mappa con la particella 250 oltre che sul terreno identificato con la particella 476 che, in quanto non di proprietà dell'esecutato, non sono stati interessati dal pignoramento (*Cfr. confronto tra fig. 4 e fig. n. 5*).



Fig.2 - Stralcio mappa catastale foglio 63 del Comune di Serrastretta – Frazione Cancellò Anno 1981

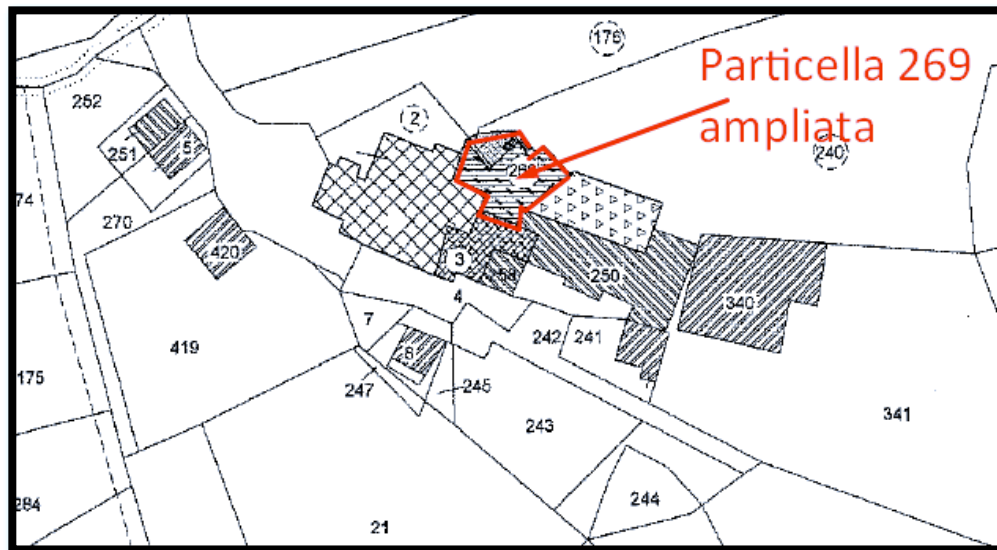


Fig.3 - Stralcio mappa catastale foglio 63 del Comune di Serrastretta – Frazione Cannello - Anno 2010

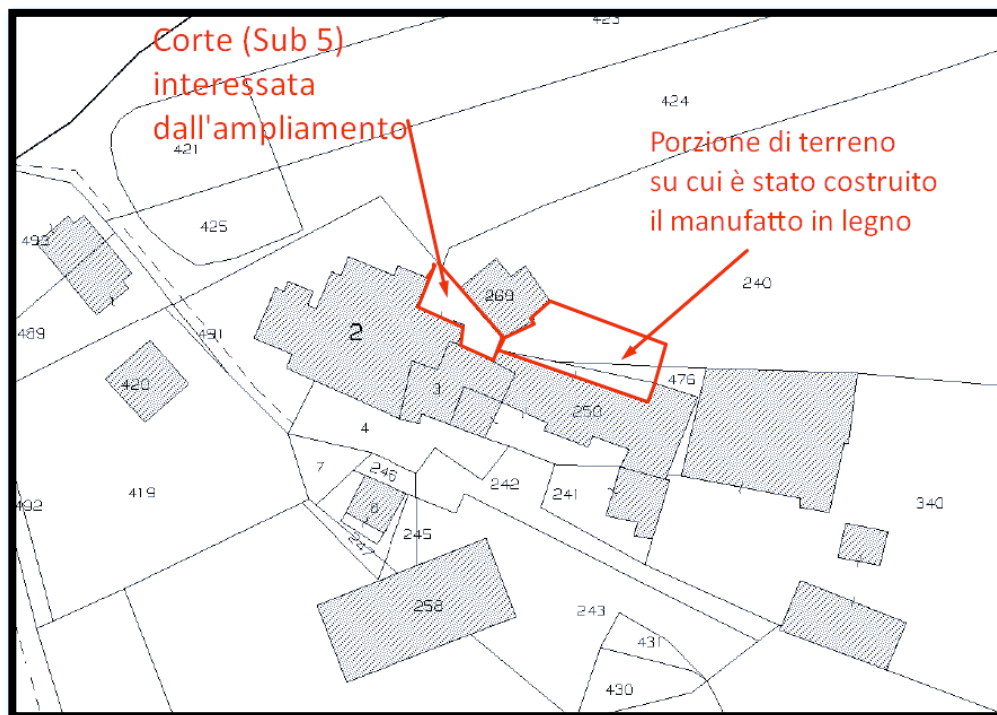


Fig.4 - Stralcio mappa catastale foglio 63 del Comune di Serrastretta – Frazione Cannello - Anno 2024

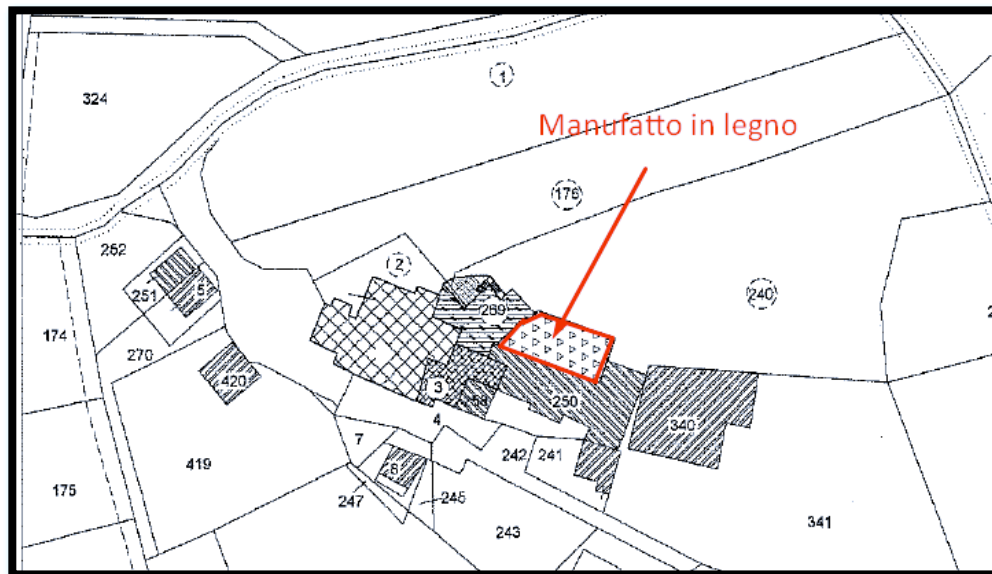


Fig.5 - Stralcio mappa catastale foglio 63 del Comune di Serrastretta – Frazione Cannello - Anno 2010 – Allegato alla D.I.A. Prot. n. 6740 del 21/09/2009, pratica n. 60/2009

Tanto premesso si precisa che al fine di facilitare la vendita dei beni lo scrivente consulente ha ritenuto opportuno suddividere i beni in n. 3 lotti per come di seguito indicato in tabella:

Lotto	Comune di Ubicazione	Foglio	Particella	Sub
1	Serrastretta -Cannello	63	2	4
2	Serrastretta -Cannello	63	2	7-9
3	Serrastretta -Cannello	63	269	1
	Serrastretta -Cannello	63	269	2
	Serrastretta -Cannello	63	240	

Si specifica che nel lotto n. 3 oltre al terreno censito al C.T. del comune di Serrastretta sul foglio 63 con la particella 240 sono stati inseriti il fabbricato censito con il mappale 269, il cui ampliamento ricade in parte su tale terreno, e il manufatto con struttura in legno su di esso ubicato.

Il sottoscritto, poi, specifica che i predetti beni non sono direttamente accessibili dalla via pubblica ma attraverso un'area ed un cancello che sono ubicati in parte sul terreno identificato con la particella 424 (di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento) e in parte sulla corte comune, censita come B.C.N.C. con la particella 2 sub 5, non pignorata del fabbricato identificato con il mappale 2 su cui esiste di fatto una servitù di passaggio pedonale e carrabile che dovrà essere regolarizzata (*Cfr. foto nn. 1 e 2 e fig.re nn.6 e 7*).

Dall'analisi dell'inquadramento urbanistico allegato alla D.I.A. del 21/09/2009 prot. n. 6740, pratica n. 60/2009 (*Cfr. all. n.10*), con cui l'esecutato ha realizzato sul terreno censito con la particella 240 il manufatto in legno, emerge chiaramente l'esistenza della predetta servitù sulle sopraindicate particelle (*Cfr. fig. n. 8*).

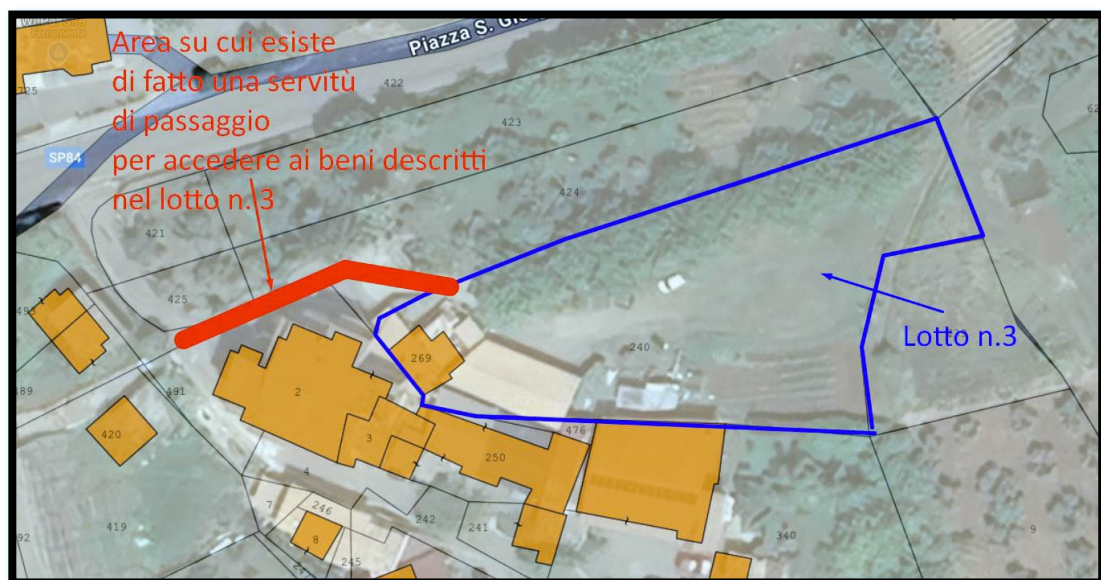


Fig.6 - Stralcio mappa catastale foglio 63 del Comune di Serrastretta – Frazione Canello sovrapposta alla foto aerea su cui è rappresentata con la linea rossa l'attuale area di accesso ai beni descritti nel lotto n. 3 su cui si dovrà costituire una servitù di passaggio

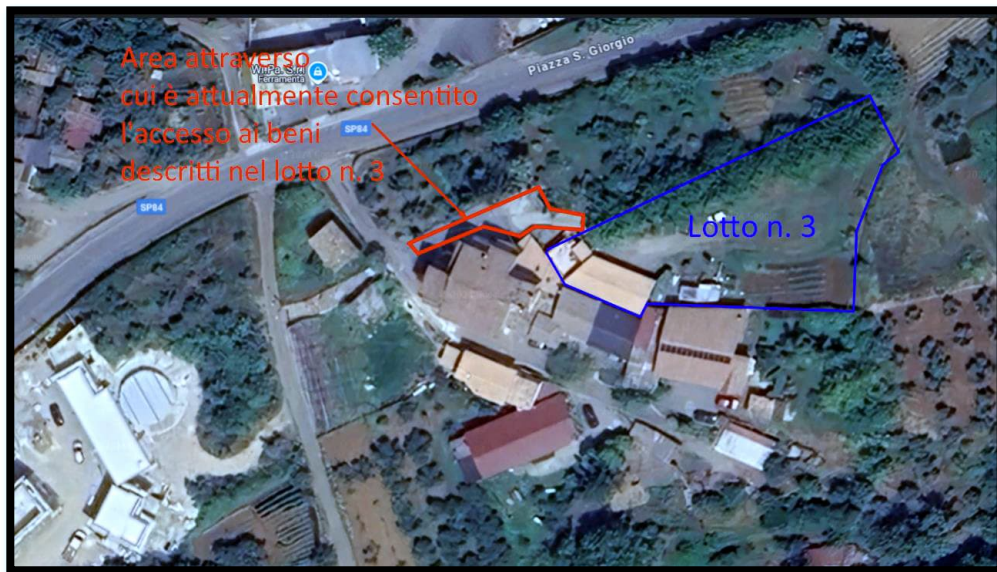


Fig.7 – Rappresentazione area di accesso al lotto n. 3 su cui di fatto esiste una servitù di passaggio

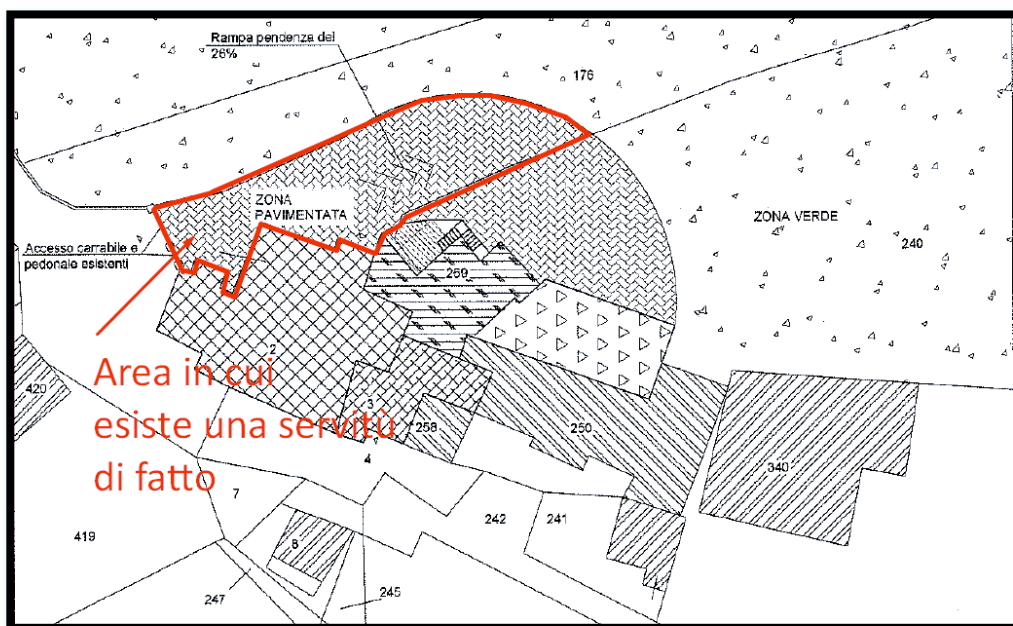


Fig.8 - Stralcio mappa catastale foglio 63 del Comune di Serrastretta – Frazione Cancellò - Anno 2010 – Allegato alla D.I.A. Prot. n. 6740 del 21/09/2009, pratica n. 60/2009



Foto n. 1 – Ingresso comune ai beni descritti nei lotti nn. 1, 2 e 3



Foto n. 2 – Area di accesso ai beni descritti nel lotto n. 3 su cui esiste di fatto una servitù di passaggio

Si evidenzia che le coordinate geografiche del fabbricato ospitante i beni descritti nei lotti 1 e 2 sono: latitudine 38.937631° e longitudine 16.427880°. Le coordinate geografiche dei beni descritti nel lotto n. 3 calcolate in prossimità dell'ubicazione del manufatto in legno sono: latitudine 38.937633° e longitudine 16.428188°.

5.2 Descrizione zona di ubicazione dei beni pignorati

I beni pignorati sono tutti ubicati in via San Giorgio, frazione Cannello, del comune di Serrastretta.

Trattasi di un piccolo borgo collinare dominante la valle del fiume Cannello, affluente del Fiume Amato, che dista dal comune di Serrastretta circa 6 Km.

Il suo territorio è ricco di colture orticole, uliveti e boschi con castagni, querce e sugheri, ginestra e altri arbusti. La predetta frazione è posta a circa 253 m di altitudine s.l.m. e si sviluppa su un'unica via principale lungo la quale si espande tutto l'edificato.

Il centro ha un magnifico scorcio panoramico sui due mari e sul Golfo di sant'Eufemia ed è circondato a nord ed a sud dai monti delle Serre e della Contessa, mentre a est ed a ovest troviamo il mar Ionio ed il mar Tirreno.

Da tale borgo è possibile raggiungere mediante una rete di strade comunali e provinciali sia lo svincolo autostradale dell'A3 (distante circa 20 Km) che la stazione ferroviaria di Lamezia Terme Centrale e l'Aeroporto Internazionale di Lamezia Terme (distanti circa Km 22) oltre che il capoluogo di Provincia e di Regione, Catanzaro (distante circa 40 km.)

Nel vigente P.R.G. del comune di Serrastretta adottato con delibera del Commissario ad Acta n. 28 del 14/07/1994 e approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 379 del 29/07/1996, l'area di ubicazione degli immobili pignorati descritti nei lotti nn. 1, 2 e 3 ricade in zona B (Parzialmente edificata) in cui l'attività urbanistica è regolata dall'art. 6 delle NTA (*Cfr. fig. n. 9*).

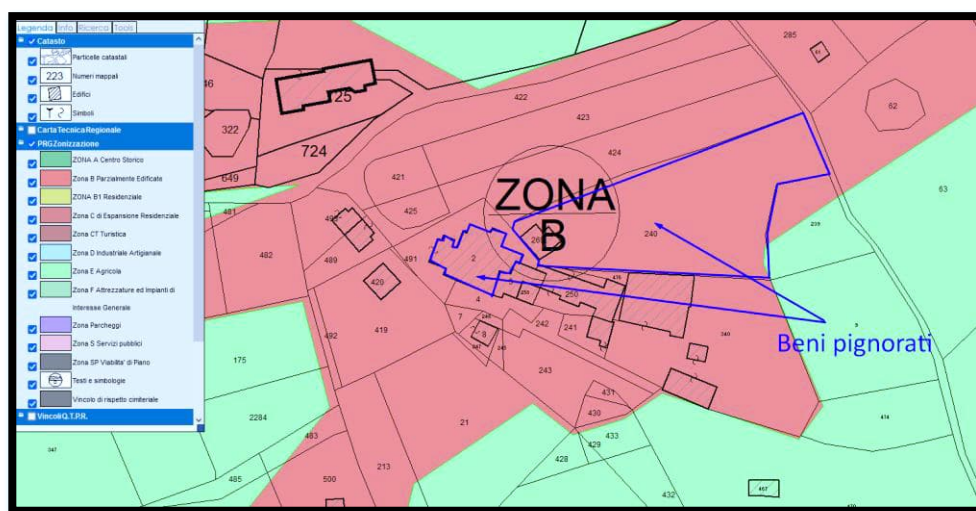


Fig. n. 9 – Stralcio zonizzazione PRG vigente – Rappresentazione dei beni pignorati

Per meglio facilitare l'individuazione dei beni pignorati nelle immagini che seguono sono state raffigurate le foto aeree della zona di ubicazione (*Cfr. fig. nn.10,11 e 12*).

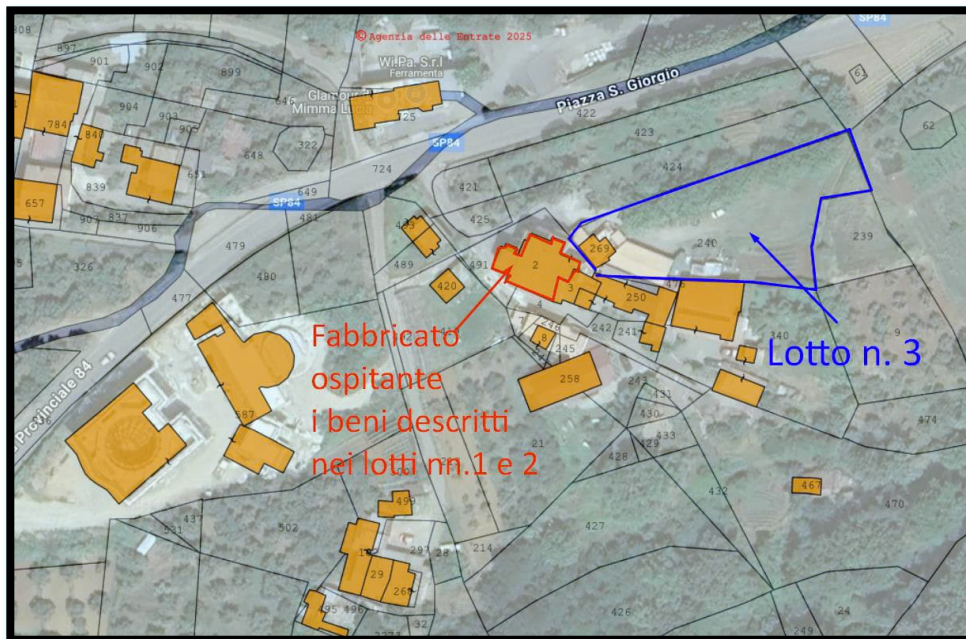


Fig. n. 10 – Stralcio foto aerea sovrapposta alla mappa catastale dell'area di ubicazione dei beni pignorati descritti nei lotti nn. 1,2 e 3



Fig. n. 11 – Stralcio foto aerea zona di ubicazione dei beni pignorati

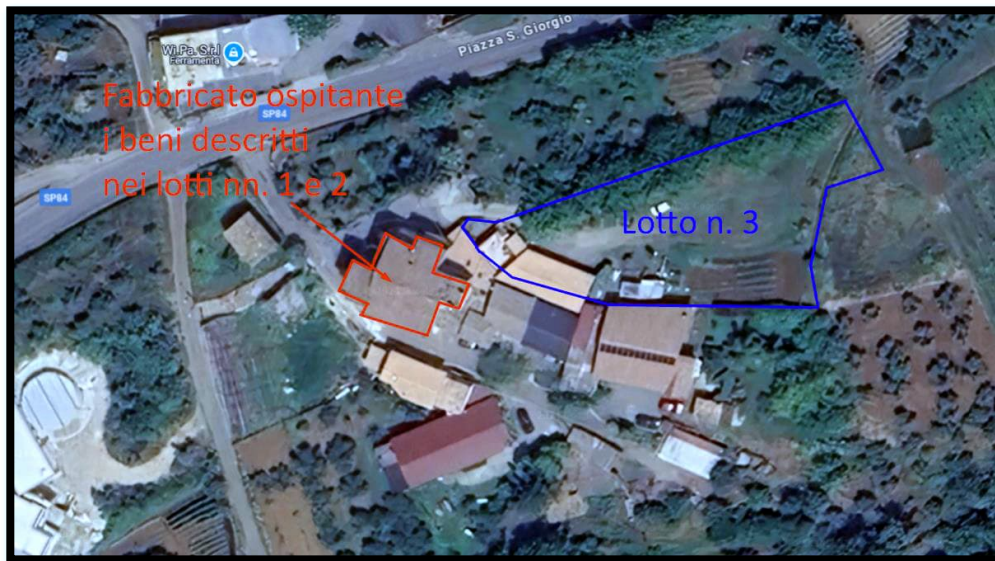


Fig. n. 12 – Stralcio foto aerea dell'area di ubicazione dei beni pignorati descritti nei lotti nn. 1, 2 e 3

5.3 Descrizione del fabbricato ospitante i beni descritti nei lotti nn. 1 e 2

Il fabbricato ospitante gli appartamenti pignorati descritti nei lotti n. 1 e 2 si compone di tre piani fuori terra, tra loro collegati mediante una scala interna rivestita di marmo, e la sua costruzione è iniziata prima del 1967.

Al momento del sopralluogo, per come evincibile dalle foto che seguono, il fabbricato presenta prospetti in mediocre stato di conservazione e manutenzione (Cfr. foto nn. 3, 4, 5 e 6)



Foto n. 3 – Prospetto ovest



Foto n. 4 – Prospetto Nord



Foto n. 5 – Prospetto Sud



Foto n. 6 – Prospetto est

5.4 Dati catastali, confini e descrizione dei lotti

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

L'immobile pignorato descritto nel lotto n. 1 è un appartamento per civile abitazione ubicato al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza sito in via San Giorgio n. 27 C, frazione Cancelli, del comune di Serrastretta e censito al C.U. del medesimo comune (*Cfr. all. n. 2*) con gli identificativi catastali indicati nella sottostante tabella:

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	Consistenza (vani)	Superficie Catastale (mq)	Rendita (€)
63	2	4	A/3	2	6	180	247,9

Dall'analisi della documentazione catastale, reperita presso l'ufficio del territorio della provincia di Catanzaro è emerso che esso ha assunto i predetti identificativi catastali dal momento della sua costituzione, avvenuta in data 23/10/1991 con la pratica edilizia n. 1824/1989, e successivamente ha subito le seguenti variazioni catastali:

- CLASSAMENTO n. 1824 del 08/06/1992;
- VARIAZIONE del quadro tariffari in data 13/08/2002;

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA n. 26664 del 20/09/2011
Pratica n. CZ0209040 richiesta dal comune di Serrastretta;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Si evidenzia che il mappale 2 è stato inserito in atti in data 24/05/2001 con la pratica n. 164344 tipo mappale n. 2769/1987.

Il bene confina **a nord** in parte con il vano scala e in parte è libero e prospiciente sulla corte comune e **a sud est e ovest** con la corte comune.

L'appartamento, che è accessibile mediante un vano scala rivestito in marmo, ha un'altezza media di 2,73 m ed una superficie utile complessiva di circa **140,87 mq** ripartita in ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: un ingresso con disimpegno (sup. utile pari a 12,88 mq), un disimpegno (sup. utile pari a 9,43 mq), un soggiorno (sup. utile pari a 17,36 mq), due bagni (sup. utile rispettivamente pari a 5,63 mq e 6,71 mq), tre camere da letto (sup. utili rispettivamente pari a 19,65 mq, 15,88 mq e 20,45 mq), una lavanderia (sup. utile pari a 4,53 mq) e una cucina-pranzo (sup. utile pari a 28,35 mq) (*Cfr. fig. n.13*).

A servizio del predetto immobile ci sono quattro balconi (superficie utile complessiva di circa 25,25 mq) rispettivamente ubicati sui prospetti sud, est e ovest nonché una quota parte di spazi condominiali sebbene non sia stato mai costituito alcun condominio.

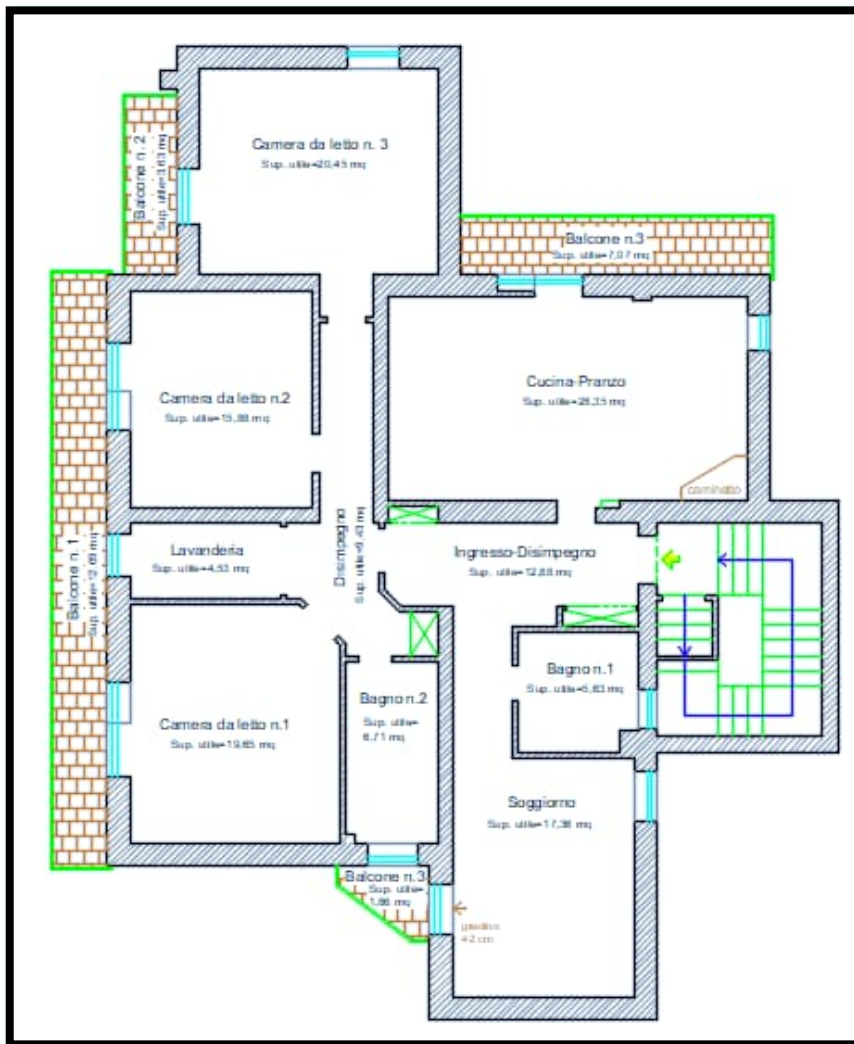


Fig. n.13– Rilievo appartamento part. 2 sub 4 – Piano secondo

Al momento del sopralluogo l'appartamento presenta le seguenti rifiniture: pavimenti e rivestimenti dei vari ambienti in gres, porte interne in legno, infissi in legno, provvisti di tapparelle avvolgibili, intonaci in malta cementizia del tipo civile abitazione, tinteggiatura del tipo lavabile, impianti tecnologici (elettrico in parte domotizzato, riscaldamento, idrico e fognario) funzionanti di cui, però, va verificata la conformità alla normativa vigente (Cfr. all. n. 1 e successive foto dalla n. 7 alla n.18).



Foto n. 7 –Scala di accesso



Foto n. 8–Ingresso



Foto n. 9 –Disimpegno



Foto n. 10–Soggiorno



Foto n. 11 –Bagno n.1



Foto n. 12 –Bagno n.2



Foto n. 13–Cucina Pranzo



Foto n. 14–Cucina Pranzo



Foto n. 15 –Camera da letto n.1



Foto n. 16–Camera da letto n.2



Foto n. 17–Camera da letto n.2



Foto n. 18–Lavanderia

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

Il bene descritto nel lotto n.2 è un appartamento con destinazione residenziale, sito al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, identificato al C.U. del Comune di Serrastretta con gli identificativi catastali indicati nella sottostante tabella (*Cfr. all. n.2*):

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	Consistenza (vani)	Superficie Catastale (mq)	Rendita (€)
63	2	7 - 9	A/4	1	3,5	99	103,03

Si evidenzia che il bene presenta delle difformità rispetto alle norme igienico sanitarie prescritte atteso che in esso non è rispettato il rapporto di aeroinnanzitutto illuminazione (dato dal rapporto tra la superficie finestrata e la superficie

utile della stanza) previsto, che deve essere maggiore di 1/8 e, pertanto, i potenziali acquirenti dovranno provvedere al ripristino del corretto rapporto, mediante l'ampliamento della superficie finestrata, sostenendo i relativi costi.

Si precisa, poi, che il succitato appartamento è distinto con gli identificativi catastali su menzionati sin 18/10/1984, a seguito della variazione catastale n. 6740 pratica n. 4655, e che successivamente è stato oggetto delle seguenti variazioni catastali:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA n.30996 del 25/07/2002
Pratica n. 235039 richiesta dal comune di Serrastretta;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO n. 1140 del 03/02/2009
Pratica n. CZ0021513;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA n. 26704 del 20/09/2011
Pratica n. CZ0209080 richiesta dal comune di Serrastretta;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Si evidenzia che il mappale 2 è stato inserito in atti in data 24/05/2001 con la pratica n. 164344 tipo mappale n. 2769/1987.

L'appartamento confina: a **nord** in parte con il vano scala e in parte con la corte comune (particella 2 sub 5), a **sud** con la particella identificata con il n.4, a **est** in parte con la corte esterna identificata con il sub 5 e in parte con l'immobile identificato con la particella n. 3 e a **ovest** con l'immobile identificato con il sub 6 (*Cfr. all. n. 7*).

L'immobile è attualmente accessibile mediante due ingressi, di cui quello ubicato sul prospetto sud da chiudere (*Cfr. fig. 15*), ed ha un'altezza media di 2,88 m e una superficie utile complessiva di circa **72,96 mq** ripartita in ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: un corridoio (sup. utile pari a 15,07 mq), una sala pranzo (sup. utile pari a 17,55 mq), un soggiorno (sup. utile pari a 11,52 mq) e due bagni, di cui uno ubicato nella camera da letto e l'altro nel vano scala (sup. utile rispettivamente pari a 5,49 mq e 1,26 mq) .(*Cfr. fig. n.14*).

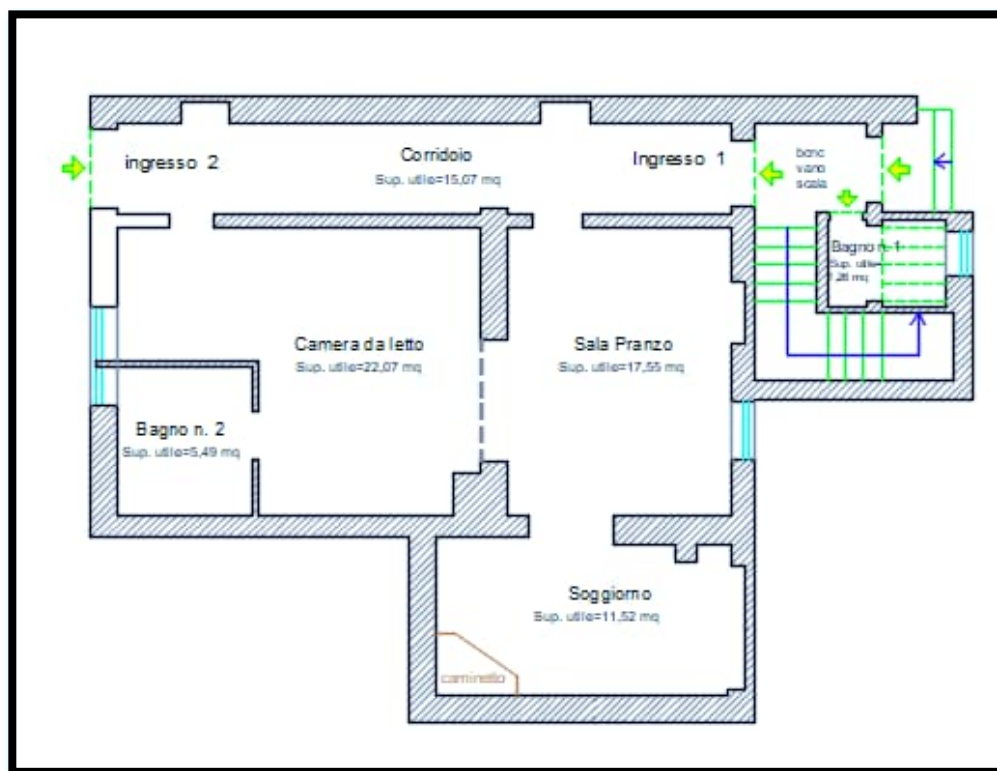


Fig. n.14– Rilievo appartamento part. 2 sub 7/9 – Piano terra

A servizio del predetto appartamento non ci sono balconi e i vani utilizzati come sala pranzo e soggiorno sono privi di finestre con affaccio all'esterno e quindi di aereazione naturale.

soggiorno con l'esecuzione delle necessarie e conseguenti opere edilizie, idrauliche e impiantistiche.

Al momento del sopralluogo l'appartamento presenta le seguenti rifiniture: pavimenti e rivestimenti dei vari ambienti in gres, pavimenti e rivestimenti del bagno sotto scala in ceramica porte interne in legno, infissi interni in legno, ad eccezione di quello presente nel bagno che è di alluminio, pareti rivestite con carta da parati in mediocri condizioni di conservazione, impianti tecnologici (elettrico, idrico e fognario) funzionanti di cui, però, va verificata la conformità alla normativa vigente (*Cfr. all. n. 1 e successive foto dalla n. 19 alla n.27*).



Foto n. 19 –Corridoio



Foto n. 20–Sala pranzo

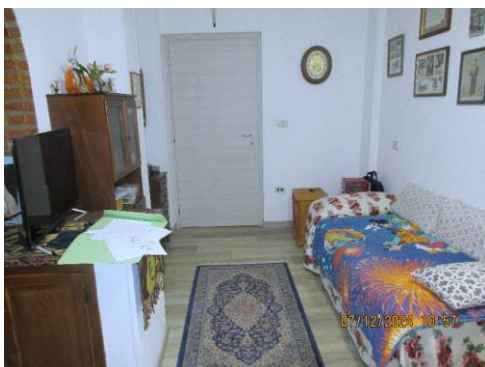


Foto n. 21 – Soggiorno

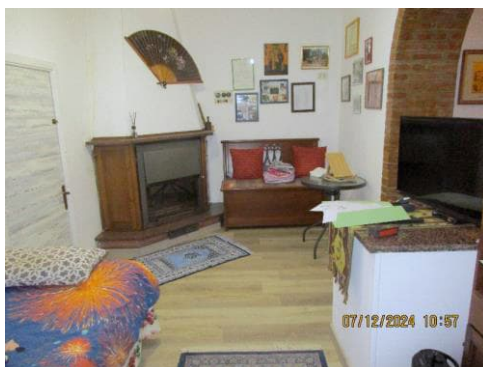


Foto n. 22 – Soggiorno



Foto n. 23 – Camera da letto



Foto n. 24 – Bagno a servizio della camera da letto



Foto n. 25 – Bagno sotto scala

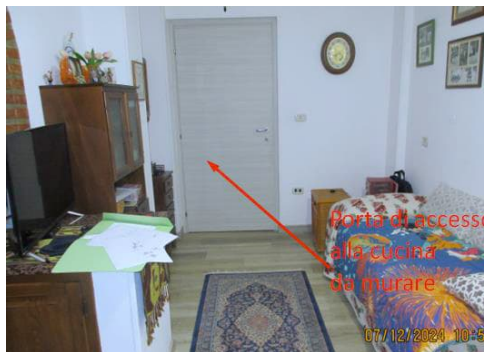


Foto n. 26 – Porta di accesso alla cucina da murare



Foto n. 27 – Porta di accesso al deposito da murare

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

I beni immobili descritti nel lotto n. 3 sono costituiti **da un terreno**, su cui insiste un manufatto in legno non accatastato, e **da un fabbricato**, adibito a deposito, ubicati in via San Giorgio, della frazione di Cannello del comune di Serrastretta.

Il terreno è identificato al C.T. del predetto comune con gli identificativi catastali indicati nella sottostante tabella:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)
63	240	Sem Irr. Arb.	1	1497	€ 10,44	€ 3,09

Il fabbricato, adibito a deposito, è accatastato ed è censito al C.U. del comune di Serrastretta con gli identificativi catastali indicati nella sottostante tabella:

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	Superficie Catastale (mq)	Rendita (€)
63	269	1	C/2	1	9	40,9
63	269	2	C/2	1	33	33,47

Si precisa che il terreno è distinto con gli identificativi catastali su menzionati sin 04/09/1990, a seguito del frazionamento n. 2082, e successivamente è stato oggetto delle seguenti variazioni catastali:

- TIPO MAPPALE n. 2769.1/1987, pratica n. 164344 in atti dal 24/05/2001;
- TIPO MAPPALE n. 2771.1/1987, pratica n. 164413 in atti dal 24/05/2001;

- TIPO MAPPALE n. 2772.1/1987, pratica n. 164454 in atti dal 24/05/2001;

Il predetto terreno in epoca precedente al 04/09/1990 e sin dall'impianto meccanografico del 09/07/1985 costituiva una porzione di un terreno di maggiore consistenza, della superficie catastale di 1.810 mq, che era censito al CT del comune di Serrastretta sul foglio 63 particella 10.

Il fabbricato deposito, sebbene difforme da quello accatastato, è distinto con gli identificativi catastali su menzionati sin 19/10/1989, a seguito della variazione catastale n. 1829, e successivamente è stato oggetto delle seguenti variazioni catastali:

- VARIAZIONE del quadro tariffario del 01/01/1992;
- VARIAZIONE del quadro tariffario del 13/08/2002;
- VARIAZIONI TOPONOMASTICHE n. 26684.1/2011 n. 26685.1/2011 del 20/09/2011 pratiche nn. CZ0209060 e CZ0209061 richieste dal comune di Serrastretta rispettivamente per i sub 1 e sub 2;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Il lotto, non accessibile dalla via pubblica per come precedentemente indicato, confina a **nord** con il terreno identificato con la particella 424, a **sud** con la corte del fabbricato identificato con la particella 250, con il terreno identificato con la particella 476 e con l'immobile identificato con la particella 340, a **est** con i terreni identificati con le particelle 239 del foglio

63 e 63 del foglio di mappa 64 e a **ovest** con la corte del fabbricato identificato con la particella 2.

Descrizione del terreno

Il terreno identificato con la particella 240 ha una superficie catastale di circa 1.497 mq, una forma irregolare e una giacitura quasi pianeggiante ed è attraversato dalla linea elettrica.

Esso ricade nel vigente P.R.G. comunale, adottato con delibera del Commissario ad Acta n. 28 del 14/07/1994 e approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 379 del 29/07/1996 (Pubblicato sul BURC in data 16/09/1996 bollettino n. 97), in zona B (Zona residenziale di completamento) in cui l'attività urbanistica è regolata dall'art. 6 delle NTA e le nuove costruzioni sono soggette ai seguenti vincoli:

- indice di utilizzazione fondiaria, I_f di 1,5 mc/mq;
- distacco dai confini 5 m;
- distacco dagli edifici esistenti 10 m;
- altezza massima di 10,50 m;
- numero di piani pari a 3.

Al momento del sopralluogo su una porzione del descritto terreno ricade una parte dell'ampliamento abusivo del fabbricato identificato con la particella 269, oltre che un manufatto in legno lamellare, utilizzato come deposito, e delle costruzioni precarie con struttura mista ferro e legno (*Cfr. foto n. 30*).

Sulla restante parte del terreno esistono invece arbusti spontanei e qualche albero di ulivo (*Cfr. all. n. 1 e successive foto dalla n. 28 alla n. 33*).



*Foto n. 28 – Ampliamento abusivo
fabbricato censito con la particella 269*



*Foto n. 29 – Ampliamento abusivo
fabbricato censito con la particella 269*



Foto n. 30 – Strutture precarie in ferro e legno



Foto n. 31 – Manufatto in legno



Foto n. 32 – Particolare terreno lato est



Foto n. 33 – Particolare accesso terreno

Descrizione del manufatto in legno e del fabbricato deposito censito con la particella 269 sub 1 e 2

Il manufatto in legno e il fabbricato deposito identificato con la particella 269 sono stati costruiti in epoche diverse e in adiacenza.

Dalle ricerche eseguite sia presso il comune di Serrastretta che presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Catanzaro si è evinto che il manufatto in legno è stato costruito intorno al 2010 e non è stato accatastato. Il predetto manufatto, accessibile dal terreno identificato con la particella 240, è costituito da un unico piano fuori terra, ha un'altezza variabile da 2,50 m (alla gronda) a 3,55m (al colmo) e una superficie utile complessiva di circa **74,06 mq** che è ripartita in ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: tre depositi (sup. utile rispettivamente pari a 15,11 mq, 41,97 mq e 16,98 mq).

Si evidenzia che al locale individuato in planimetria come deposito n. 3 è stato annesso il locale appartenente al fabbricato identificato con la particella 269 sub 1 (Cfr. fig. n.16).

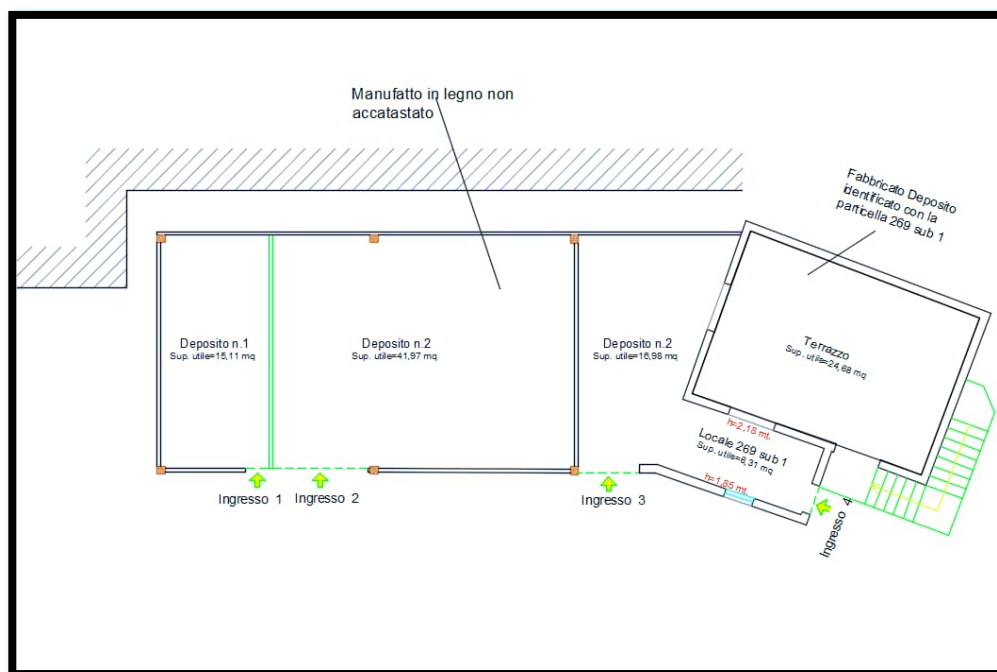


Fig. n.16– Rilievo manufatto in legno e deposito identificato con la particella 269 sub 1

Al momento del sopralluogo il predetto manufatto presenta le seguenti caratteristiche: struttura in legno lamellare, pavimenti in cemento, porte esterne in alluminio, tamponatura in legno, impianto elettrico funzionante di cui, però, va verificata la conformità alla normativa vigente (*Cfr. all. n. 1 e successive foto dalla n. 34 alla n.36*).



Foto n. 34 – Deposito n.1-Manufatto



Foto n. 35 – Deposito n.2-Manufatto in in legno



Foto n. 36 – Deposito n.3-Manufatto in legno

Il fabbricato identificato con la particella 269 sub 1 e 2 è stato costruito in epoca incerta, compresa tra il 1989 e il 2010, con una struttura in muratura ed è composto da un piano fuori terra e uno seminterrato, non collegati tra di loro, per una superficie utile complessiva di circa 31,85 mq.

Il piano terra (censito come sub 1), accessibile sia dal deposito n. 3 del manufatto in legno che dall'esterno (attraverso il terreno identificato con la particella 240), è costituito da un piccolo locale avente un'altezza variabile da circa 1,85 m a 2,18 m, e una superficie utile di circa 6,31 mq (*Cfr. fig. n. 17*) che al momento del sopralluogo è adibita a cucina rustica.

Il predetto piano versa in mediocre stato di conservazione e presenta le seguenti rifiniture: pavimenti in cemento, rivestimento in ceramica di scarsa qualità, infissi interni in legno, intonaci in cemento e impianto elettrico funzionante di cui, però, va verificata la conformità alla normativa vigente (*Cfr. all. n. 1 e successive foto nn. 37 e 38*).

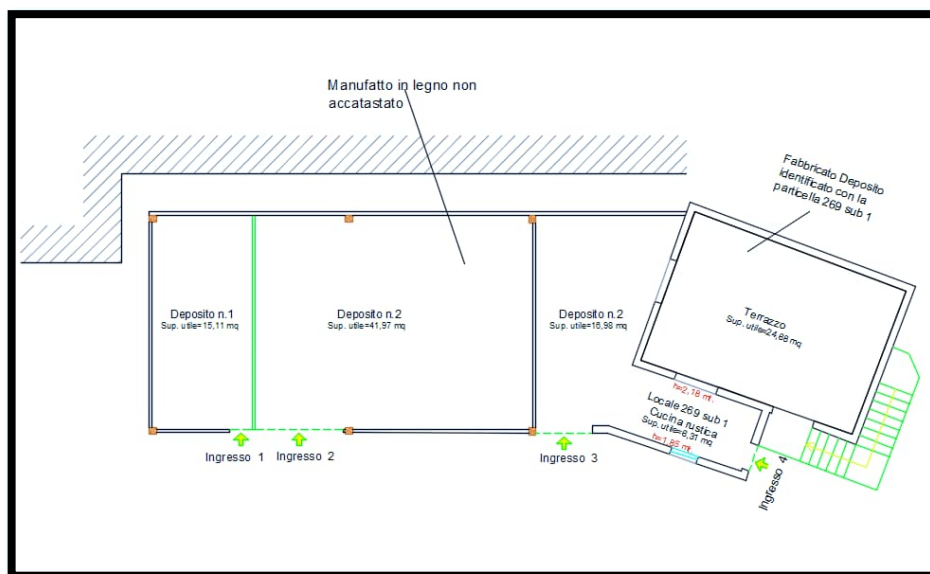


Fig. n.17–Deposito identificato con la particella 269 sub 1 – Piano terra



Foto n. 37 – Ingresso esterno dalla terreno identificato con la part. 240



Foto n. 38 – Locale utilizzato come cucina

Il piano seminterrato (censito come sub 2) è un ambiente interamente destinato a deposito, ha un 'altezza di circa 2,55 m e una superficie utile di circa 25,54 mq (Cfr. fig. n. 18) ed è accessibile sia dall'esterno, attraverso il terreno identificato con la particella 240 (Cfr. foto n. 40), che dal locale costruito sulla corte del fabbricato identificato con la particella 2 sub 5 (Bene comune non censibile) che non è stata oggetto di pignoramento (Cfr. foto n. 34), pertanto quest'ultimo accesso dovrà essere chiuso con oneri a carico del potenziale acquirente.

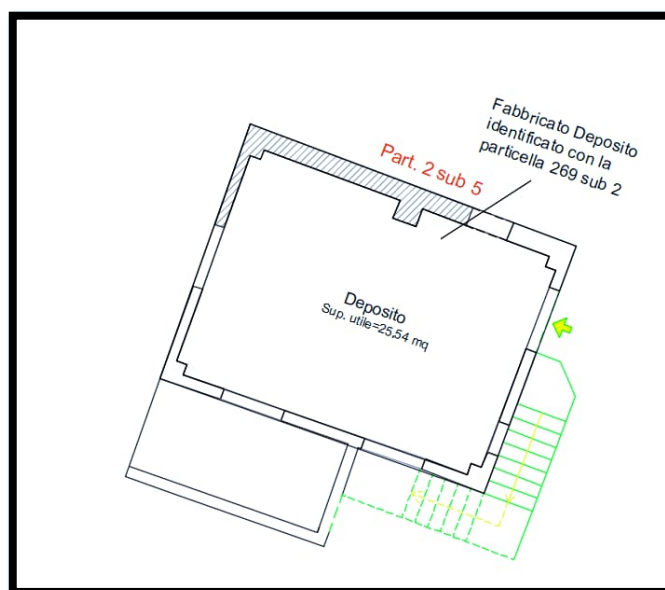


Fig. n.18–Deposito identificato con la particella 269 sub 2 – Piano seminterrato

Il piano al momento del sopralluogo versa in mediocri condizioni di conservazione e presenta le seguenti rifiniture: pavimenti in cemento, rivestimento in ceramica di scarsa qualità, infissi interni in legno ammalorato, intonaci in cemento e impianto elettrico funzionante di cui, però, va verificata la conformità alla normativa vigente (*Cfr. all. n. 1 e successive foto dalla n. 39 alla n.42*).



Foto n. 39 – Ingresso esterno dalla terreno identificato con la part. 240



Foto n. 40 – Ingresso dalla particella 2 sub 5 che dovrà essere chiusa



Foto n. 41 – Deposito identificato con la particella 269 sub 2 Piano seminterrato



Foto n. 42 – Deposito identificato con la particella 269 sub 2 Piano seminterrato

Si evidenzia che la copertura del fabbricato, identificato con la particella 269, è per la maggior parte piana ha una superficie utile di circa 24,68 mq, utilizzata come terrazzo che è accessibile dal terreno identificato con la

particella 240 attraverso una scala in muratura (Cfr. fig. 19 e foto nn. 43 e 44)

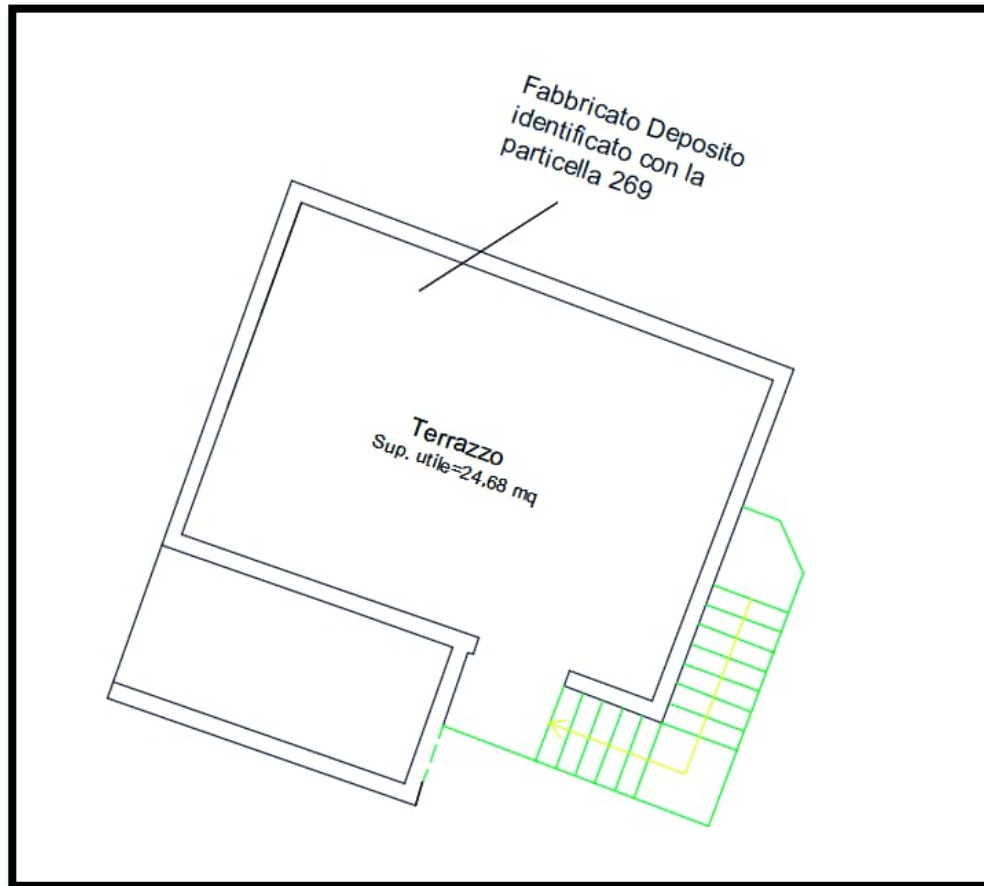


Fig. n.19–Deposito identificato con la particella 269 – Terrazzo di copertura



Foto n. 43 – Scala di accesso al terrazzo



Foto n. 44 – Terrazzo di copertura

6. Quesito n. 5

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

6.1 Provenienza dei beni pignorati

La nuda proprietà dei beni pignorati descritti nei lotti nn. 1, 2 e 3 è pervenuta all’esecutato in forza delle seguenti successioni testamentarie in morte di

██████████ (padre dell’esecutato che è deceduto in data ██████████):

- Successione testamentaria registrata a Lamezia Terme in data 29/09/1997 al n. 46/422, trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 30/11/1999 al n. 24806 del registro generale e n. 18949 del registro particolare (*Cfr. all. n. 5*);
- Successione testamentaria registrata a Lamezia Terme in data 13/06/2001 al n. 45/468, trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 25/07/2002 al n. 13861 del registro generale e n. 10706 del registro particolare (*Cfr. all. n. 5*);
- Successione testamentaria registrata a Lamezia Terme in data 04/11/2009 al n. 99/527, trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 18/12/2009 al n. 19208 del registro generale e n. 12922 del registro particolare (*Cfr. all. n. 5*).

I beni indicati nelle suddette successioni testamentarie sono stati devoluti alla moglie [REDACTED] (l'usufrutto) e ai figli (la nuda proprietà) per testamento olografo depositato e pubblicato con verbale a rogito del notaio Iadvida Palange rep. n. 188819 del 14/12/1993 (*Cfr. all. n.6*), registrato a Lamezia Terme in data 21/12/1993 al n. 2021.

La sig.ra [REDACTED] ha, poi, trasferito la quota di usufrutto dei beni pignorati all'esecutato in forza dell'atto di donazione, a rogito del notaio Gianluca Perrella rep. n. 88952 del 05/11/2009, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 23/11/2009 al n. 17893 del registro generale e n. 12037 del registro particolare (*Cfr. all. n. 6*).

L'atto di accettazione tacita di eredità in morte del sig. [REDACTED] (nato in [REDACTED] e deceduto [REDACTED]) da parte del figlio [REDACTED]

[REDACTED] (esecutato) nasce da un atto di mutuo a rogito del notaio Perrella Gianluca del 25/09/ 2008 rep. n.86780 che è stato trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 22/08/2024 al n. 12675 del registro generale e n. 10634 del registro particolare (*Cfr. all. n. 5*).

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

7. Quesito n. 7

“Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di

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

I beni pignorati, descritti nei lotti nn.1, 2 e 3, sono nella disponibilità dell'esecutato e a seguito della ricerca eseguita presso l'Agenzia dell'Entrate di Lamezia Terme non sono stati rinvenuti contratti di locazione registrati aventi ad oggetto i beni pignorati descritti nei lotti nn. 1, 2 e 3 (Cfr. all. n. 16). Dalle ricerche eseguite, poi, presso la Cancelleria Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Lamezia Terme (Cfr. all. n. 17) è emerso che a carico del sig. Lucia Angelo risultano le seguenti procedure esecutive:

- Proc. Esecutiva immobiliare n. 88/2014 che è stata estinta;
- Proc. Esecutiva immobiliare Es. 49/2021 che è oggetto di conversione del pignoramento ed ha ad oggetto dei beni diversi rispetto a quelli oggetto della presente relazione;
- Proc. Esecutiva immobiliare Es. 59/2024 che è pendente ma riguarda beni diversi rispetto a quelli oggetto della presente relazione.

8. Quesito n. 8

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

L’esecutato [REDACTED] nato a [REDACTED] (CF: [REDACTED]) è coniugato con la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] avendo contratto matrimonio a [REDACTED]

In data [REDACTED] i predetti coniugi hanno optato per il regime patrimoniale di comunione legale dei beni con atto a rogito del notaio Mario Bilangione (Cfr. all. n.14).

9. Quesito n. 9

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

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

Lotti nn. 1 e 2

Il fabbricato ubicato in via San Giorgio, frazione Canello, del comune di Serrastretta (CZ), in cui sono ubicati gli immobili descritti nei lotti nn. 1 e 2, non è sottoposto alla verifica d'interesse culturale e storico di cui al D. Lg n. 42/2004 e s.m.i. (c.d. Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) da parte della Soprintendenza e ricade in una zona sottoposta a vincolo di natura paesaggistica ai sensi dell'art. 13 QTRP, del R.D. 11/12/1933 n. 1775 e del D. Lgs n. 42/2004 e s.m.i., nonché a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267 del 30/12/1923 e, pertanto, ogni intervento edilizio è soggetto all'ottenimento del parere favorevole degli enti tutori dei predetti vincoli.

Il predetto fabbricato è, poi, ubicato in una zona sismica di I categoria e, pertanto, ogni intervento strutturale dovrà essere denunciato e autorizzato dall'ufficio dell'ex Genio Civile.

Si osserva che il fabbricato (*Cfr. fig. n. 20*) non ricade in zona classificata nel PAI (*Piano di assetto idrogeologico*) a rischio idraulico

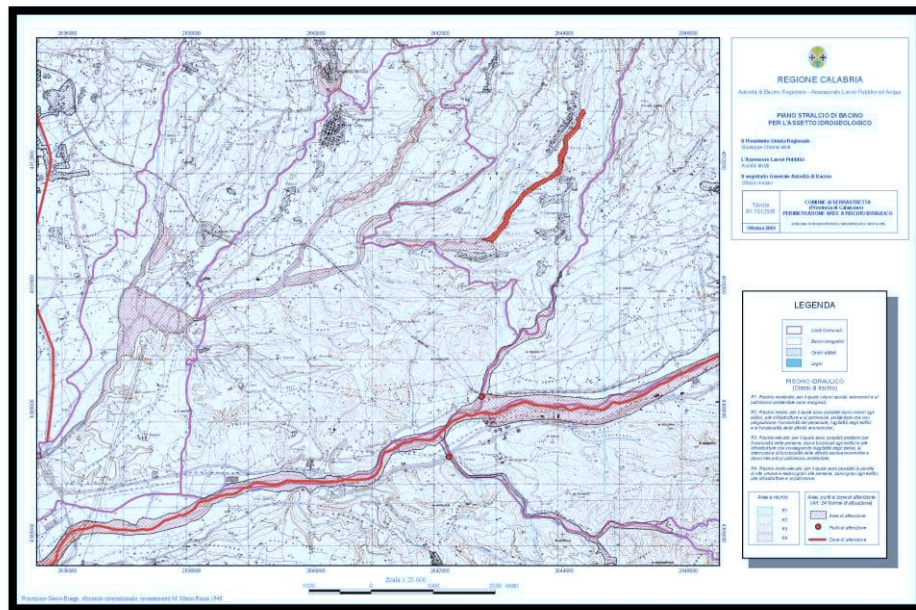


Fig. n. 20 –PAI – Area a rischio idraulico

Si sottolinea che il bene ricade in zona a prevalente destinazione residenziale e pertanto è assoggettato alle prescrizioni e alle limitazioni contenute nelle NTA allegato al P.R.G. del comune di Serrastretta, approvato in data 14/7/1994 con delibera n. 28 del Commissario ad Acta e in data 29/07/1996 con Decreto del presidente della Giunta Regionale n. 379 (Pubblicato sul BURC n. 97 del 16/09/1996), nonché alle limitazioni previste dalla legge urbanistica regionale (L.19/2002 e s.m.i.).

Si evidenzia, infine, che nel fabbricato ospitante gli appartamenti descritti nei lotti nn. 1 e 2 non è stato costituito nessun condominio.

Da tutto quanto sopra esposto discende che sui potenziali acquirenti dei beni pignorati descritti nei lotti nn. 1 e 2 ricadono:

- Gli oneri derivanti dalla sanatoria e/o demolizione delle opere realizzate in assenza o in difformità di permesso a costruire (esplicitati nel paragrafo 13.1);
- Gli oneri derivanti dalle prescrizioni scaturenti dalle NTA e dal RE allegato al P.R.G. del comune di Serrastretta, approvato in data 14/7/1994 con delibera n. 28 del Commissario ad Acta e in data 29/07/1996 con Decreto del presidente della Giunta Regionale n. 379 (Pubblicato sul BURC n. 97 del 16/09/1996), nonché alle limitazioni previste dalla legge urbanistica regionale (L.19/2002 e s.m.i.).
- Gli oneri, in proporzione ai millesimi di proprietà, derivanti dall'eventuale sanatoria e/o demolizione delle difformità esistenti sulle parti comuni del fabbricato (demolizione ampliamenti sulla corte comune etc.) in cui sono ubicati i cespiti pignorati descritti nei lotti nn. 1 e 2 o dagli eventuali lavori condominiali da realizzarsi per il ripristino dello stato di sicurezza dei sotto balconi;
- Gli oneri concernenti l'aggiornamento delle planimetrie catastali;
- Gli eventuali oneri, determinati da una ditta specializzata, per il controllo degli impianti;
- Gli oneri derivanti dalle chiusure delle porte di comunicazione tra l'appartamento descritto nel lotto n. 2 e gli immobili adiacenti non oggetto di pignoramento
- Gli oneri per ottenere il certificato di agibilità;

- Gli oneri derivanti dall'eventuale costituzione di una servitù di passaggio sul bene identificato sul foglio di mappa 63 particella 4 (da cui si accede all'appartamento descritto nel lotto n.2) oppure gli oneri derivanti dalle chiusure della porta di ingresso ubicata sul prospetto sud;
- Le spese per il trasferimento dell'immobile;
- I costi per la registrazione del decreto/i di trasferimento;
- I costi di cancellazione delle formalità.

Lotto n. 3

Il terreno e il fabbricato ubicati in via San Giorgio del comune di Serrastretta (CZ), descritti nel lotto n. 3 ricadono in una zona sottoposta a vincolo di natura paesaggistica ai sensi dell'art. 13 QTRP, del R.D. 11/12/1933 n. 1775 e del D. Lgs n. 42/2004 e s.m.i., nonché a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267 del 30/12/1923 e, pertanto, ogni intervento edilizio è soggetto all'ottenimento del parere favorevole degli enti tutori dei predetti vincoli.

Si precisa che il fabbricato identificato con la particella 269 sub 1 e sub 2 non è sottoposto alla verifica d'interesse culturale e storico di cui al D. Lg n. 42/2004 e s.m.i. (c.d. Codice dei beni culturali e del paesaggio) da parte della Soprintendenza

I beni immobili descritti nel lotto n. 3 sono tutti ubicati in una zona sismica di I categoria e, pertanto, ogni intervento strutturale dovrà essere denunciato e autorizzato dall'ufficio dell'ex Genio Civile.

Si osserva che il fabbricato (*Cfr. fig. n. 21*) non ricade in zona classificata nel PAI (*Piano di assetto idrogeologico*) a rischio idraulico

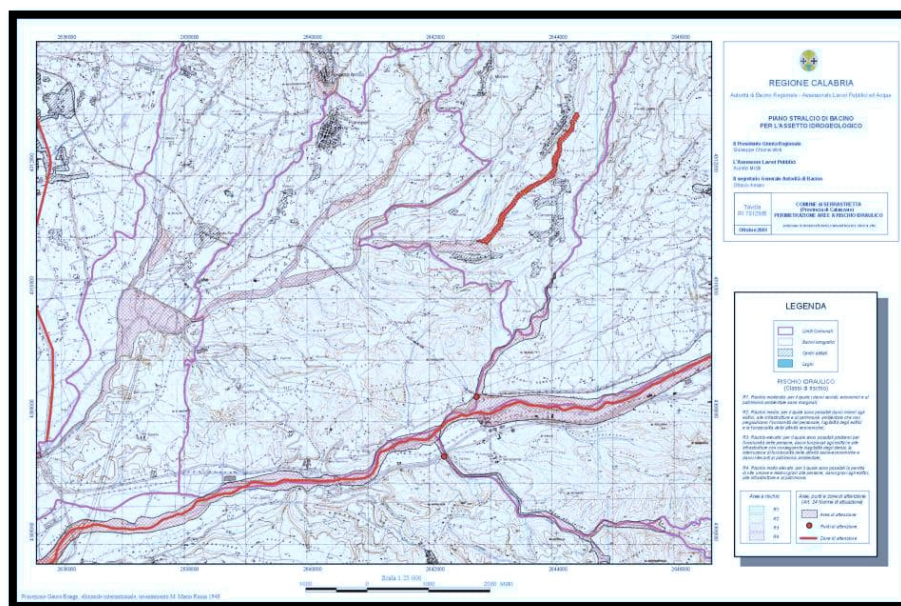


Fig. n. 21 –PAI – Area a rischio idraulico

Si sottolinea poi, che il bene ricade in zona a destinazione residenziale di completamento e pertanto è assoggettato alle prescrizioni e alle limitazioni contenute nelle NTA allegato al P.R.G. del comune di Serrastretta, approvato in data 14/7/1994 con delibera n. 28 del Commissario ad Acta e in data 29/07/1996 con Decreto del presidente della Giunta Regionale n. 379 (Pubblicato sul BURC n. 97 del 16/09/1996), nonché alle limitazioni previste dalla legge urbanistica regionale (L.19/2002 e s.m.i.).

Da tutto quanto sopra esposto discende che sui potenziali acquirenti dei beni pignorati descritti nel lotto n. 3 ricadono:

- Gli oneri derivanti dalla demolizione delle opere realizzate in assenza o in difformità di permesso a costruire (esplicitati nel paragrafo 13.3);
- Gli oneri derivanti dalle prescrizioni scaturenti dalle NTA e dal RE allegato al P.R.G. del comune di Serrastretta, approvato in data 14/7/1994 con delibera n. 28 del Commissario ad Acta e in data 29/07/1996 con Decreto del presidente della Giunta Regionale n. 379 (Pubblicato sul BURC n. 97 del 16/09/1996), nonché alle limitazioni previste dalla legge urbanistica regionale (L.19/2002 e s.m.i.);
- Gli oneri derivanti dall'eventuale costituzione di una servitù di passaggio sugli immobili identificati sul foglio di mappa 63 particella 424 e particella 2 sub 5 (Corte esterna accatastata come bene comune non censibile);
- Gli oneri derivanti dalla chiusura dell'accesso presente tra il piano seminterrato del fabbricato identificato con la particella 269 sub 2 e l'ampliamento abusivo realizzato sulla corte esterna identificata con la particella 2 sub 5;
- Le spese per il trasferimento dell'immobile;
- I costi per la registrazione del decreto/i di trasferimento;
- I costi di cancellazione delle formalità.

10. Quesito n. 10

“Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque

risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi relativi per le cancellazioni"

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

- [REDACTED] nato a [REDACTED]
([REDACTED]) (attuale proprietario ed esecutato);
- [REDACTED] nata a [REDACTED] detentrica
dell'usufrutti fino al [REDACTED] ([REDACTED])
(proprietaria nel ventennio)

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

- **Iscrizione contro** del 18 ottobre 1994 reg. part. n. 1775 reg. gen. 19816, scaturente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario (Capitale £ 105.000.000 - Totale £ 150.000.000), per atto rogato dal notaio Fiore Melacrinis Napoleone del 27/09/1994 rep. n. 107381 a favore di CASSA ARTIGIANALE E RURALE DI PIANOPOLI SOC. COOP. ART con sede a Pianopoli e contro [REDACTED]

L'ipoteca ha per oggetto i beni censiti al C.U. del Comune di Serrastretta, sul foglio 63 particella 2 sub 4 (Lotto n. 1), sul foglio 63 particella 2 sub 2 (dal cui frazionamento sono stati originati i sub 7 e 9 descritti nel lotto n. 2).

- **Iscrizione contro** del 26 ottobre 1994 reg. part. n. 1821 reg. gen. 20404, scaturente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario (Capitale £ 150.000.000 - Totale £ 300.000.000), per atto rogato dal notaio Fiore Melacrinis Napoleone del 27/09/1994 rep. n. 107381 a favore di CASSA ARTIGIANALE E RURALE DI PIANOPOLI SOC. COOP. ART con sede a Pianopoli e contro [REDACTED]

L'ipoteca ha per oggetto i beni censiti al C.U. del Comune di Serrastretta, sul foglio 63 particella 2 sub 4 (Lotto n. 1), sul foglio 63 particella 2 sub 2 (dal cui frazionamento sono stati originati i sub 7 e 9 descritti nel lotto n. 2).

- **Iscrizione contro** del 09 gennaio 2012 reg. part. n. 12 reg. gen. 296, scaturente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario (Capitale € 100.000,00 - Totale € 200.000,00), per atto rogato dal notaio Fabiano Brunella del 28/12/2011 rep. n. 305/245 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL LAMETINO – SOCIETÀ COOPERATIVA con sede a Carlopoli e contro [REDACTED] (Terzo datore di ipoteca) e [REDACTED] (debitore non datore di ipoteca).

L'ipoteca ha per oggetto i beni censiti al C.U. del Comune di Serrastretta, sul foglio 63 particella 2 sub 4 (Lotto n. 1), sul foglio 63 particella 2 sub 7-9 (Lotto n. 2), sul foglio 63 particella 269 sub 1 e 2 (Lotto n. 3) e sul foglio 63 particella 240 (Lotto n. 3).

- **Trascrizione contro** del 12 novembre 2014 reg. part. n. 10763 reg. gen. 13116, verbale pignoramento immobili del 27/10/2014 rep n. 580 a favore

di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL LAMETINO –
SOCIETÀ COOPERATIVA con sede a Carlopoli e contro [REDACTED]

Il pignoramento ha per oggetto i beni censiti al C.U. del Comune di
Serrastretta, sul foglio 63 particella 2 sub 4 (Lotto n. 1), sul foglio 63
particella 2 sub 7-9 (Lotto n. 2), sul foglio 63 particella 269 sub 1 e 2 (Lotto
n. 3) e sul foglio 63 particella 240 (Lotto n. 3).

- **Trascrizione contro** del 19 aprile 2024 reg. part. n. 5063 reg. gen. 6080,
verbale pignoramento immobili del 16/04/2024 rep n. 350 a favore di BCC
NPLS 2019 S.R.L con sede a Conegliano (TV) e contro [REDACTED]
(Terzo datore di ipoteca) e [REDACTED] (debitore non datore di
ipoteca).

Il pignoramento ha per oggetto i beni censiti al C.U. del Comune di
Serrastretta, sul foglio 63 particella 2 sub 4 (Lotto n. 1), sul foglio 63
particella 2 sub 7-9 (Lotto n. 2), sul foglio 63 particella 269 sub 1 e 2 (Lotto
n. 3) e sul foglio 63 particella 240 (Lotto n. 3).

Si precisa, infine, che negli allegati nn. 3 e 4 della presente relazione sono
riportate le formalità del bene oggetto di relazione, effettuate a carico
dell'esecutata e dei proprietari, del ventennio anteriore alla trascrizione del
pignoramento, comprensive delle annotazioni di cancellazione e che
dall'esame dei fascicoli in atti, al momento del conferimento dell'incarico, il
creditore procedente è BCC NPLS 2019 S.R.L il cui procuratore è l'avv.
Fabio Tavarelli della Legal Recovery Alliance società tra avvocati ARL.

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

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

avremo che il costo totale per le cancellazioni e le dovute trascrizioni, se effettuate nell'arco di un mese dall'emissione del decreto di trasferimento, è pari a **€ 970,00 per ciascun lotto**

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

11. Quesito n. 11

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

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

Si specifica che lo stato dei luoghi rilevato dei beni pignorati descritti nei lotti nn. 1, 2 e 3 non è conforme a quello indicato nelle planimetrie catastali reperite presso l’Agenzia del Territorio della provincia di Catanzaro.

Nello specifico in relazione ai beni descritti nel lotto n. 1 si evidenzia una diversa distribuzione degli ambienti, in relazione ai beni descritti nel lotto n. 2 si evidenzia oltre ad una diversa distribuzione degli ambienti anche la demolizione della scala di pertinenza identificata con il sub 9 e per quanto riguarda i beni descritti nel lotto n. 3 si evidenzia che sul terreno censito con la particella 240 sono state trovate delle costruzioni non accatastate e si è appurato che il fabbricato identificato con la particella 269 sub 1 e 2 ha una consistenza e geometria diversa rispetto a quella evincibile dalla documentazione catastale.

12. Quesito n. 12

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

12.1 Regolarità edilizia del fabbricato ospitante gli appartamenti

descritti nei lotti nn. 1 e 2

Dalle indagini compiute dal sottoscritto presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Serrastretta (CZ) è emerso che il fabbricato ospitante gli appartamenti pignorati descritti nei lotti nn. 1 e 2, censiti al C.U. del medesimo comune rispettivamente sul foglio di mappa 63 con la particella 2 sub 4 (Piano secondo) e sub 7-9 (piano terra), è risalente ad epoca incerta, ma anteriore al 1967, ed inizialmente era costituito da un solo piano fuori terra poi successivamente è stato sopraelevato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 57 del 30/12/1978 relativa alla sopraelevazione del piano primo di un fabbricato per civile abitazione rilasciata dal Sindaco del comune di Serrastretta al sig. [REDACTED] (padre dell'esecutato) (*Cfr. all. n. 10*).

La predetta C.E. ha avuto il parere favorevole dell'ufficio Tecnico comunale in data 4/10/1978; il parere favorevole dell'ufficio sanitario in data 10/10/1978; il parere favorevole n. 68 della commissione edilizia comunale espresso nella seduta del 10/10/1978 nonché l'autorizzazione del Genio Civile di Catanzaro n. 11596 del 2/10/1978.

- Concessione edilizia n. 34 del 17/08/1981 relativa sopraelevazione del piano secondo di un fabbricato per civile abitazione rilasciata dal Sindaco del comune di Serrastretta al sig. [REDACTED] (padre dell'esecutato) (*Cfr. all. n. 10*).

La predetta C.E. ha avuto il parere favorevole dell'ufficio Tecnico comunale in data 25/06/1981; il parere favorevole dell'ufficio sanitario in data 25/06/1981; il parere favorevole n. 37 della commissione edilizia comunale espresso nella seduta del 26/06/1981 nonché l'autorizzazione del Genio Civile di Catanzaro n. 3856 in data 15/04/1981.

Si precisa che l'appartamento descritto nel lotto n.2, ubicato al piano terra, essendo stato edificato in epoca antecedente al 1967 può essere alienato *ai sensi dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47¹*.

Si osserva, però, che il suo status di alienabilità non comporta la sua automatica conformità sotto il profilo prettamente urbanistico atteso che le due condizioni sono nettamente distinte dalla legge la quale ammette la possibilità di alienare gli immobili costruiti prima del primo settembre 1967 (*data di entrata in vigore della legge Ponte*) ma non contempla l'automatica legittimità dell'immobile sotto il profilo strettamente urbanistico¹.

Si evidenzia, poi, che per costruzioni realizzate all'interno dei centri abitati negli anni compresi tra il 1942 e 1967 ogni intervento edilizio, ai sensi della Legge urbanistica n. 1150 del 17/8/1942, doveva essere legittimato dal rilascio della licenza edilizia mentre siffatto titolo non era richiesto per le costruzioni realizzate in data antecedente il 17/8/1942 dal che si evince che solo qualora il fabbricato di un piano fuori terra fosse risalente ad epoca precedente al 17/08/1942 si potrebbe affermare che è regolare.

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Condoni del comune di Serrastretta è, inoltre, emerso che per il fabbricato pignorato non è stata presentata alcuna domanda di condono.

¹Si riporta il comma 2, secondo periodo, dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47: "Per le opere iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso atto, ovvero in documento separato da allegarsi all'atto medesimo."

²"Secondo il disposto dell'art. 40 l. 28 febbraio 1985 n. 47, gli immobili costruiti in epoca anteriore al 2 settembre 1967 sono liberamente commerciabili qualunque sia l'abuso edilizio commesso dall'alienante a condizione che, nell'atto pubblico di trasferimento, risulti inserita una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o da altro avente titolo, attestante l'inizio dell'opera in data anteriore al 2 settembre 1967, senza che rilevi, pertanto, ai fini della legittimità del trasferimento, la mancanza dell'attestazione di conformità della costruzione alla licenza edilizia ovvero la esistenza di una concessione in sanatoria." (Cfr. Cassazione civile, sez. II, 20 marzo 2006, n. 6162).

Dal confronto, poi, tra il rilievo dei beni pignorati, eseguito dal sottoscritto, gli elaborati grafici allegati alla C.E. n. 34/1981 (ove sono rappresentati sia il piano terra che il piano secondo) e le planimetrie catastali sono emerse le difformità descritte nel successivo paragrafo 13.1 e 13.2.

Dalle predette ricerche è, infine, emerso che il fabbricato ospitante gli appartamenti pignorati è sprovvisto del certificato di agibilità e del collaudo statico.

Si evidenzia che, oggi, la norma che regola l'**agibilità dei locali** è l'art. 24 del D. Lgs 380/2001 così come modificato dal D. Lgs n. 222/2016³. Tale ultimo decreto ha innovato i titoli abilitativi, ha modificato il predetto articolo ed ha sostituito la domanda per ottenere il certificato di agibilità, quale

³Art. 24 (L) 1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.

2. Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi: a) nuove costruzioni; b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali; c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3. La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464.

4. Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche: a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni; b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

5. La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione: a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1; b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori; c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82; d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale; e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.

6. L'utilizzo delle costruzioni di cui ai commi 2 e 4 può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione di cui al comma 5. Si applica l'articolo 19, commi 3 e 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241.

7. Le Regioni, le Province autonome, i Comuni e le Città metropolitane, nell'ambito delle proprie competenze, disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e comprensivi dell'ispezione delle opere realizzate.

provvedimento esplicito, con la segnalazione certificata da parte del titolare dell'intervento edilizio così trasferendo la responsabilità, anche penale, della procedura di agibilità al professionista asseverante senza, tuttavia, esonerare la P.A. dal diritto di effettuare i controlli circa la veridicità di quanto affermato dal professionista.

A seguito della modifica emerge che il tecnico **deve attestare**, mediante segnalazione certificata, *la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato* (Art. 24 DPR 380/2001 comma 1).

Trattandosi di una segnalazione certificata in cui si attesta la conformità dell'intervento alla legge **l'ente comunale**, ai sensi degli artt. 26 e 27 del DPR 380/2001 e dell'art. 19 della L. 241/90 e s.m.i. **ha il diritto di eseguire i necessari controlli sulla veridicità delle dichiarazioni rese e, nell'eventualità, di dichiarare inagibili i locali.**

Con la segnalazione certificata di agibilità un tecnico abilitato iscritto al proprio ordine professionale attesta la sussistenza di:

- Condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico dell'immobile;
- Condizioni di sicurezza di tutti gli impianti installati nell'immobile;
- Conformità dell'immobile al progetto di costruzione.

Il sottoscritto specifica, infine, che prima della presentazione della SCA dovrà essere presentata presso l'ufficio tecnico del comune di Serrastretta idonea pratica edilizia per eliminare le difformità esistenti e successivamente, attraverso la procedura DOCFA, dovranno essere aggiornate le planimetrie catastali.

Alla Segnalazione certificata di agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- a) Attestazione di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1 dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001;
- b) Certificato di collaudo statico o certificato di idoneità statica;
- c) Dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82 dello stesso DPR 380/2001;
- d) Estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
- e) Dichiarazione, dell'impresa installatrice, attestante la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi (da rilasciarsi ad opera dell'impresa che realizzerà il nuovo impianto elettrico);
- f) Copia dell'autorizzazione all'allacciamento alla rete idrica comunale o della certificazione di potabilità del pozzo autorizzato;
- g) Copia dell'autorizzazione all'allacciamento alla rete fognante comunale o dell'autorizzazione allo scarico reflui o fito-traspirazione;

h) Attestato di qualificazione energetica.

I probabili costi da sostenersi al fine della presentazione della segnalazione certificata d'agibilità si aggirano intorno € 3.500,00 per ciascun immobile pignorato.

Si precisa che tali importi non sono comprensivi degli eventuali costi per il rilascio del certificato di collaudo statico, per l'adeguamento sismico delle strutture e per la redazione della relazione a struttura ultimata né per le eventuali prove sui materiali.

Si evidenzia, infine, che i potenziali aggiudicatari dei lotti nn. 1 e 2 non potranno avvalersi delle disposizioni di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85 atteso che il credito generante la presente procedura esecutiva (*Iscrizione contro del 09 01 2012 reg. part. n. 12 reg. gen. 296 a seguito del contratto di mutuo fondiario a rogito del notaio Brunella Fabiano rep. 305/245 del 28/12/2011*) è successivo al 02/10/2003, data di entrata in vigore della ultima legge in materia di condono (D.L. n. 269/2003 convertito con la L. n. 326/2003).

12.2 Regolarità edilizia del lotto n. 3

Il bene descritto nel lotto n. 3, identificato al C.T. del comune di Serrastretta, foglio 63 particella 240 è un terreno che ricade nel vigente P.R.G. comunale adottato con delibera del Commissario ad Acta n. 28 del 14/07/1994 e approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 379 del 29/07/1996 (Pubblicato sul BURC in data 16/09/1996 bollettino n. 97), in

zona B (Zona residenziale di completamento) in cui l'attività urbanistica è regolata dall'art. 6 delle NTA e le nuove costruzioni sono soggette ai seguenti vincoli:

- Indice di utilizzazione fondiaria, I_f di 1,5 mc/mq;
- Distacco dai confini 5 m;
- Distacco dagli edifici esistenti 10 m;
- Altezza massima di 10,50 m;
- Numero di piani pari a 3.

Dal sopralluogo eseguito si è evinto che su parte del predetto terreno ricade un manufatto in legno lamellare che avrebbe dovuto rappresentare un portico destinato ad ospitare dei posti auto.

La predetta costruzione è stata realizzata in forza della D.I.A. prot. n. 6740/2009 (Pratica n. 60/2009) ai sensi dell'art. 22 D.P.R. 380/2001 ed è stata presentata dal sig. Lucia Angelo (Esecutato) (*Cfr. all. n. 10*).

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico comunale si è evinto che il progetto del predetto manufatto è stato depositato presso gli uffici della Regione Calabria, Dipartimento Lavori pubblici (Ex Genio Civile di Catanzaro) in data 07/04/2010 prot. n. 6627 e l'attestazione di avvenuta presentazione della dichiarazione di inizio attività è stata rilasciata dall'ufficio dell'ex Genio civile in data 19/04/2010 prot. n. 7358 (*Cfr. all. n. 10*).

Dalle predette ricerche è, inoltre, emerso che il detto fabbricato è sprovvisto di collaudo statico, di accatastamento e del certificato di agibilità.

Il fabbricato pignorato identificato al C.U. del comune di Serrastretta sul foglio di mappa 63 particella 269 sub 1 e 2 invece è stato costruito abusivamente tra il 1981 e il 1989 (anno accatastamento del fabbricato) e successivamente, nel periodo compreso tra il 1989 e il 2010, è stato oggetto di variazioni consistenti nella modifica della geometria della sua sagoma e di un ampliamento abusivo.

Si evidenzia, infine, che i potenziali aggiudicatari del lotto n. 3 non potranno avvalersi delle disposizioni di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85 atteso che il credito generante la presente procedura esecutiva (*Iscrizione contro del 09 01 2012 reg. part. n. 12 reg. gen. 296 a seguito del contratto di mutuo fondiario a rogito del notaio Brunella Fabiano rep. 305/245 del 28/12/2011*) è successivo al 02/10/2003, data di entrata in vigore della ultima legge in materia di condono (D.L. n. 269/2003 convertito con la L. n. 326/2003).

13. Quesito n. 13

“In caso di opere abusive controlla la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifica 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, verifica, ai fini dell'istanza del

condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria."

13.1 Sanatoria immobile descritto nel lotto n. 1

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla C. E. n. 34 del 17/08/1981 e il rilievo eseguito dal sottoscritto (*Cfr. confronto tra succ.ve fig.re n. 22,23, 24 e 25*) sono emerse le seguenti difformità:

- Variazioni strutturali, consistenti nella diversa ubicazione del vano scala e nella diversa tipologia (nel progetto presentato, infatti, la scala è a due rampe parallele laddove in sede di svolgimento dei sopralluoghi si è appurato che essa è composta da quattro rampe); demolizione di due muri portanti nell'attuale cucina pranzo e costruzione di un nuovo muro portante; diversa ubicazione e larghezza delle aperture interne ed esterna; ampliamento del balcone posto sul lato sud e realizzazione di tre nuovi balconi posti rispettivamente sul lato sud, est e ovest.
- Variazioni prospettiche consistenti nella chiusura di alcune aperture esterne e nella realizzazione di nuove aperture, nonché diverso posizionamento e dimensione di quelle esistenti;
- Diversa distribuzione degli spazi interni;

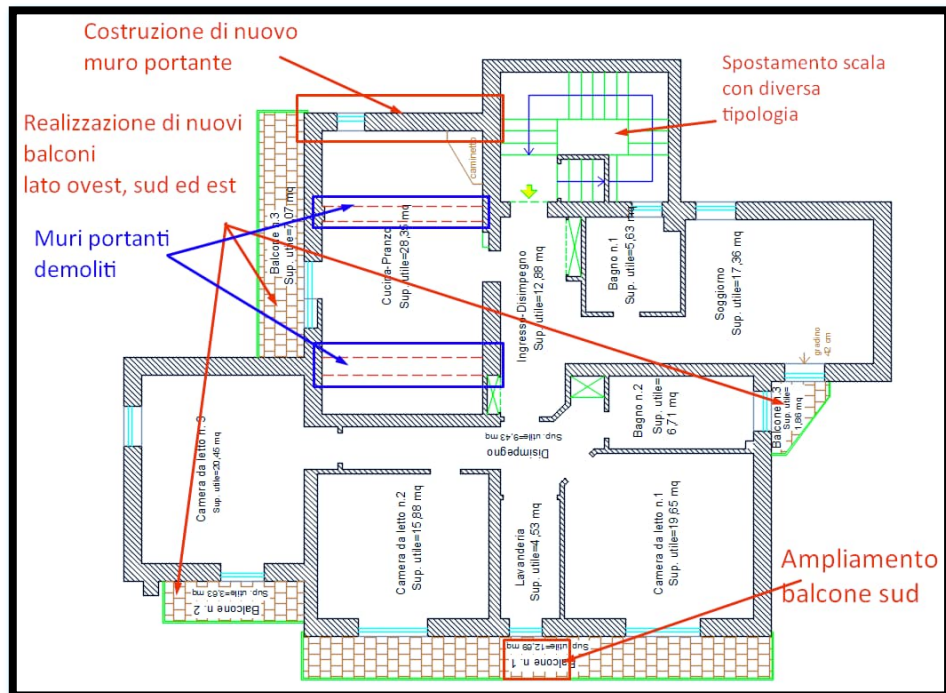


Fig. n. 22- Rilievo appartamento – Rappresentazione difformità strutturali

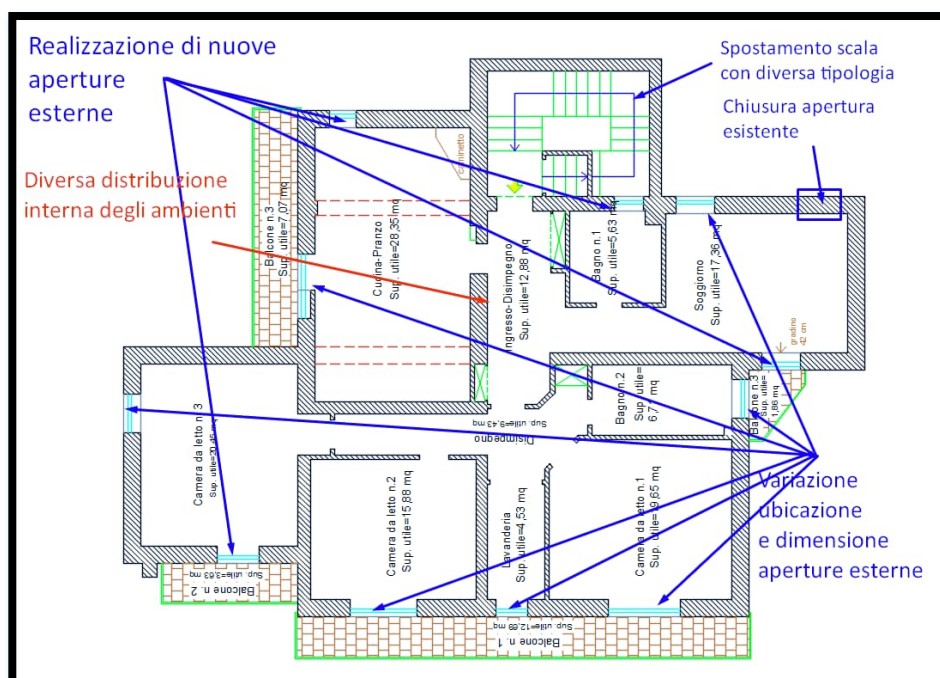


Fig. n. 23- Rilievo appartamento - Rappresentazione difformità prospettiche e di diversa distribuzione degli ambienti

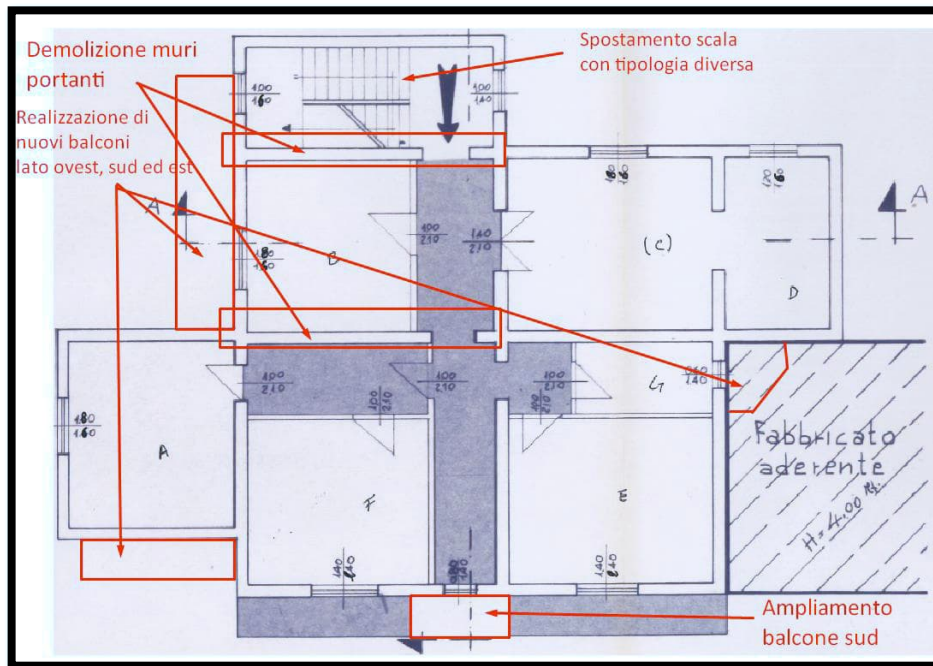


Fig. n. 24- Pianta piano secondo allegata alla C.E. n.34/1981 - Rappresentazione difformità strutturali

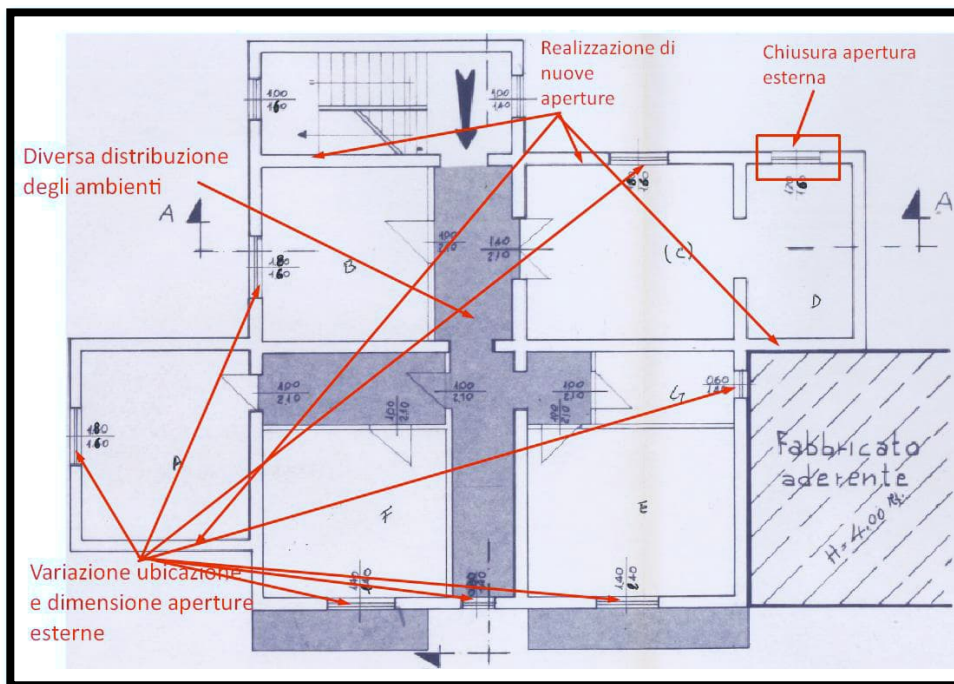


Fig. n. 25- Pianta piano secondo allegata alla C.E. n.34/1981 - Rappresentazione difformità prospettive e di diversa distribuzione degli ambienti

Dal confronto tra la planimetria catastale presentata in data 03/03/1989 e il rilievo eseguito dal sottoscritto (*Cfr. confronto tra succ.ve fig.re n. 22,23 e 26*) sono emerse le seguenti difformità:

- Variazioni strutturali consistenti nella demolizione di un muro portante nell'attuale cucina pranzo, diversa ubicazione e larghezza delle aperture interne ed esterna e realizzazione di un balcone sul lato est.
- Variazioni prospettiche consistenti nella chiusura di alcune aperture esterne e nella realizzazione di nuove aperture, nonché nel diverso posizionamento e dimensione di quelle esistenti;
- Diversa distribuzione degli spazi interni.

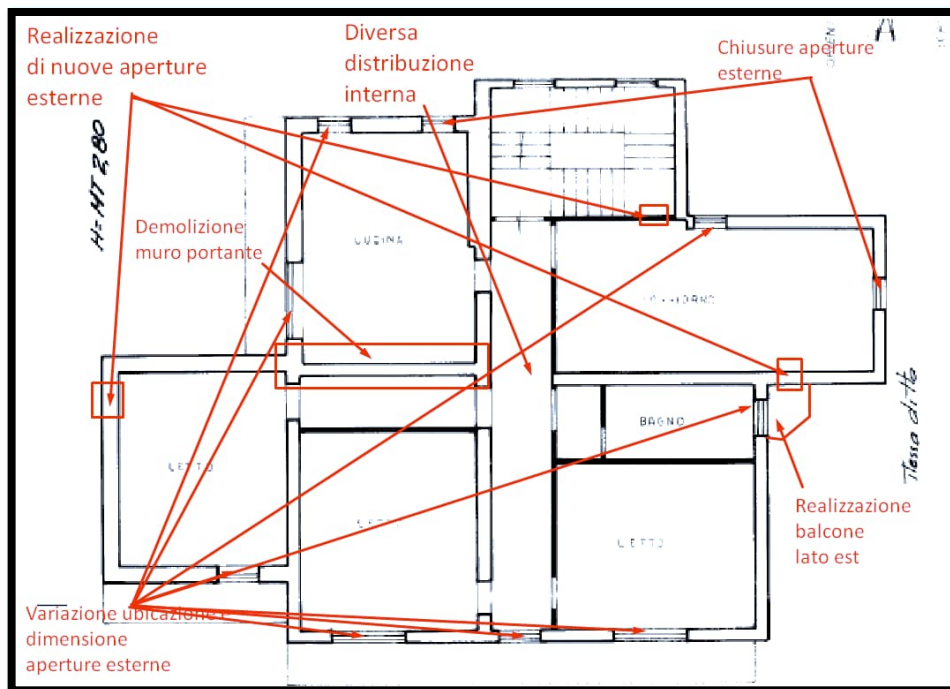


Fig. n. 26- Planimetria catastale presentata in data 03/03/1989 – Rappresentazione difformità

Le predette difformità, sebbene abbiano comportato delle variazioni essenziali (difformità strutturali) ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. possono essere sanate, previo parere favorevole dell'ufficio Tecnico del comune di Serrastretta e pagamento degli oneri pari al doppio dei costi di costruzione, ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. qualora gli interventi realizzati siano conformi alle norme urbanistiche vigenti al momento della presentazione della domanda di sanatoria e alle norme edilizie (NTC, regolamenti edilizi, normativa antisismica etc.) in vigore al momento della realizzazione.

Si precisa che qualora una delle predette condizioni non dovesse essere rispettata si avrà il diniego del rilascio del titolo abilitativo in sanatoria o, ai sensi dell'art.36-bis, comma 2, il rilascio del titolo in sanatoria condizionato. Infatti lo sportello unico dell'edilizia può condizionare il rilascio del titolo edilizio in sanatoria ad esempio:

a) alla realizzazione di interventi edilizi, anche strutturali (adeguamento sismico etc.), necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza;

b) alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi dell'articolo 36-bis e che precluderebbero il rilascio o la formazione del titolo.

Si evidenzia che nel caso di specie il bene pignorato, per le difformità strutturali riscontrate e poiché ubicato in zona sismica di prima categoria, per essere sanato dovrà superare la verifica sismica ai sensi delle NCT 2018 e che

tale verifica dovrà riguardare non solo l'intero fabbricato in cui è ubicato ma anche quelli adiacenti.

Si precisa, poi, che il sottoscritto esperto non può eseguire la detta verifica sismica in tale sede per la mancanza dei necessari dati quali, ad titolo esemplificativo e non esaustivo, le caratteristiche dei materiali da costruzione utilizzati e il rilievo delle unità immobiliari non oggetto di pignoramento pur tuttavia, considerate le difformità strutturali riscontrate, ritiene molto probabile che la verifica sismica dia un esito negativo e che il fabbricato ospitante il bene pignorato debba essere oggetto di interventi edilizi di adeguamento sismico i cui costi, però, senza un preventivo calcolo statico e prove distruttive sui materiali costruzione non possono essere quantificati in tale sede.

Tanto precisato si consiglia al potenziale acquirente, prima della partecipazione all'asta, di far eseguire sull'immobile uno studio di fattibilità al fine di conoscerne, nello stato in cui versa, il reale grado di sicurezza sismica della struttura e di quantificare i reali costi da sostenersi per un eventuale adeguamento sismico della stessa.

Si precisa, poi, che dalle ricerche eseguite dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico del comune di Serrastretta non sono state rinvenute pratiche di condono e/o altre pratiche edilizie aventi ad oggetto la legittimazione delle difformità su descritte.

Si evidenzia, infine, che i potenziali aggiudicatari del lotto non potranno avvalersi delle disposizioni di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85

atteso che il credito generante la presente procedura esecutiva (*Iscrizione contro del 09 01 2012 reg. part. n. 12 reg. gen. 296 a seguito del contratto di mutuo fondiario a rogito del notaio Brunella Fabiano rep. 305/245 del 28/12/2011*) è successivo al 02/10/2003, data di entrata in vigore della ultima legge in materia di condono (D.L. n. 269/2003 convertito con la L. n. 326/2003).

13.2 Sanatoria immobile descritto nel lotto n. 2

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla C. E. n. 34 del 17/08/1981 e il rilievo eseguito dal sottoscritto (*Cfr. confronto tra succ.ve fig.re n. 27 e 28*) sono emerse le seguenti difformità:

- Variazioni strutturali consistenti nella diversa ubicazione del vano scala e nella diversa tipologia (nel progetto, infatti, la scala è a due rampe parallele mentre in occasione dei sopralluoghi eseguiti si è appurato che essa è composta da quattro rampe), demolizione di un muro portante nell'attuale soggiorno e costruzione di un nuovo muro portante, riduzione di circa 30 cm dello spessore dei muri portanti e diversa ubicazione e larghezza delle aperture interne ed esterna;
- Variazioni prospettiche consistenti nella chiusura di alcune aperture esterne e nella realizzazione di nuove aperture, nonché diverso posizionamento e dimensione di quelle esistenti;
- Rapporto di aereo-illuminazione (dato dal rapporto tra la superficie finestrata e la superficie utile degli ambienti) inferiore a 1/8 per come

Dal confronto tra la planimetria catastale presentata in data 25/10/1994 e il rilievo eseguito dal sottoscritto (*Cfr. confronto tra succ.ve fig.re n. 27 e 29*) sono emerse le seguenti difformità:

- Variazioni strutturali consistenti nella demolizione di un muro portante nell'attuale soggiorno e diversa ubicazione e larghezza delle aperture sia interne che esterna;
- Demolizione della scala identificata con il sub 9 che costituiva pertinenza esclusiva dell'appartamento;
- Diversa distribuzione degli spazi interni;

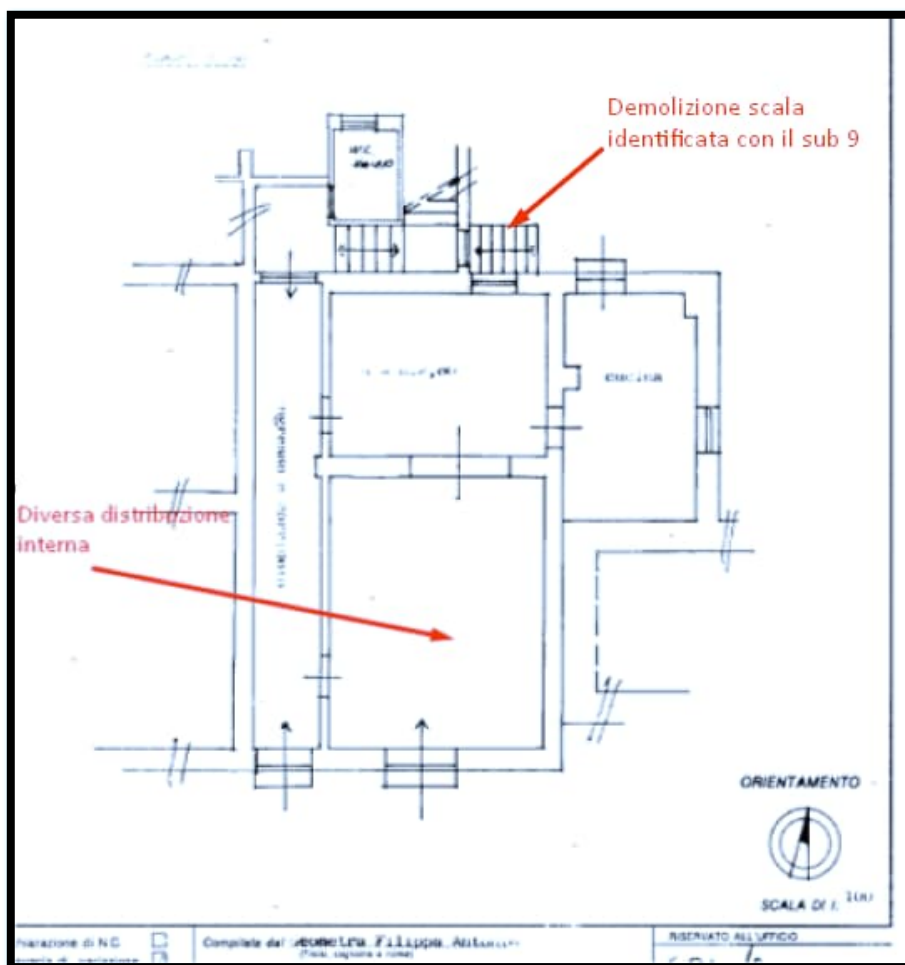


Fig. n. 29- Planimetria catastale presentata in data 25/10/1994 – Rappresentazione difformità

Le predette difformità, sebbene abbiano comportato delle variazioni essenziali (difformità strutturali) ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. possono essere sanate, previo parere favorevole dell'ufficio Tecnico del comune di Serrastretta e pagamento degli oneri pari al doppio dei costi di costruzione, ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. qualora gli interventi realizzati siano conformi alle norme urbanistiche vigenti al momento della presentazione della domanda di sanatoria e alle norme edilizie (NTC, regolamenti edilizi, normativa antisismica etc.) in vigore al momento della realizzazione.

Si precisa che qualora una delle predette condizioni non dovesse essere rispettata si avrà il diniego del rilascio del titolo abilitativo in sanatoria o, ai sensi dell'art.36-bis, comma 2, il rilascio del titolo in sanatoria condizionato. Infatti lo sportello unico dell'edilizia può condizionare il rilascio del titolo edilizio in sanatoria ad esempio:

a) alla realizzazione di interventi edilizi, anche strutturali (adeguamento sismico etc.), necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza;

b) alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi dell'articolo 36-bis e che precluderebbero il rilascio o la formazione del titolo.

Si evidenzia che nel caso di specie il bene pignorato, per le difformità strutturali riscontrate e poiché ubicato in zona sismica di prima categoria, per essere sanato dovrà superare la verifica sismica ai sensi delle NCT 2018 e che

tale verifica dovrà riguardare non solo l'intero fabbricato in cui è ubicato ma anche quelli adiacenti.

Si precisa, poi, che il sottoscritto esperto non può eseguire la detta verifica sismica in tale sede per la mancanza dei necessari dati quali, ad titolo esemplificativo e non esaustivo, le caratteristiche dei materiali da costruzione utilizzati e il rilievo delle unità immobiliari non oggetto di pignoramento pur tuttavia, considerate le difformità strutturali riscontrate, ritiene molto probabile che la verifica sismica dia un esito negativo e che il fabbricato ospitante il bene pignorato debba essere oggetto di interventi edilizi di adeguamento sismico i cui costi, però, senza un preventivo calcolo statico e prove distruttive sui materiali costruzione non possono essere quantificati in tale sede.

Tanto precisato si consiglia al potenziale acquirente, prima della partecipazione all'asta, di far eseguire sull'immobile uno studio di fattibilità al fine di conoscerne, nello stato in cui versa, il reale grado di sicurezza sismica della struttura e di quantificare i reali costi da sostenersi per un eventuale adeguamento sismico della stessa.

Si precisa, poi, che dalle ricerche eseguite dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico del comune di Serrastretta non sono state rinvenute pratiche di condono e/o altre pratiche edilizie aventi ad oggetto la legittimazione delle difformità su descritte.

Si evidenzia, infine, che i potenziali aggiudicatari del lotto non potranno avvalersi delle disposizioni di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85

atteso che il credito generante la presente procedura esecutiva (Iscrizione contro del 09 01 2012 reg. part. n. 12 reg. gen. 296 a seguito del contratto di mutuo fondiario a rogito del notaio Brunella Fabiano rep. 305/245 del 28/12/2011) è successivo al 02/10/2003, data di entrata in vigore della ultima legge in materia di condono (D.L. n. 269/2003 convertito con la L. n. 326/2003).

13.3 Sanatoria immobili descritti nel lotto n. 3

Per il manufatto in legno lamellare realizzato sul terreno identificato con la particella 240 si evidenzia che dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla D.I.A. n. 6740/2009 (Pratica n. 60/2009) del 21/09/2009 e il rilievo eseguito dal sottoscritto (*Cfr. confronto tra succ.ve fig.re n. 30 e 31*) sono emerse le seguenti difformità:

- Diversa destinazione d'uso.

Dall'analisi della sopraindicata D.I.A., infatti, si è riscontrato che il predetto cespite doveva essere costituito da un portico ospitante due posti auto, invece, si è riscontrato che il bene è stato tamponato lungo tutto il relativo perimetro ed è utilizzato come deposito;

- Diversa localizzazione del manufatto sull'area di sedime.

In sede di sopralluogo si è, infatti, appurato che il manufatto è stato traslato in direzione est di circa 1,20 m così violando le distanze minime dai fabbricati adiacenti. Si evidenzia, altresì, che il bene ricade parzialmente su un terreno che non è di proprietà dell'esecutato e, pertanto, il proprietario di tale terreno potrebbe

chiedere la demolizione della parte di manufatto su di esso ricadente;

- Riduzione della larghezza da 6,20 m a 5,69 m;
- Aumento dell'altezza di gronda da 2,30 m a 2,50 m;
- Mancato rispetto delle distanze dai fabbricati esistenti che inferiore a 10 m;
- Inidoneità del titolo edilizio abilitativo utilizzato per la costruzione del fabbricato (DIA anziché il Permesso a costruire).

Si evidenzia che l'intervento realizzato non rientra tra quelli subordinati a D.I.A. ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380 s.m.i. ma tra quelli contemplati dall'art. 10 dello stesso decreto.

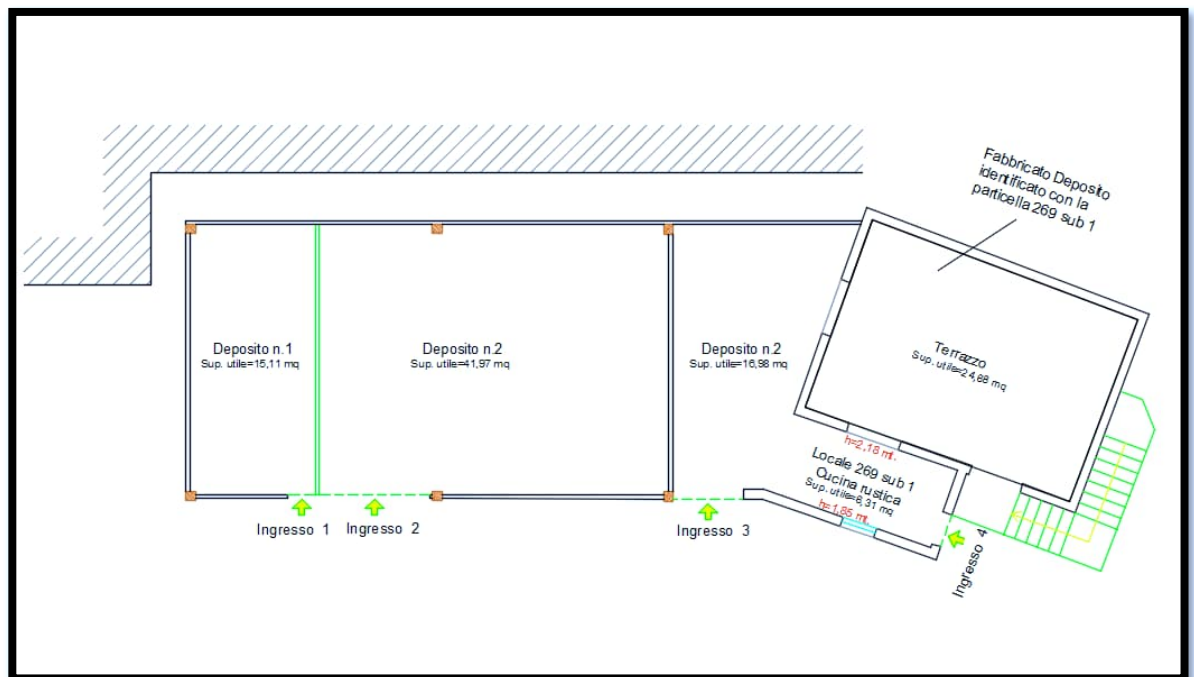


Fig. n. 30- Rilievo manufatto in legno

condono e/o altre pratiche edilizie aventi ad oggetto la legittimazione delle difformità su descritte e che il predetto manufatto è privo di accatastamento.

Per il fabbricato identificato con la particella 269 sub 1 e 2 si è appurato che è stato costruito abusivamente e non può essere oggetto di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, atteso che gli interventi eseguiti non sono conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo della loro realizzazione che all'attualità. La normativa edilizia, infatti, non contempla la possibilità di richiedere l'autorizzazione sismica in sanatoria (tra le altre Sentenza del Consiglio di Stato n. 9355/2024).

Si precisa, poi, che a seguito delle ricerche eseguite dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico del comune di Serrastretta non sono state trovate pratiche di condono e/o altre pratiche edilizie aventi ad oggetto la legittimazione delle difformità su descritte.

I costi di demolizione e smaltimento sono stati quantificati in circa € 9.000,00 a cui dovranno poi aggiungersi i costi relativi alla presentazione, presso lo Sportello Unico dell'edilizia comunale della relativa pratica edilizia a firma di un tecnico abilitato.

Si evidenzia, infine, che i potenziali aggiudicatari del lotto non potranno avvalersi delle disposizioni di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85 atteso che il credito generante la presente procedura esecutiva (*Iscrizione contro del 09 01 2012 reg. part. n. 12 reg. gen. 296 a seguito del contratto di mutuo fondiario a rogito del notaio Brunella Fabiano rep. 305/245 del 28/12/2011*) è successivo al 02/10/2003, data di entrata in vigore della ultima

legge in materia di condono (D.L. n. 269/2003 convertito con la L. n. 326/2003).

14. Quesito n. 14

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

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

Le terre civiche (demani civici), invece, sono inalienabili, inespropriabili per pubblica utilità, inusucapibili e comportano un divieto d’esecuzione forzata. Tanto premesso si evidenzia che attualmente in Calabria non esistono archivi documentali in grado di offrire una prova assoluta dell’esistenza di usi civici gravanti sui terreni e l’unico ente deputato a certificare l’esistenza di usi civici

(art. 29 del R.D. n. 332/1928 e dell'art. 29 della legge 1766/27) è la Regione Calabria - Ufficio Usi Civici.

Si precisa, poi, che il Commissario usi civici della Regione Calabria con la nota prot. n. 620 del 25/09/2013 era già intervenuto sulla questione per un caso analogo puntualizzando che la sussistenza del vincolo dell'uso civico non può essere attestata né da perizie di parte né dal certificato di destinazione urbanistica se prima non è stato avviato e portato a compimento, con l'emissione della relativa certificazione, il procedimento amministrativo relativo alla ricognizione e/o mappatura demaniale del vincolo dell'uso civico.

Nel caso di specie, in base alla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del comune di Serrastretta, nonché in base alla carta dei vincoli allegata al PRG (*Cfr. all.ti nn.12 e 16 e succ. fig. 32*) vigente, è emerso che i terreni su cui sono stati costruiti i beni pignorati descritti nei lotti nn. 1, 2 e 3 non sono gravati dal vincolo di uso civico.

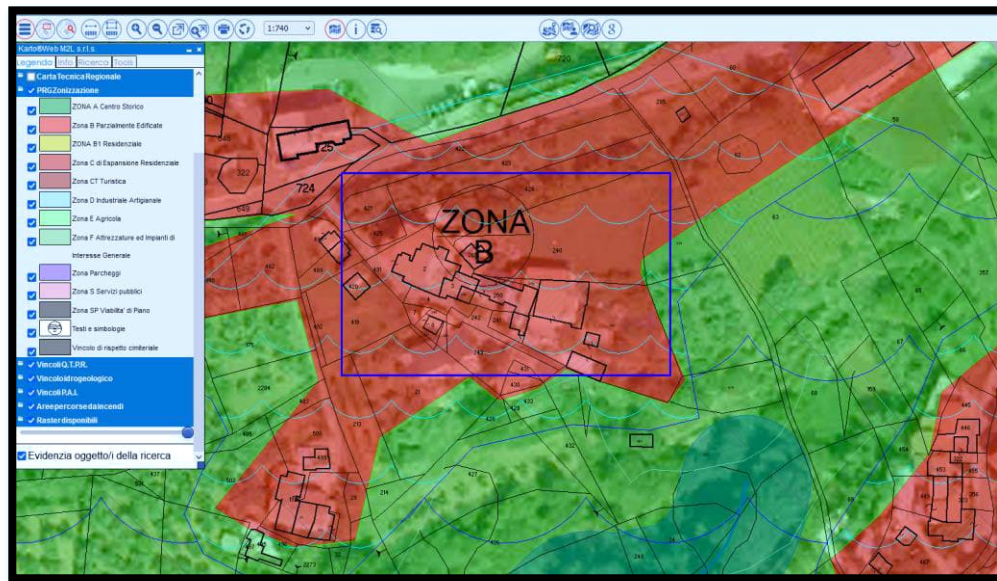


Fig. n. 32 – Stralcio carta dei vincoli dal S.I.T. del comune di Serrastretta

15. Quesito n. 15

“Determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente e distintamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d’uso e la manutenzione dell’immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l’abbattimento forfetario per

assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise”.

15.1 Definizione di valore di mercato

Il valore di mercato è esplicitato dall'art. 4, par.1 lett.76, Regolamento UE n.° 575/2013 che lo definisce testualmente come **“l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.**

15.2 Calcolo della superficie commerciale dei beni pignorati

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

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

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

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

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

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente moltiplicatore (%)	Superficie commerciale (mq)
Appartamento P. II	169,52	100	169,52
Balconi e Terrazze	25,25	30	7,58
Superficie commerciale (mq)			177,10

Tabella n.1 – Superficie commerciale lotto n. 1

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente moltiplicatore (%)	Superficie commerciale (mq)
Appartamento P.T.	91,22	100	91,22
Bagno sottoscala	1,79	100	1,79
Superficie commerciale (mq)			93,01

Tabella n.2 – Superficie commerciale lotto n. 2

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente moltiplicatore (%)	Superficie commerciale (mq)
Terreno particella 240	1497	100	1497
Fabbricato 269 sub 1 e 2	38,48	100	38,48
Terrazzo fabbricato 269 sub 1 e 2	24,68	30	7,40
Manufatto in legno non accatastato	77,55	100	77,55
Superficie commerciale (mq)			1620,43

Tabella n.3 – Superficie commerciale lotto n. 3

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

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

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

Lotto	β (%)
1	10
2	12

3	15
---	----

Si evidenzia, infine, che nel valore del sopra indicato coefficiente, che è stato differenziato per ogni lotto, si è tenuto conto della impossibilità e/o difficoltà di sanare le difformità riscontrate e di tutti gli oneri, indicati nei paragrafi precedenti, che resteranno a carico dei potenziali acquirenti.

15.4 Scelta del metodo di stima del bene pignorato

La scelta del metodo da applicare per la stima di un immobile non è mai lasciata al libero arbitrio dello stimatore ma dipende dal segmento di mercato immobiliare riscontrabile nella zona di ubicazione dell'immobile, per come evincibile dal diagramma di seguito viene rappresentato (*Cfr. fig. 33*)

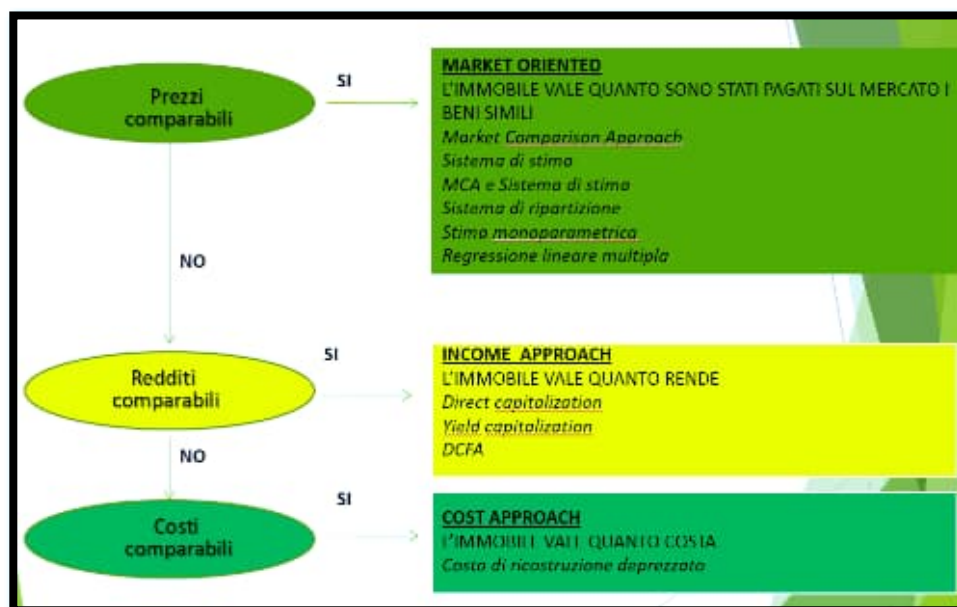


Fig. n. 33 – Diagramma di scelta

Più precisamente

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

Nel caso di specie dalle ricerche eseguite sono stati rinvenuti, per i fabbricati, atti di compravendita aventi ad oggetto beni diversi rispetto a quelli oggetto di relazione e, pertanto, per la stima dei predetti beni non si è applicato il **Market Comparison Approach (MCA)**, che invece è stato utilizzato per la stima del terreno (*Cfr. all. n. 13*).

Si evidenzia, poi, che sia gli appartamenti che i fabbricati pignorati presentano difformità essenziali rispetto ai titoli abilitativi reperiti presso l'ufficio tecnico del comune di Serrastretta o addirittura sono privi di titolo abilitativo (fabbricato identificato con la particella 269 sub 1 e 2) e poiché di conseguenza potrebbero essere oggetto di un provvedimento di demolizione e/o acquisizione al patrimonio dello stato si è reputato opportuno far

coincidere l'attuale valore di mercato con quello d'uso (che è stato calcolato con i metodi *dell'Income Approach*).

15.5 Stima del valore d'uso dei beni pignorati

Il valore d'uso esprime il valore di un immobile rispetto a un dato uso per uno specifico utilizzatore e in un determinato arco temporale che, nel caso di specie, considerata la lentezza con cui l'ufficio tecnico comunale svolge i controlli su territorio comunale, è stato assunto pari ad anni 25 per i beni descritti nei lotti nn. 1 e 2 e pari a 20 anni in quelli descritti nel lotto n. 3.

Il valore d'uso, viste le problematiche evidenziate nei paragrafi precedenti e l'incertezza del godimento futuro dei beni pignorati, è stato determinato mediante una stima prudenziale.

Per calcolare il valore d'uso si è utilizzata la stima per capitalizzazione del reddito, che fonda il valore di un immobile sulla sua capacità di generare benefici monetari, e nel caso di specie, come in precedenza evidenziato, si è ipotizzato che i beni pignorati descritti nei lotti nn. 1 e 2 possono generare reddito per 25 anni mentre quelli descritti nel lotto n. 3 per 20 anni e tali redditi sono stati capitalizzati e attualizzati utilizzando il saggio di capitalizzazione medio oggi vigente desunto dall'Agenzia delle Entrate.

Dalle ricerche eseguite nel mercato immobiliare in cui sono inseriti i beni pignorati è, poi, emerso che il reddito medio lordo prodotto e il saggio di capitalizzazione e attualizzazione, in funzione della loro destinazione d'uso è quello sintetizzato nella sottostante tabella.

Foglio	Particella	Sub	Canone di locazione (€/anno) R	i (%)
63	2	4	3000	2,75%
63	2	7-9	1800	2,75%
63	269	1-2	480	4,20%
Manufatto in legno			1000	3,60%

Il valore d'uso dei beni all'attualità (A), quindi, è stato calcolato con la seguente formula:

$$A = R \cdot \frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i}$$

Dove:

A= Valore d'uso attuale dei beni pignorati

R = canone di locazione lordo medio annuale prodotto dai beni

n= durata di utilizzo dei beni

i= saggio di capitalizzazione

Nella successiva tabella sono stati sintetizzati il valore complessivo dei beni pignorati

Foglio	Particella	Sub	Canone di locazione (€/anno) R	i (%)	n (anni)	Valore d'uso (€)
63	2	4	3000	2,75%	25	€ 53.724,95
63	2	7-9	1800	2,75%	25	€ 32.234,97
63	269	1-2	480	4,20%	20	€ 6.409,34
Manufatto in legno			1000	3,60%	20	€ 14.084,66

15.6 Stima del terreno identificato con la particella 240

Per la determinazione del valore di mercato del terreno descritto nel lotto n. 3 si è utilizzato il metodo denominato **Market Comparison Approach (MCA)**, metodologia consigliata anche per la valutazione dei beni immobili a garanzia di credito garantito da ipoteca (*Art. 120-duodecies del Decreto legislativo 72/2016 e successive Linee Guida ABI edizione pubblicata in data 06/12/2024*).

Il Market Comparison Approach (MCA) è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili svolta in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, impianti tecnologici, ecc.) e si basa sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili).

Si evidenzia che nel vigente P.R.G. comunale, adottato con delibera del Commissario ad Acta n. 28 del 14/07/1994 e approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 379 del 29/07/1996 (Pubblicato sul BURC in data 16/09/1996 bollettino n. 97), il terreno ricade in zona B (Zona residenziale di completamento) in cui l'attività urbanistica è regolata dall'art. 6 delle NTA.

Dall'analisi del mercato immobiliare si è evinto che il valore unitario medio dei terreni con caratteristiche simili a quello oggetto di relazione è pari a circa 25,00 €/mq e, pertanto, poiché la sua superficie catastale è pari a 1.400 mq (ottenuta detraendo dalla superficie catastale la superficie lorda dei manufatti

non accatastati ubicati sullo stesso) si ha che il suo probabile valore di mercato è pari a **€ 35.000,00**.

15.7 Stima del Lotto n. 1

Per quanto espresso nei paragrafi precedenti il valore dell'appartamento descritto nel lotto n.1, censito al C.U del comune di Serrastretta sul foglio di mappa 63 particella 2 sub 4 è pari a **€ 53.724,95**.

Il valore di mercato su determinato, per quanto espresso nel paragrafo 15.3, dovrà poi essere ridotto del 5%, per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi occulti e delle problematiche edilizie, urbanistiche e giuridiche descritte nei paragrafi precedenti (*Cfr. paragrafo 15.3*), e, pertanto, il valore finale del lotto sarà quello indicato nella sottostante tabella:

Valore (€)	β (%)	Valore terreno (€)
€ 53.724,95	10%	€ 48.352,46

15.8 Stima del Lotto n. 2

Per quanto espresso nei paragrafi precedenti il valore dell'appartamento descritto nel lotto n.2, censito al C.U del comune di Serrastretta sul foglio di mappa 63 particella 2 sub 7-9 è pari a **€ 32.234,97**.

Il valore di mercato su determinato, per quanto espresso nel paragrafo 15.3, dovrà poi essere ridotto del 12%, per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi occulti e delle problematiche edilizie, urbanistiche e giuridiche descritte nei paragrafi precedenti (*Cfr. paragrafo 15.3*), e pertanto il valore finale del lotto sarà quello indicato nella sottostante tabella:

Valore (€)	β (%)	Valore d'uso (€)
€ 32.234,97	12%	€ 28.366,78

15.9 Stima del Lotto n.3

Per quanto espresso nei paragrafi precedenti il valore dei beni descritti nel lotto n.3 e censito al C.U del comune di Serrastretta sul foglio di mappa 63 particella 269 sub 1 e 2, particella 240 è pari complessivamente a **€ 55.493,99**.

Il valore di mercato su determinato, per quanto espresso nel paragrafo 15.3, dovrà poi essere ridotto del 15%, per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi occulti delle problematiche edilizie, urbanistiche e giuridiche descritte nei paragrafi precedenti riscontrate sul bene (*Cfr. paragrafo 15.3*), pertanto il valore finale del lotto sarà quello indicato nella sottostante tabella:

Valore (€)	β (%)	Valore d'uso (€)
€ 55.493,99	15%	€ 47.169,90

15.10 Individuazione lotti

Lotto n.1

Piena proprietà di un appartamento residenziale, posto al piano secondo di un fabbricato in muratura di maggiore consistenza ubicato in via San Giorgio n. 27 C, frazione Cannello, del comune di Serrastretta (CZ) e censito al C.U. del medesimo comune al foglio n. 63 part. 2 sub 4.

L'unità immobiliare ha un'altezza media di 2,73 m e una superficie utile totale di circa 140,87 mq ripartita in un ingresso con disimpegno, un soggiorno, due bagni, tre camere da letto, un disimpegno, una lavanderia e una cucina-pranzo

e ha a suo servizio ci sono dei balconi della superficie complessiva di circa 25,25 mq.

L'immobile è stato costruito in forza della concessione edilizia in n. 34 del 17/08/1981 ed è privo di certificato di agibilità.

Lo stato dei luoghi del predetto bene non corrisponde né con quello indicato negli elaborati allegati alla concessione edilizia n. 34/1981 né con quello rappresentato nella planimetria catastale e potrebbe essere non suscettibile di sanatoria

Nel lotto sono comprese le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio.

Valore lotto **€ 48.352,46**

Lotto n.2

Piena proprietà di un appartamento residenziale, posto al piano terra di un fabbricato in muratura di maggiore consistenza ubicato in via San Giorgio, frazione Cannello, del comune di Serrastretta (CZ) e censito al C.U. del medesimo comune al foglio n. 63 part. 2 sub 7-9.

L'unità immobiliare ha un'altezza media di 2,88 m e una superficie utile totale di circa 72,96 mq ripartita in un corridoio, una sala pranzo, soggiorno, due bagni, di cui uno ubicato nel vano scala e l'altro nella camera da letto, una camera da letto.

L'appartamento al momento del sopralluogo è privo di cucina atteso che questa è ubicata in un vano, non oggetto di pignoramento, che è adiacente all'immobile.

Il piano terra è stato costruito in epoca precedente al 1967 e successivamente è stato oggetto di sopraelevazione in virtù delle concessioni edilizie nn. 57 del 30/12/1978 e 34 del 17/08/1981 ed è privo di certificato di agibilità.

Lo stato dei luoghi del predetto bene non corrisponde né con quello indicato negli elaborati allegati alla concessione edilizia n. 34/1981 né con quello rappresentato nella planimetria catastale e potrebbe essere non suscettibile di sanatoria.

Nel lotto sono comprese le proporzionali quote di comproprietà sulle parti

Valore lotto	€ 28.366,78
---------------------	--------------------

Lotto n.3

Piena proprietà di un terreno edificabile con presenza di vincoli, non accessibile direttamente dalla via pubblica, ubicato in via San Giorgio, frazione Cannello, del comune di Serrastretta, identificato al C.T. del predetto comune sul foglio 63, particella 240.

Nel P.R.G. comunale, adottato con delibera del Commissario ad Acta n. 28 del 14/07/1994 e approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 379 del 29/07/1996 (Pubblicato sul BURC in data 16/09/1996 bollettino n. 97), il terreno ricade in zona B (Zona residenziale di

completamento) in cui l'attività urbanistica è regolata dall'art. 6 delle NTA e le nuove costruzioni sono soggette ai seguenti vincoli:

- Indice di utilizzazione fondiaria, I_f di 1,5 mc/mq;
- Distacco dai confini 5 m;
- Distacco dagli edifici esistenti 10 m;
- Altezza massima di 10,50 m;
- Numero di piani pari a 3.

Sul predetto terreno è stato costruito, in difformità della D.I.A. prot. 6740/2009, un manufatto in legno lamellare di altezza variabile da 2,50 m a 3,55 m e superficie utile di circa 74,06 mq, che è utilizzato come deposito.

Nel lotto è compreso un fabbricato, con destinazione deposito, edificato in assenza di titolo abilitativo tra il 1989 e il 2010 e censito al C.U. del comune di Serrastretta sul foglio 63 con la particella 269 sub 1 e sub 2.

Tale fabbricato, costituito da un piano terra e un seminterrato, ha una struttura in muratura, una superficie utile di circa 31,85 mq ed ha suo servizio un terrazzo, della superficie complessiva di circa 24,68, che è accessibile mediante una scala in muratura costruita sul terreno identificato con la particella 240.

I predetti fabbricati per i motivi esplicitati nel paragrafo 13.3 della relazione non sono suscettibili di sanatoria.

Valore lotto

€ 47.169,90

16. Quesito n. 16

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

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

Lotto n.1

DESCRIZIONE: Piena proprietà di un appartamento residenziale, posto al piano secondo di un fabbricato in muratura di maggiore consistenza ubicato in via San Giorgio n. 27 C, frazione Cancellò, del comune di Serrastretta (CZ) e censito al C.U. del medesimo comune al foglio n. 63 part. 2 sub 4.

L'unità immobiliare ha un'altezza media di 2,73 m e una superficie utile totale di circa 140,87 mq ripartita in un ingresso con disimpegno, un soggiorno, due bagni, tre camere da letto, un disimpegno, una lavanderia e una cucina-pranzo e ha a suo servizio ci sono dei balconi della superficie complessiva di circa 25,25 mq.

L'immobile è privo di certificato di agibilità ed è stato costruito in forza della concessione edilizia in n. 34 del 17/08/1981.

Lo stato dei luoghi del predetto bene non corrisponde né con quello indicato negli elaborati allegati alla concessione edilizia n. 34/1981 né con quello rappresentato nella planimetria catastale e potrebbe essere non suscettibile di sanatoria

Nel lotto sono comprese le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio.

COMUNE DI UBICAZIONE: Serrastretta (CZ) – Frazione Cannello.

VIA: via San Giorgio n. 27 C

CONFINI: **a nord** in parte con il vano scala e per la restante parte è libero e prospiciente sulla corte comune e **a sud est e ovest** con la corte comune.

ESTENSIONE: Superficie utile totale 140,87 mq – Superficie lorda totale: 169,52; Superficie totale balconi: 25,25 mq – Superficie commerciale lorda totale = 177,10 mq.

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

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	Consistenza (vani)	Superficie Catastale (mq)	Rendita (€)
63	2	4	A/3	2	6	180	247,9

ATTUALI PROPRIETARI: [REDACTED] nato [REDACTED] il

[REDACTED]

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE:

- Successione testamentaria registrata a Lamezia Terme in data 29/09/1997 al n. 46/422, trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 30/11/1999 al n. 24806 del registro generale e n. 18949 del registro particolare;
- Successione testamentaria registrata a Lamezia Terme in data 13/06/2001 al n. 45/468, trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 25/07/2002 al n. 13861 del registro generale e n. 10706 del registro particolare;
- Successione testamentaria registrata a Lamezia Terme in data 04/11/2009 al n. 99/527, trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 18/12/2009 al n. 19208 del registro generale e n. 12922 del registro particolare;
- Testamento olografo depositato e pubblicato con verbale a rogito del notaio Iadvida Palange rep. n. 188819 del 14/12/1993, registrato a Lamezia Terme in data 21/12/1993 al n. 2021;
- Atto di donazione a rogito del notaio Gianluca Perrella rep. n. 88952 del 05/11/2009, trascritto presso la conservatoria dei registri

immobiliari di Catanzaro in data 23/11/2009 al n. 17893 del registro generale e n. 12037 del registro particolare.

STATO DI COMPROPRIETÀ: No

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI: **Iscrizione contro** del 18 ottobre 1994 reg. part. n. 1775 reg. gen. 19816, scaturente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario (Capitale £ 105.000.000 - Totale £ 150.000.000), per atto rogato dal notaio Fiore Melacrinis Napoleone del 27/09/1994 rep. n. 107381 a favore di CASSA ARTIGIANALE E RURALE DI PIANOPOLI SOC. COOP. ART

Iscrizione contro del 26 ottobre 1994 reg. part. n. 1821 reg. gen. 20404, scaturente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario (Capitale £ 150.000.000 - Totale £ 300.000.000), per atto rogato dal notaio Fiore Melacrinis Napoleone del 27/09/1994 rep. n. 107381 a favore di CASSA ARTIGIANALE E RURALE DI PIANOPOLI SOC. COOP. ART;

Iscrizione contro del 09 gennaio 2012 reg. part. n. 12 reg. gen. 296, scaturente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario (Capitale € 100.000,00 - Totale € 200.000,00), per atto rogato dal notaio Fabiano Brunella del 28/12/2011 rep. n. 305/245 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL LAMETINO – SOCIETÀ COOPERATIVA;

Trascrizione contro del 12 novembre 2014 reg. part. n. 10763 reg. gen. 13116, verbale pignoramento immobili del 27/10/2014 rep n. 580 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL LAMETINO – SOCIETÀ COOPERATIVA;

Trascrizione contro del 19 aprile 2024 reg. part. n. 5063 reg. gen. 6080,
verbale pignoramento immobili del 16/04/2024 rep n. 350 a favore di BCC
NPLS 2019 S.R.L

STATO DI OCCUPAZIONE: Il bene è occupato dagli esecutati.

REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE: Il bene pignorato è stato è
stato costruito in forza della concessione edilizia in n. 34 del 17/08/1981 e
presenta delle difformità essenziali che potrebbero essere non sanabili rispetto
al predetto titolo edilizio.

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ: L'unità immobiliare pignorata è sprovvista
del certificato di agibilità;

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 48.352,46

Lotto n.2

DESCRIZIONE: Piena proprietà di un appartamento residenziale, posto al
piano terra di un fabbricato in muratura di maggiore consistenza, ubicato in
via San Giorgio, frazione Cannello, del comune di Serrastretta (CZ) e censito
al C.U. del medesimo comune al foglio n. 63 part. 2 sub 7-9.

L'unità immobiliare ha un'altezza media di 2,88 m e una superficie utile totale
di circa 72,96 mq ripartita in un corridoio, una sala pranzo, soggiorno, due
bagni, di cui uno ubicato nel vano scala e l'altro nella camera da letto, una
camera da letto.

L'appartamento al momento del sopralluogo è privo di cucina atteso che questa è ubicata in un vano, che non è stato oggetto di pignoramento, adiacente all'immobile

Il piano terra è stato costruito in epoca precedente al 1967 e successivamente è stato oggetto di sopraelevazione in virtù delle concessioni edilizie nn. 57 del 30/12/1978 e 34 del 17/08/1981 ed è privo di certificato di agibilità.

Lo stato dei luoghi del predetto bene non corrisponde né con quello indicato negli elaborati allegati alla concessione edilizia n. 34/1981 né con quello rappresentato nella planimetria catastale e potrebbe essere non suscettibile di sanatoria.

Nel lotto sono comprese le proporzionali quote di comproprietà sulle parti

COMUNE DI UBICAZIONE: Serrastretta (CZ) – Frazione Cannello.

VIA: via San Giorgio

CONFINI: a **nord** in parte con il vano scala e in parte con la corte comune (particella 2 sub 5), a **sud** con la particella identificata con il n.4, a **est** in parte con il la corte esterna identificata con il sub 5 e in parte con l'immobile identificato con la particella n. 3 e a **ovest** con l'immobile identificato con il sub 6

ESTENSIONE: Superficie utile totale 72,96 mq – Superficie lorda totale: 93,01; Superficie commerciale lorda totale = 93,01 mq.

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

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	Consistenza (vani)	Superficie Catastale (mq)	Rendita (€)
63	2	7 - 9	A/4	1	3,5	99	103,03

ATTUALI PROPRIETARI: [REDACTED] nato a [REDACTED] il

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: successione testamentaria registrata a Lamezia Terme in data 29/09/1997 al n. 46/422, trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 30/11/1999 al n. 24806 del registro generale e n. 18949 del registro particolare;

- Successione testamentaria registrata a Lamezia Terme in data 13/06/2001 al n. 45/468, trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 25/07/2002 al n. 13861 del registro generale e n. 10706 del registro particolare;
- Successione testamentaria registrata a Lamezia Terme in data 04/11/2009 al n. 99/527, trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 18/12/2009 al n. 19208 del registro generale e n. 12922 del registro particolare;
- Testamento olografo depositato e pubblicato con verbale a rogito del notaio Iadvida Palange rep. n. 188819 del 14/12/1993, registrato a Lamezia Terme in data 21/12/1993 al n. 2021;
- Atto di donazione a rogito del notaio Gianluca Perrella rep. n. 88952 del 05/11/2009, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 23/11/2009 al n. 17893 del registro

generale e n. 12037 del registro particolare.

STATO DI COMPROPRIETÀ: No

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI: **Iscrizione contro** del 18 ottobre 1994 reg. part. n. 1775 reg. gen. 19816, scaturente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario (Capitale £ 105.000.000 - Totale £ 150.000.000), per atto rogato dal notaio Fiore Melacrinis Napoleone del 27/09/1994 rep. n. 107381 a favore di CASSA ARTIGIANALE E RURALE DI PIANOPOLI SOC. COOP. ART

Iscrizione contro del 26 ottobre 1994 reg. part. n. 1821 reg. gen. 20404, scaturente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario (Capitale £ 150.000.000 - Totale £ 300.000.000), per atto rogato dal notaio Fiore Melacrinis Napoleone del 27/09/1994 rep. n. 107381 a favore di CASSA ARTIGIANALE E RURALE DI PIANOPOLI SOC. COOP. ART;

Iscrizione contro del 09 gennaio 2012 reg. part. n. 12 reg. gen. 296, scaturente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario (Capitale € 100.000,00 - Totale € 200.000,00), per atto rogato dal notaio Fabiano Brunella del 28/12/2011 rep. n. 305/245 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL LAMETINO – SOCIETÀ COOPERATIVA;

Trascrizione contro del 12 novembre 2014 reg. part. n. 10763 reg. gen. 13116, verbale pignoramento immobili del 27/10/2014 rep n. 580 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL LAMETINO – SOCIETÀ COOPERATIVA;

Trascrizione contro del 19 aprile 2024 reg. part. n. 5063 reg. gen. 6080,
verbale pignoramento immobili del 16/04/2024 rep n. 350 a favore di BCC
NPLS 2019 S.R.L

STATO DI OCCUPAZIONE: Il bene è occupato dagli esecutati.

REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE: Il bene pignorato è ubicato
al piano terra, il quale è stato costruito in epoca precedente al 1967 e poi è
stato oggetto di sopraelevazione in virtù delle concessioni edilizie nn. 57 del
30/12/1978 e 34 del 17/08/1981. Esso presenta delle difformità essenziali
rispetto al piano terra rappresentato negli elaborati progettuali allegati alla
C.E. n. 34/1981 che potrebbero essere non sanabili.

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ: L'unità immobiliare pignorata è priva del
certificato di agibilità;

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 28.366,78

Lotto n. 3

DESCRIZIONE: Piena proprietà di un terreno edificabile con presenza di
vincoli, non accessibile direttamente dalla via pubblica, ubicato in via San
Giorgio, frazione Cancellò, del comune di Serrastretta, identificato al C.T. del
predetto comune sul foglio 63, particella 240.

Nel P.R.G. comunale adottato con delibera del Commissario ad Acta n. 28
del 14/07/1994 e approvato con Decreto del Presidente della Giunta
Regionale n. 379 del 29/07/1996 (Pubblicato sul BURC in data 16/09/1996
bollettino n. 97), il terreno ricade in zona B (Zona residenziale di

completamento) in cui l'attività urbanistica è regolata dall'art. 6 delle NTA e le nuove costruzioni sono soggette ai seguenti vincoli:

- Indice di utilizzazione fondiaria, I_f di 1,5 mc/mq;
- Distacco dai confini 5 m;
- Distacco dagli edifici esistenti 10 m;
- Altezza massima di 10,50 m;
- Numero di piani pari a 3.

Sul predetto terreno è stato costruito, in difformità della D.I.A. prot. 6740/2009, un manufatto in legno lamellare di altezza variabile da 2,50 m a 3,55 m e superficie utile di circa 74,06 mq, che è utilizzato come deposito.

Nel lotto è compreso un fabbricato, con destinazione deposito, edificato in assenza di titolo abilitativo tra il 1989 e il 2010 e censito al C.U. del comune di Serrastretta sul foglio 63 con la particella 269 sub 1 e sub 2.

Tale fabbricato, costituito da un piano terra e un seminterrato, ha una struttura in muratura, una superficie utile di circa 31,85 mq ed ha suo servizio un terrazzo, della superficie complessiva di circa 24,68, che è accessibile mediante una scala in muratura costruita sul terreno identificato con la particella 240.

I predetti fabbricati per i motivi esplicitati nel paragrafo 13.3 della relazione non sono suscettibili di sanatoria.

COMUNE DI UBICAZIONE: Serrastretta (CZ) – Frazione Cannello.

VIA: via San Giorgio

CONFINI: a **nord** con il terreno identificato con la particella 424, a **sud** con la corte del fabbricato identificato con la particella 250, con il terreno identificato con la particella 476 e con l'immobile identificato con la particella 340 e a **est** con i terreni identificati con le particelle 239 del foglio 63 e 63 del foglio di mappa 64 e a **ovest** con la corte del fabbricato identificato con la particella 2

ESTENSIONE: Superficie catastale terreno 1.497 mq – Superficie lorda fabbricato identificato con la particella 269 sub 1 e 2: 38,48; Superficie utile totale fabbricato identificato con la particella 269 sub 1 e 2: Superficie terrazzo del fabbricato identificato con la particella 269 sub 1 e 2 = 24,68 mq. Superficie commerciale lorda fabbricato identificato con la particella 269 sub 1 e 2 = 45,88 mq. Superficie utile manufatto in legno non accatastato: 74,06 mq; Superficie lorda manufatto in legno non accatastato: 77,55 mq; Superficie commerciale manufatto in legno non accatastato: 77,55 mq

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

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)
63	240	Sem Irr. Arb.	1	1497	€ 10,44	€ 3,09

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	Superficie Catastale (mq)	Rendita (€)
63	269	1	C/2	1	9	40,9
63	269	2	C/2	1	33	33,47

ATTUALI PROPRIETARI: [REDACTED] nato a [REDACTED] il

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: Successione testamentaria registrata a Lamezia Terme in data 29/09/1997 al n. 46/422, trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 30/11/1999 al n. 24806 del registro generale e n. 18949 del registro particolare;

- Successione testamentaria registrata a Lamezia Terme in data 13/06/2001 al n. 45/468, trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 25/07/2002 al n. 13861 del registro generale e n. 10706 del registro particolare;
- Successione testamentaria registrata a Lamezia Terme in data 04/11/2009 al n. 99/527, trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 18/12/2009 al n. 19208 del registro generale e n. 12922 del registro particolare;
- Testamento olografo depositato e pubblicato con verbale a rogito del notaio Iadvida Palange rep. n. 188819 del 14/12/1993, registrato a Lamezia Terme in data 21/12/1993 al n. 2021;
- Atto di donazione a rogito del notaio Gianluca Perrella rep. n. 88952 del 05/11/2009, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 23/11/2009 al n. 17893 del registro generale e n. 12037 del registro particolare.

STATO DI COMPROPRIETÀ: No

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI: Iscrizione contro del 18 ottobre 1994 reg. part. n. 1775 reg. gen. 19816, scaturente da ipoteca volontaria a garanzia

di mutuo fondiario (Capitale £ 105.000.000 - Totale £ 150.000.000), per atto rogato dal notaio Fiore Melacrinis Napoleone del 27/09/1994 rep. n. 107381 a favore di CASSA ARTIGIANALE E RURALE DI PIANOPOLI SOC. COOP. ART

Iscrizione contro del 26 ottobre 1994 reg. part. n. 1821 reg. gen. 20404, scaturente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario (Capitale £ 150.000.000 - Totale £ 300.000.000), per atto rogato dal notaio Fiore Melacrinis Napoleone del 27/09/1994 rep. n. 107381 a favore di CASSA ARTIGIANALE E RURALE DI PIANOPOLI SOC. COOP. ART;

Iscrizione contro del 09 gennaio 2012 reg. part. n. 12 reg. gen. 296, scaturente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario (Capitale € 100.000,00 - Totale € 200.000,00), per atto rogato dal notaio Fabiano Brunella del 28/12/2011 rep. n. 305/245 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL LAMETINO – SOCIETÀ COOPERATIVA;

Trascrizione contro del 12 novembre 2014 reg. part. n. 10763 reg. gen. 13116, verbale pignoramento immobili del 27/10/2014 rep n. 580 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL LAMETINO – SOCIETÀ COOPERATIVA;

Trascrizione contro del 19 aprile 2024 reg. part. n. 5063 reg. gen. 6080, verbale pignoramento immobili del 16/04/2024 rep n. 350 a favore di BCC NPLS 2019 S.R.L

STATO DI OCCUPAZIONE: Il bene è occupato dagli esecutati.

REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE: Il terreno pignorato ricade nel P.R.G., comunale adottato con delibera del Commissario ad Acta n. 28 del 14/07/1994 e approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 379 del 29/07/1996 (Pubblicato sul BURC in data 16/09/1996 bollettino n. 97), in zona B (Zona residenziale di completamento) in cui l'attività urbanistica è regolata dall'art. 6 delle NTA e le nuove costruzioni sono soggette ai seguenti vincoli:

- Indice di utilizzazione fondiaria, I_f di 1,5 mc/mq;
- Distacco dai confini 5 m;
- Distacco dagli edifici esistenti 10 m;
- Altezza massima di 10,50 m;
- Numero di piani pari a 3.

Il fabbricato con destinazione deposito censito al C.U. del comune di Serrastretta sul foglio 63 con la particella 269 sub 1 e sub 2 è stato costruito in assenza di titolo abilitativo tra il 1989 e il 2010 e non è soggetto a sanatoria. Il manufatto non accatastato è stato costruito in forza della D.I.A. prot. 6740/2009 e presenta delle difformità non sanabili rispetto agli elaborati progettuali allegati alla stessa.

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ: Il fabbricato pignorato identificato con la particella 269 sub 1 e 2 nonché il manufatto in legno lamellare non accatastato sono privi del certificato di agibilità;

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 47.169,90

17. Quesito 17

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

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

18. Quesito 18

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

Il sottoscritto evidenzia che poiché non è abilitato alla trasmissione della certificazione di prestazione energetiche (APE) al relativo catasto della Regione Calabria si è avvalso, ai fini della trasmissione, della collaborazione della società Certificazione energetica 24.com che ha realizzato una piattaforma dedicata all’ottenimento della certificazione energetica.

Il cespite descritto nel lotto n. 1 è munito dell’attestato di prestazione energetica codice identificativo n. 7912925000199914 valido fino al 04/02/2035 (Cfr. all. n. 15).

Il cespite descritto nel lotto n. 2 è munito dell’attestato di prestazione energetica codice identificativo n. 7912925000199915 valido fino al 04/02/2035 (Cfr. all. n. 15).

I beni immobili descritti nel lotto n. 3 non necessitano della redazione dell'attestazione di prestazione energetica (APE) ai sensi dell'art.3 comma 3 del D. Lgs 192/2005 e s.m.i..

19. Conclusioni

Il più probabile valore di mercato da attribuire ai cespiti pignorati è quello scaturente dal calcolo del valore d'uso che è di **€ 123.889,90.**

Lotto	Valore a base d'asta (€)
1	€ 48.352,46
2	€ 28.366,78
3	€ 47.169,90

Si precisa che gli allegati sono parte integrante della presente relazione, il valore sopra espresso è da intendersi escluso d'iva e i costi indicati nei paragrafi 12 e 13, che restano a carico del potenziale acquirente, non possono essere considerati esaustivi atteso che hanno una dipendenza temporale e sono soggetti all'approvazione dell'ente comunale e di quelli sovracomunali.

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

Si specifica, altresì, che gli oneri per la regolarizzazione delle servitù di passaggio di fatto esistenti per l'accesso ai beni descritti nei lotti 2 e 3 sono a carico del potenziale acquirente e che i costi indicati per la cancellazione delle formalità trascritte e per la registrazione e la trascrizione dei decreti di trasferimento, indicati nel paragrafo 10, che sono sempre a carico del

potenziale acquirente, non sono esaustivi atteso che la loro dipendenza è temporale e sono soggetti all'approvazione da parte della conservatoria dei registri immobiliari.

Si osserva, poi, che la vendita dei beni sarà a corpo e non a misura e che le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcuna domanda di risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si precisa, infine, che nella vendita sono compresi tutti i diritti, azioni, regioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive nonché le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio.

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

Lamezia Terme 22.02.2025

L'Esperto

ing. Giovambattista Chirillo