

TRIBUNALE DI CATANZARO

Prima Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. 29/2013 r.g.es.

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA SILA PICCOLA DI TAVERNA

oggi BCC NPLS 2022 S.r.l. rappresentata da doValue S.p.A.

contro

e

Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa RINALDI Francesca

Professionista delegato Avv. LARUSSA Carlo Maria

RELAZIONE ESTIMATIVA

Lotto unico

Tecnico incaricato: Arch. P R

Iscritto all'Albo della Provincia di Catanzaro al N. 1559

Iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al N. 1969

C.F.

P. Iva

Cellulare:

pec:

INDICE

Premessa.	pag.	5
Controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c.	pag.	7
Svolgimento delle operazioni di consulenza.	pag.	8
1. Risposta 1° quesito: l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene.	pag.	9
1.2 Descrizione dell'immobile.	pag.	11
2. Risposta 2° quesito: il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.	pag.	15
3. Risposta 3° quesito: lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se, a proprio giudizio, si tratti di abitazione principale del debitore, ovvero se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.	pag.	18
4. Risposta 4° quesito: il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art 568 c.p.c. come modificato dalla Legge n.132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe).	pag.	18
5. Risposta 5° quesito: al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati.	pag.	24
6. Risposta 6° quesito: in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli.	pag.	24
7. Risposta 7° quesito: l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni		

Giudice Dr.ssa RINALDI Francesca
Perito Arch. P R

pag. 25

- pag. 28

- pag. 29

- pag. 32

- pag. 34

ELENCO DEI DOCUMENTI PRESENTI NEGLI ALLEGATI

- Allegato A	- Accesso agli atti.
- Allegato B	- Stralcio estratto di mappa catastale. - Planimetrie catastale fabbricato. - Visura catastale storica fabbricato. - Visura catastale storica terreni.
- Allegato C	- Atto di compravendita terreni. - Atto di divisione e assegnazione. - Atto di compravendita immobile e nota di trascrizione. - Atti di compravendita immobili viciniiori. - Trascrizione pignoramento. - Visure registri immobiliari. - Comunicazione Amministratore di Condominio. - Sentenza del Tribunale di Catanzaro.
- Allegato D	- Rilievo Fotografico. - Rilievo Metrico.
- Allegato E	- Risposta Comune di Montauro. - Certificato di Destinazione Urbanistica. - Attestazione esistenza vincoli. - Documenti forniti dal Comune di Montauro. - Risposta Genio Civile. -OMI. -APE.

PREMESSA.

Con provvedimento del 28 aprile 2025 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Rinaldi Francesca disponeva la nomina del sottoscritto architetto P R Consulente Tecnico di Ufficio nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 29/2013, promossa da Banca di Credito Cooperativa della Sila Piccola di Taverna, oggi BCC NPLS 2022 S.r.l., rappresentata da doValue S.p.A., contro i Sigg. e per la valutazione del compendio pignorato, ad integrazione di quanto già esposto nella relazione preliminare.

In data 29 aprile 2025 la sottoscritta C.T.U. prestava il giuramento di rito e accettava l'incarico demandatole ed avente per oggetto i seguenti quesiti:

Nomina esperto per valutazione del compendio pignorato, affinché provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567, comma 2° c. p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n.132/2015:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui l'art.1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata – si vedano al riguardo le Circolari dei giudici de settore Esecuzioni Immobiliari);*
- 2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;*
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratta di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art 568 c.p.c. come modificato dalla legge n.132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);*

Giudice Dr.ssa RINALDI Francesca
Perito Arch. P R

5) *al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;*

6) *in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali congruagli;*

7) *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziali relativi al bene pignorato;*

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

9) *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;*

10) *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia 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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dell'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47, ovvero dall'articolo 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001,n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

11) *la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00.*

Giudice Dr.ssa RINALDI Francesca
Perito Arch. P R

Dispone che l'esperto stimatore, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento incarico), depositi breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica in ordine ai punti sub 1), 2), 3) ("una sommaria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali" e "lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento"), disponendo che a tal fine l'esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin d'ora l'esperto e il custode ad avvalersi della Forza Pubblica in caso di mancata collaborazione del debitore all'espletamento del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo.

Dispone, inoltre, che la relazione finale, così come previsto dall'art.173 bis commi 3° e 4° disp. att. c.p.c., sia depositata in Cancelleria entro il termine di giorni trenta prima dell'udienza fissata e che copia della stessa sia inviata al creditore procedente ed a quelli intervenuti nonché al debitore anche se non costituito almeno trenta giorni prima dell'udienza, autorizzando le parti a depositare alla medesima udienza note sulla relazione, purché le stesse siano trasmesse almeno quindici giorni prima al perito, il quale, in tal caso, interverrà all'udienza al fine di rendere chiarimenti necessari.

La sottoscritta ha eseguito ulteriore sopralluogo presso il compendio pignorato in data 7 giugno 2025 ove sono stati effettuati rilievi fotografici e metrici del bene al fine di verificare alcuni aspetti oggetto dei quesiti integrativi. Pertanto, è stata redatta la presente relazione, con allegata documentazione, in ordine ai quesiti posti dal Sig. Giudice.

CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI PREVISTI DALL'ART. 567 COMMA 2° C.P.C..

Preliminarmente, è stato esaminato il fascicolo di causa il quale risulta completo dei documenti previsti dall'art. 567, comma 2° c.p.c..

In atti è presente la documentazione ipocatastale depositata in data 14 maggio 2013.

La nota di trascrizione del pignoramento immobiliare del 15/02/2013, rep. 133, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 07/03/2013 ai nn. R.G. 3553 e R.P. 2351, è riferita agli immobili oggetto di pignoramento contro i Sigg. _____ e _____,

Giudice Dr.ssa RINALDI Francesca
Perito Arch. P R

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno.

Si rappresenta che la scrivente ha effettuato aggiornamento delle ispezioni ipotecarie e delle visure catastali, acquisito atti di provenienza e planimetrie degli immobili, come meglio specificato al paragrafo 7.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.

Preliminarmente, dopo aver esaminato il fascicolo di causa, in data 12 febbraio 2025 è stato dato inizio alle operazioni peritali con estrazione delle porzioni di mappa, planimetrie e visure catastali al fine di individuare i beni da stimare per il successivo sopralluogo tecnico.

Ebbene, in data 17 febbraio 2025, alle ore 09.30, come stabilito e comunicato alle parti, la sottoscritta, unitamente al Custode Giudiziario, ha dato inizio alle operazioni di sopralluogo presso i beni siti in Comune di Montauro, via dei Marinai, identificati al foglio 15, part. 314, sub 1 e sub 2.

I beni di interesse sono una porzione di villetta bifamiliare costituita da un appartamento su due livelli (sub 2 - piano terra rialzato e piano primo) e un locale garage al piano terra (sub 1).

Alla data e ora stabilita erano altresì presenti l'avv. _____, in qualità di _____ del bene oggetto di vendita, e l'avv. Larussa Carlo Maria in qualità di custode giudiziario e professionista delegato.

Data lettura dei quesiti posti dal Sig. Giudice si effettuava rilievo fotografico dei beni, accertando ogni elemento ritenuto utile, riportando misure e osservazioni su separati fogli.

Al fine di rispondere ai quesiti si indicava a verbale la necessità di acquisire la certificazione degli impianti compresa eventuale certificazione delle caldaie esistenti ed eventuale APE, al momento non prontamente visionabili.

Concluse le operazioni di sopralluogo veniva redatto apposito verbale a cura del professionista delegato e sottoscritto dagli intervenuti.

Successivamente, in data 7 giugno 2025 la sottoscritta si è portata presso i beni al fine di espletare ulteriori approfondimenti effettuando altresì rilievi metrici e fotografici.

Pertanto, è stata redatta la presente relazione, con allegata documentazione, in ordine ai quesiti posti dal Sig. Giudice.

Giudice Dr.ssa RINALDI Francesca
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

Bene sito in Comune di Montauro

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL BENE.

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a porzione di villetta bifamiliare costituita da un appartamento su due livelli (piano terra rialzato e piano primo) e da locale garage al piano terra, sita in via dei Marinai, località Calalunga, Comune di Montauro.

Il terreno circostante la porzione immobiliare non costituisce corte esclusiva dell'immobile ma terreno comune fra tutti i condividenti, come meglio specificato nel seguito di relazione.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è identificata al Catasto Urbano del Comune di Montauro come di seguito specificato.

- foglio **15**, particella **314**, sub **1**, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, superficie catastale 22 mq, rendita Euro 28,97, via dei Marinai, piano terra (locale garage);
- foglio **15**, particella **314**, sub **2**, categoria A/2, classe U, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale: 150 mq, totale: escluso aree scoperte 140 mq, rendita Euro 581,01, via dei Marinai, piano terra e piano primo (unità abitativa).

Intestato:

- (debitore esecutato – mutuatario e datore di ipoteca), nato ad (CZ) il 15/09/1950, proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con ;
- (debitrice esecutata – terza datrice di ipoteca), nata a Catanzaro il 20/08/1957, proprietaria per 1/2 in regime di comunione legale con



Fig. 1 – STRALCIO ORTOFOTO – Porzione di villetta bifamiliare (in rosso) con indicazione dell'ingresso al complesso immobiliare.

Giudice Dr.ssa RINALDI Francesca
Perito Arch. P R

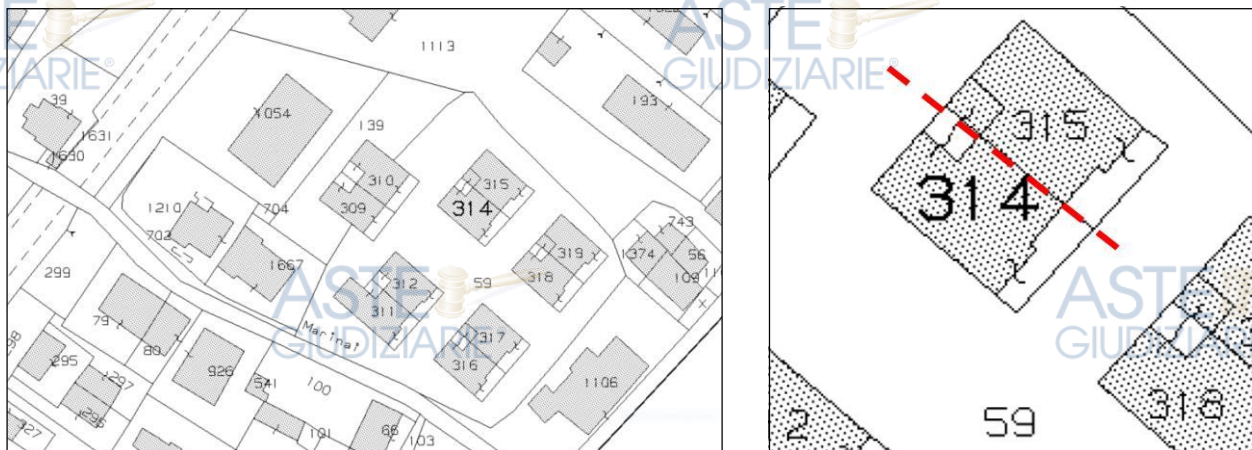


Fig. 2 – STRALCIO CATASTALE con individuazione della particella 314 oggetto di pignoramento (porzione di villetta bifamiliare).

Confini.

L'unità immobiliare (locale garage e unità abitativa) oggetto di pignoramento, identificata al Catasto Urbano del Comune di Montauro al foglio 15, part. 314, sub 1 e sub 2, risulta essere porzione di una villetta bifamiliare e confina a Est con restante porzione della medesima villetta (part. 315 di altrui proprietà) e per i rimanenti tre lati con terreno (part. 59) comune fra tutti i condividenti pur se impropriamente recintata e adibita a corte dell'immobile, come meglio specificato nel seguito di relazione.

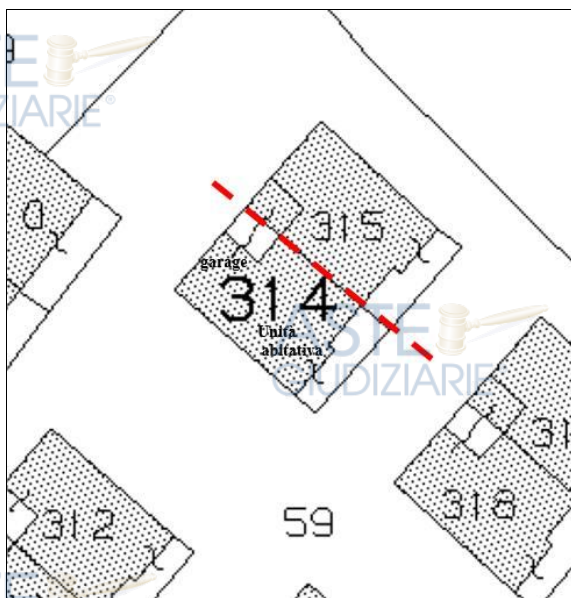


Fig. 3. STRALCIO CATASTALE E ORTOFOTO. Con tratto bianco è individuata la porzione dell'area comune fra tutti i condividenti adibita impropriamente a pertinenza dell'unità abitativa e ingressi all'unità.

Giudice Dr.ssa RINALDI Francesca
Perito Arch. P R

1.2 Descrizione degli immobili.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono posti in Comune di Montauro, via dei Marinai, località Calalunga, una zona a vocazione turistica caratterizzata dalla presenza di case per vacanze.

I beni sono costituiti da porzione di villa bifamiliare inserita all'interno del condominio Fiumara ove sono state realizzate complessivamente n.5 villette bifamiliari comprendenti ognuna due appartamenti su due livelli con un vano pianterreno ad uso garage; il terreno circostante le palazzine è comune fra tutti i condividenti (terreno identificato al foglio 15 part. lle 59 e 139).



Fig. 4. STRALCIO ORTOFOTO– Individuazione dell'immobile oggetto di interesse e ingresso al condominio.

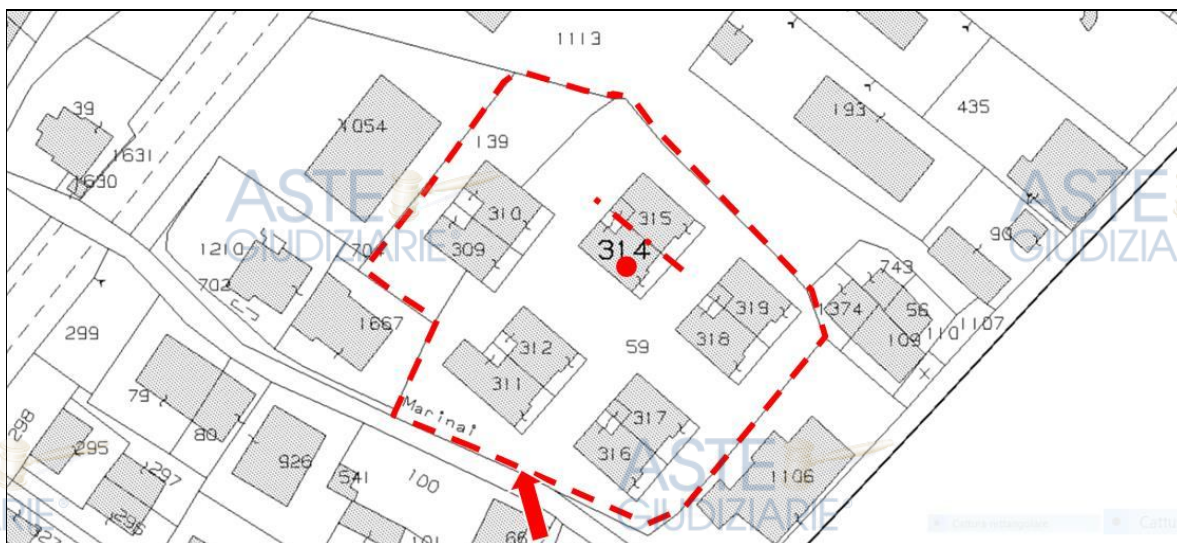


Fig. 5. STRALCIO MAPPA CATASTALE - Individuazione dell'immobile oggetto di interesse e ingresso al condominio.

Giudice Dr.ssa RINALDI Francesca
Perito Arch. P R

Il terreno circostante la porzione immobiliare non costituisce corte dell'immobile o area di proprietà condominiale non frazionata, ma terreno comune fra tutti i condividenti, pur se impropriamente recintato e adibito a giardino dell'immobile.

Tutto il terreno circostante le palazzine (n.5 villette bifamiliari) risulta in comune fra tutti i condividenti ed è identificato al Catasto Terreni al foglio 15 particelle 59 e 139.

L'unità immobiliare (locale garage e unità abitativa) oggetto di relazione confina sul lato posto a Est con la rimanente porzione di villetta bifamiliare di altrui proprietà (part. 315) e per i tre lati rimanenti con l'area comune impropriamente adibita a giardino esclusivo dell'immobile. Tale area, adibita a pertinenza esclusiva, risulta recintata in parte con muretto in cemento sormontato da paletti in ferro e rete metallica ed in parte da siepi e dotata di n. 2 cancelli metallici e di accessi liberi sia sul lato a Nord e sia sul lato a Sud. L'area risulta in parte pavimentata con piastrelle in ceramica e sul lato a Sud, a ridosso della recinzione, sono state realizzate delle strutture doccia dotate di piatto e pannellatura con piastrelle in ceramica; è altresì presente illuminazione esterna; l'unità immobiliare ha un posto auto in prossimità dell'ingresso situato sul lato a Nord; anche tale posto auto è stato realizzato impropriamente su area comune.



Fig. 6 e 7. STRALCIO ORTOFOTO e VISTA ESTERNA lato Sud. Col tratto bianco è individuata la porzione dell'area comune fra tutti i condividenti adibita impropriamente a pertinenza dell'unità abitativa e ingressi all'unità.

Giudice Dr.ssa RINALDI Francesca
Perito Arch. P R

La recinzione dell'area e le altre opere (pavimentazione, siepi, doccia, ecc.) risultano realizzate abusivamente come meglio specificato ai paragrafi 9 e 10. L'unità immobiliare si compone di un appartamento su due livelli con vano soggiorno, cucina, ingresso, servizio igienico e scala interna al piano terra rialzato con annessi balconi sui lati anteriore e posteriore, nonché di tre vani e servizio igienico al piano primo, con annessi balconi sui lati anteriore e posteriore e un locale garage al piano terra. L'unità abitativa presenta anche un sottotetto (volume tecnico) praticabile e non abitabile raggiungibile, con scala retrattile, dal piano primo e non visionato al momento del sopralluogo in quanto non ispezionabile in sicurezza.

L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale ad eccezione di un ampliamento di circa 16 mq del balcone-terrazzo del piano terra (lato Sud) realizzato su area comune (anch'essa recintata) senza le necessarie autorizzazioni e quindi abusivamente.

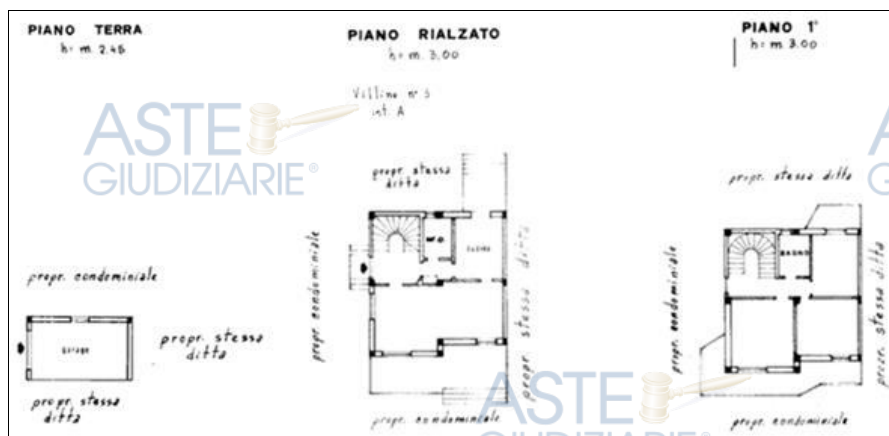


Fig. 8. PLANIMETRIE CATASTALI.



Fig. 9. STATO DI FATTO - Piano Terra (rosso e blu abusi su area comune).



Fig. 10. STRALCIO ORTOFOTO.

Giudice Dr.ssa RINALDI Francesca
Perito Arch. P Ros

L'appartamento internamente si presenta in normale stato di conservazione con piastrelle in monocottura, pareti intonacate e tinteggiate; il servizio igienico e la cucina presentano pareti rivestite con piastrelle di gres. Gli infissi sono in legno dotati di oscuranti in alluminio e porte interne in legno. Il portoncino di ingresso è del tipo non blindato.

L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento e il piano cottura è alimentato da bombola gpl mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico come meglio specificato al paragrafo 11.

Anche il locale garage internamente risulta in normale stato di conservazione e alla data del sopralluogo risulta adibito a locale deposito/lavanderia con ingressi dotati di porta metallica e vano finestra in legno con rete per aerazione.

Il fabbricato esternamente è in pessimo stato di conservazione con distacchi di intonaco dalla cornice del tetto e dai balconi e con porzioni di pareti esterne degradate; tali distaccamenti di intonaco con ferri di armatura a vista sono dovuti presumibilmente ad infiltrazione di acqua meteorica a causa anche del sistema di raccolta delle acque meteoriche esistente; si evidenziano anche il degrado diffuso dei parapetti dei balconi e le infiltrazioni di acqua meteorica dalla pavimentazione degli stessi.



Fig. 11. DETTAGLIO



Fig. 12. DETTAGLIO



Fig. 13. DETAGLIO.



Fig. 14. DETAGLIO.

Per una migliore rappresentazione del bene è stato redatto report fotografico e rilievo metrico trasmessi in allegato D alla presente.

2. TITOLO DI PROPRIETÀ DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO, NONCHÉ L'ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI.

I beni risultano di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei Sigg. _____ e _____, coniugi in regime di comunione legale dei beni, in virtù di atto di compravendita a firma del Notaio Andrea Teti del 06/03/1987, rep. n. 7404, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 26/03/1987 ai nn. R.G. 5737 R.P. 4936.

Con tale atto, il Sig. _____ Armando vende al Sig. _____ (coniugato in regime di comunione legale dei beni) *“unità immobiliare facente parte di un piccolo villino unifamiliare, individuato come villino numero tre, posto in località Calalunga del Comune di Montauro, in fregio alla via dei Marinai, e precisamente l'unità immobiliare - **costituita da appartamento e garage** – che trovasi sulla sinistra del detto villino per chi rivolge le spalle verso il mare, avente accesso dal numero civico 2 della detta via ed individuata come unità interna A.*

L'unità immobiliare in oggetto si compone di un vano garage al piano terra, di un vano soggiorno, cucina, ingresso e wc al piano rialzato con annessi balconi sui lati anteriore e posteriore, nonché di tre vani e bagno al piano primo con annessi balconi sui lati anteriore e posteriore; confina con restante porzione del medesimo villino di proprietà _____ e dagli altri lati con spazi condominiali. Il tutto riportato in catasto al foglio 15 particelle: 314

Giudice Dr.ssa RINALDI Francesca
Perito Arch. P R

“L’immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli accessori, adiacenze, pertinenze, dipendenze, diritti ed altro, nonché la quota proporzionale delle parti condominiali dell’edificio a norme di legge; il tutto così come dal venditore è stato realizzato, a propria cura e spese, su terreno pervenutogli da con atto del 03/09/1973 per Notaio Antonio Teti, registrato il 7 stesso al n.2613 e successivo atto di divisione del 28 luglio 1975 a rogito del medesimo Notaio, registrato a Catanzaro l’1 agosto successivo al n. 3070: terreno che risulta censito al Catasto al foglio 15 particelle 59 e 139”.

Con tale atto la Sig.ra _____ vende ai Sigg. _____,
_____, _____, _____,
_____, _____ e _____, che accettano ed acquistano, il primo per
due decimi e gli altri per un decimo ciascuno, un appezzamento di terreno di natura edificabile,
sito in Montauero, località Calalunga, riportato in Catasto al foglio 15, particella 59 e particella

Con atto di divisione a firma del Notaio del 28/07/1975, rep.n. 150061, trascritto in data 02/08/1975 ai nn. R.G. 8943, 8944, 8945, 8946, 8947, 8948, 8949, 8950, 8951 i Sigg.

Giudice Dr.ssa RINALDI Francesca
Perito Arch. P

ASTE GIUDIZIARIE® mantenendo, fra i medesimi, la comproprietà, su tutto il terreno residuante e circostante gli immobili costruiti, in ragione dei diritti ai suddetti spettanti - “1°) Si assegna al Sig.

l’intera palazzina costituita dagli appartamenti 3A (oggetto della presente relazione) e 3B quali risultano dall’allegata planimetria.

10°) Rimane in comune fra tutti i condividenti tutto il terreno circostante le palazzine”.

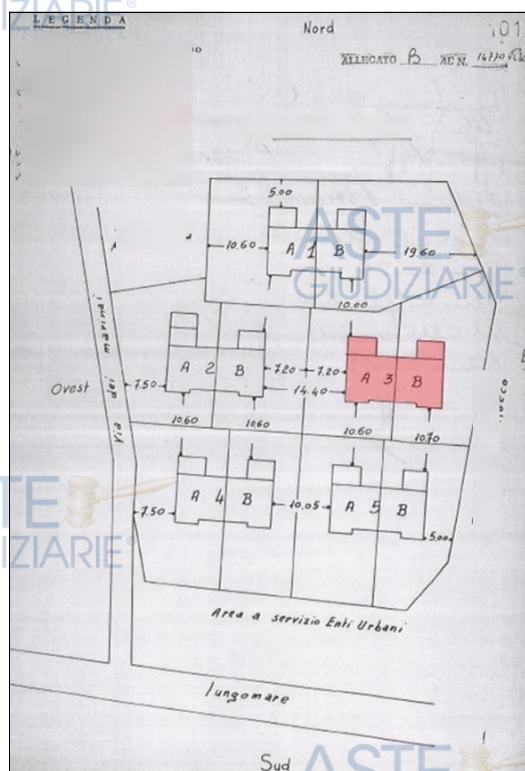


Fig. 15. Planimetria allegata all’atto di divisione e assegnazione del 28/07/1975.

Dalla lettura dell’atto di compravendita del bene (del 26/06/1987 - rep. n. 4936) si evince che il Sig. (debitore esecutato) acquista, in regime di comunione legale dei beni, l’unità

immobiliare costituita da un appartamento e locale garage identificati al foglio 15 particella 314 sub 2 e sub 1, con tutti i diritti, accessori, pertinenze, ecc. senza che sia definita la quota del diritto di comproprietà sul terreno circostante i fabbricati (particelle 59 e 139) e pervenuta al venditore Sig. giusto atto di divisione e assegnazione del 28/07/1975, rep. n.

150061, e compravendita del 03/09/1973, rep.n. 147260.

Pertanto, stante la mancata pubblicità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della quota del diritto di comproprietà sul terreno circostante i fabbricati (non definita nell’atto di

Giudice Dr.ssa RINALDI Francesca
Perito Arch. P

compravendita del 1987) lo stesso terreno risulta intestato al Sig. _____ per la quota di 2/10 dell'intero terreno e agli altri soggetti (ciascuno per 1/10) che acquistarono gli immobili in virtù di atto di divisione e assegnazione del 28/07/1975 e compravendita del 03/09/1973.

Il pignoramento (del 15/02/2013, rep. 133) risulta trascritto a carico dell'appartamento e del locale garage identificati al foglio 15, particella 314 sub 2 e sub 1 (e quindi non a carico del diritto di comproprietà sul terreno circostante i fabbricati stante, come detto, la mancata pubblicità della quota del diritto di comproprietà non definita nell'atto di acquisto del 1987).

Infine, in merito all'aspetto relativo alla definizione della quota del diritto di comproprietà sul terreno circostante i fabbricati, a parere della scrivente, si sarebbe dovuto procedere con un atto integrativo di compravendita pertanto non è trasferibile il diritto di comproprietà di 1/10 sul terreno circostante i fabbricati.

3. LO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE SE, A PROPRIO GIUDIZIO, SI TRATTI DI ABITAZIONE PRINCIPALE DEL DEBITORE, OVVERO SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO.

I beni pignorati risultano attualmente liberi e non occupati e allo stato condotti dal Custode Giudiziario nominato Avv. Larussa Carlo Maria.

4. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO AL FINE DELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA, ANCHE AI SENSI DELL'ART. 568 C.P.C. COME MODIFICATO DALLA LEGGE N.132/2015, FORNENDO ELEMENTI DOCUMENTALI DI RISCONTRO (AD ESEMPIO: BORSINI IMMOBILIARI; PUBBLICAZIONE DI AGENZIE IMMOBILIARI; COPIE DI ATTI PUBBLICI DI VENDITA DI BENI CON CARATTERISTICHE ANALOGHE).

Il criterio di stima adottato è quello comparativo diretto ponderato per punti di merito. Tale procedimento si basa sulla conoscenza del mercato immobiliare tenendo conto delle

Giudice Dr.ssa RINALDI Francesca
Perito Arch.

caratteristiche del bene in esame e pertanto fa pervenire a risultati estimativi compatibili e perfettamente validi in quanto si applicano dei “punti di merito” correttivi al valore di mercato di riferimento in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall’immobile oggetto di valutazione.

Al fine di esprimere il più probabile valore di stima dell’unità immobiliare la scrivente ha preliminarmente analizzato il mercato immobiliare attraverso lo studio di pubblicazioni quali ad esempio “Andamento del mercato immobiliare – settore residenziale” edito dall’Agenzia delle Entrate, “Sondaggio sul mercato delle abitazioni” pubblicato dalla Banca D’Italia, “Analisi sull’andamento del prezzo medio e delle compravendite” elaborato da ANCE e ulteriori informazioni tratte da Tecnoborsa, ecc..

Ha inoltre acquisito dati di mercato sia attraverso fonti dirette, quali atti di compravendita stipulati nel 2024 e 2025 di beni immobili confrontabili con quello di stima e ricadenti nel medesimo complesso residenziale del bene di interesse, e sia attraverso fonti indirette acquisendo le quotazioni immobiliari locali edite dall’Agenzia delle Entrate, tale da valutare il mercato immobiliare nella specifica zona e riferito alla tipologia del bene da stimare.

Sono state assunte altresì ulteriori informazioni presso alcune agenzie immobiliari che hanno nel proprio portafoglio immobili con caratteristiche similari a quelli in esame, tenendo conto anche della contrazione del mercato immobiliare locale.

Per determinare il più probabile valore di mercato, la scrivente ha proceduto con l’analisi degli elementi che concorrono alla formazione del valore complessivo degli immobili quali stato di conservazione, grado di funzionalità, vicinanza con strada statale e/o provinciale, facile raggiungibilità, collegamento al centro città, esposizione, panoramicità, vicinanza al mare, ecc..

La definizione dei coefficienti applicativi (su base 1) è correlata alle caratteristiche degli immobili che possono essere così riepilogate:

Giudice Dr.ssa RINALDI Francesca
Perito Arch.

Caratteristiche dell'immobile	
Caratteristiche posizionali estrinseche	Caratteristiche posizionali intrinseche
▪ Ubicazione (vicinanza al centro o poli terziari, ambientali, culturali)	▪ Tipologia insediativa ▪ Tipologia costruttiva ▪ Livello di piano ▪ Età e stato di manutenzione ▪ Disegno distributivo ▪ Panoramicità o visibilità ▪ Orientamento ▪ Soleggiamento ▪ Luminosità ▪ Ventilazione ▪ Salubrità
▪ Qualificazione infrastrutturale (accessibilità ai servizi pubblici, presenza servizi commerciali di base, alle attività produttive, alle attrazioni turistiche e ambientali)	
▪ Qualificazione ambientale (struttura insediativa, salubrità della zona, qualità dello spazio pubblico, panorama, rumore)	
▪ Contesto sociale	

La stima è stata effettuata in considerazione della conoscenza delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto di valutazione quali: superficie, ubicazione, accessibilità, impiantistica, stato di conservazione e vetustà, ecc..

La superficie commerciale degli immobili utilizzata a base del calcolo per la stima è stata rilevata in fase di sopralluogo ed è 177 mq pari alla somma della superficie dell'appartamento (140 mq) comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali esterni (calcolati a metà dello spessore se confinanti con altre proprietà), della superficie dei balconi, terrazza e simili (50 mq) calcolata nella misura del 30% fino a 25 mq e nella misura del 10% per la quota eccedente i 25 mq e la superficie commerciale del locale garage.

descrizione	superficie (mq)	coeff. di ponderazione	superficie commerciale (mq)
vani e accessori	140,00	1,00	140,00
Balconi, ecc.	25,00	0,30	7,50
Balconi, ecc.	25,00	0,10	2,50
Locale garage	22,00	1,00	22,00
Totale			172,00

Giudice Dr.ssa RINALDI Francesca
Perito Arch.

Per quanto attiene al mercato locale appare necessario precisare che il territorio del Comune di Montauro, in termini di quotazioni immobiliari, in riferimento al secondo semestre del 2024 (ultimo dato disponibile), risulta suddiviso in zone; quella in cui è ricompreso il bene da stimare é la zona E2 fascia litoranea.

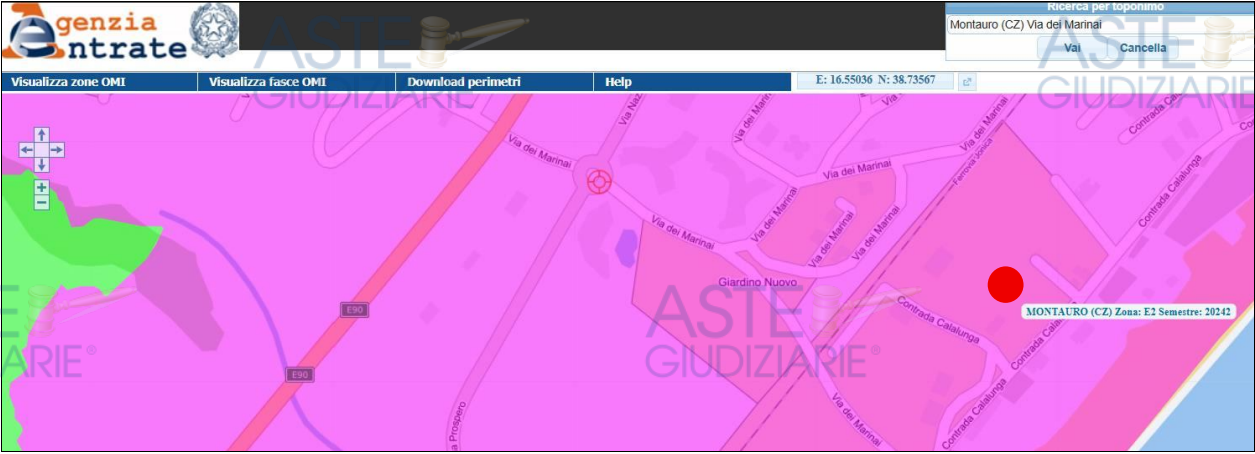


Fig. 16 - Schematizzazione zone O.M.I. del Comune di Zagarise riferito al secondo semestre del 2024.

L’interrogazione presso la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate (www.agenziaterritorio.it), figura per il secondo semestre del 2024 - zona E2 – fascia litoranea ha fornito i risultati di seguito riportati.

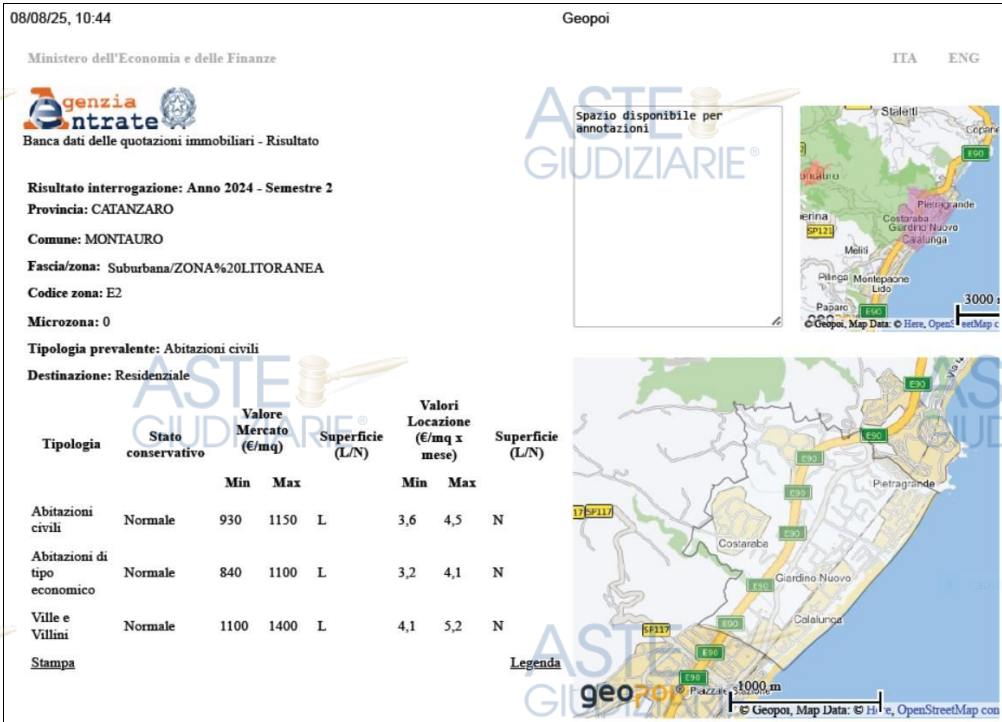


Fig. 17 - Risultato interrogazione zona O.M.I – anno 2024– secondo semestre.

Giudice Dr.ssa RINALDI Francesca
Perito Arch.

È stata effettuata una ricerca (agosto 2025) presso la Banca Dati del Borsino Immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it), figura 18, “per la fascia litoranea E2” ed ha fornito i risultati di seguito riportati.

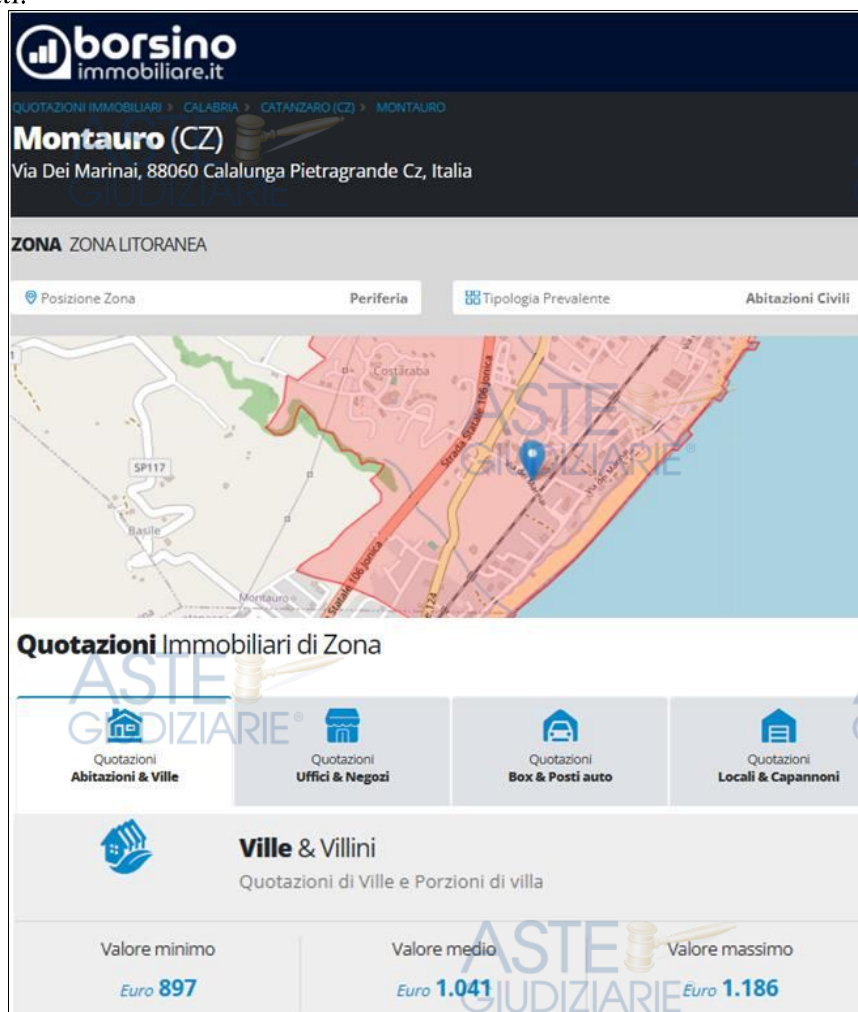


Fig. 18 - Risultato interrogazione Borsino Immobiliare – agosto 2025.

Infine, la scrivente ha acquisito alcuni atti di compravendita in riferimento al 2024 e 2025 per beni posti nel medesimo complesso immobiliare, riportando, nello schema sotto riportato, il prezzo unitario di vendita in relazione alla superficie catastale:

n.	Rep. n.	data	Notaio	destinazione	Importo (€)	Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)
1	2726	31/05/2024	G.	Abitazione A/2_pt e pp + locale garage	192.000	172	1.116,00
2	4039	31/01/2025	D.	Abitazione A/2_pt e pp + locale garage	190.000	172	1.104,00

Giudice Dr.ssa RINALDI Francesca
Perito Arch.

Pertanto, si è assunto un valore unitario iniziale pari a €/mq 1.400.

Al fine di determinare il più probabile valore di stima, la scrivente ha proceduto con l'analisi degli elementi che concorrono alla formazione del valore complessivo dell'immobile quali stato di conservazione, posizione, collegamento al centro città, esposizione, ecc. Pertanto, in considerazione di quanto riportato al paragrafo 1.2 riguardo la descrizione dell'immobile e degli impianti ad esso asserviti, è possibile determinare il coefficiente correttivo come riportato nella tabella 1.

Caratteristiche (coefficiente su base 1)		riferimento	stima
Caratteristiche posizionali estrinseche (0,30)	Accessibilità	0,10	0,10
	Servizi	0,10	0,10
	Disponibilità verde (spazi all'aperto)	0,10	0,10
Caratteristiche posizionali intrinseche (0,20)	luminosità e soleggiamento	0,10	0,10
	Panoramicità	0,03	0,01
	Orientamento, ventilazione e salubrità dei vani	0,07	0,07
Caratteristiche produttive (0,35)	Caratteristiche costruttive	0,15	0,15
	Finiture	0,05	0,03
	Impianti	0,15	0,10
Caratteristiche tecnologiche (0,15)	commerciabilità	0,05	0,05
	vetustà	0,05	0,02
	obsolescenza	0,05	0,02
TOTALE		1,00	0,85

Tabella 1 – determinazione coefficiente correttivo immobile

Valore unitario “corretto” = €/mq 1.400 x 0,85 = 1.190 €/mq

Pertanto, considerata la superficie commerciale dell'immobile e il valore unitario “corretto”,
 $\text{mq } 172 \times \text{€/mq } 1.190 = \text{€ } 204.680$.

Al suddetto valore si applica una riduzione per deprezzamento pari al 7% (circa € 14.330) e la detrazione relativa alle spese di regolarizzazione edilizia di cui al paragrafo 9 e 9.1 stimate complessivamente di € 10.000.

Pertanto, il **Prezzo di vendita del Lotto unico** = **€ 180.350**.

E quindi in linea con i valori di mercato rilevato.

5. AL FINE DI UNA MAGGIORE VANTAGGIOSITA' DELLA VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI, OVE POSSIBILE, LA FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI.

I beni oggetto di stima, pur essendo costituiti da un locale garage e un appartamento, per la loro conformazione e destinazione costituiscono un bene non divisibile e pertanto trattato quale lotto unico.

Lotto unico: porzione di villetta bifamiliare costituita da:

- appartamento identificato al Catasto Urbano del Comune di Montauro, al foglio **15**, particella **314**, subalterno **2**, Categoria A/2, Classe U, consistenza vani 7,5, superficie catastale totale 150 mq, totale escluse aree scoperte: 140 mq, rendita catastale euro 581,01, in Via dei Marinai, snc, piano terra e piano primo;
- locale garage identificato al Catasto Urbano del Comune di Montauro, al foglio **15**, particella **314**, subalterno **1**, Categoria C/6, Classe 2, consistenza 17 mq, superficie catastale totale 22 mq, rendita euro 28,97, via dei Marinai, piano terra.

L'immobile è costituito da porzione di villetta bifamiliare su due livelli con garage.

6. IN CASO DI COMPROPRIETA', LA VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI UNA DIVISIONE IN NATURA DEI BENI, PREDISPONENDO UN PROGETTO DI MASSIMA CON EVENTUALI CONGUAGLI.

I beni risultano di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei Sigg. Parrotta Nicola e Sodaro Maria Teresa, coniugi in regime di comunione legale dei beni, in virtù di atto di compravendita a firma del Notaio Andrea Teti del 06/03/1987, rep. n. 7404, come esplicitato al paragrafo 2.

I beni, a parere della scrivente, non possono essere comodamente divisibile in quanto la conformazione planimetrica, la loro particolare ubicazione, la normativa urbanistica – edilizia ad essi correlata non rendono possibile la divisione in natura dei beni e pertanto la scrivente non ha redatto il progetto di divisione.

Giudice Dr.ssa RINALDI Francesca
Perito Arch.

7. L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITA' EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO E, IN PARTICOLARE L'INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO.

Si rappresenta che sono state effettuate visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Agenzia del Territorio e gli Uffici preposti del Comune di Montauro.

Da tale ricerca è emerso quanto segue.

Usi civici.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Montauro si evince che per il terreno su cui è stato realizzato l'immobile non è gravato da usi civici.

Vincoli tutori e area di notevole interesse pubblico.

Dall'Attestato dei Vincoli rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Montauro si evince che l'area ove sono realizzati gli immobili è gravata da **vincoli tutori**, ai sensi del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42, per effetto degli artt. 142, comma 1, lett. *a*) e 136 (**area dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497**) del medesimo Decreto Legislativo, dichiarazione disposta con il seguente atto: D.M. 21/12/1999 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali. In presenza di tale vincolo sussiste l'obbligo di sottoporre all'Ente competente i progetti e le opere da eseguire affinché ne sia accertata la compatibilità paesaggistica e sia rilasciata l'autorizzazione paesaggistica necessaria per

Giudice Dr.ssa RINALDI Francesca
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

l'ottenimento dei titoli edilizi.

Oneri Condominiali.

L'immobile è ricompreso all'interno del Condominio Complesso Turistico Villaggio Fiumara.

Pertanto, la scrivente ha inoltrato richiesta documentazione al fine di verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.

L'amministratrice del condominio ha trasmesso comunicazione, con allegata documentazione (lettera del 20 marzo e successiva integrazione del 26/03/2025, in allegato C), di seguito riportata:

- Le spese non pagate alla data del 26 marzo 2025 ammontano ad Euro 4.819,02 così calcolate:
Euro 4.473,60 come da bilancio approvato al 30/06/2024; Euro 90 quota pro capite per lavori di giardinaggio e sistemazione viali (lavori deliberati a giugno 2024 ed eseguiti da agosto 2024 ad oggi); Euro 256,42 quali quote condominiali ordinarie fino al mese di marzo 2025 (come da preventivo approvato il 30/06/2024);
- Relazione tecnica a firma del geom. da cui si evince anche la quota che ogni condomino dovrebbe spendere per ripristinare lo stato dei luoghi, in relazione ai giardini attuali;
- ;
- Regolamento di condominio;
- Bilancio approvato;
- .

Ebbene, dalla lettura della documentazione fornita si evince che il Tribunale di Catanzaro pronunciandosi sulla domanda avanzata nella causa civile n. 509 del 2007 ha emesso la sentenza n.731/2020, pubblicata il 12/06/2020, RG. n. 100509/2007, rep. n. 1005/2020 del 12/06/2020, con la quale accoglie la domanda di parte attrice e per l'effetto condanna le parti convenute **al ripristino dello stato dei luoghi, in quanto è stato accertato sostanzialmente che il terreno circostante le palazzine resta in comune fra tutti i condividenti e, nella sua interezza, è stato modificato progressivamente e parti di uso comune sono state asservite ad uso esclusivo; pertanto, le parti convenute (tra cui il debitore esecutato) venivano condannate al ripristino**

Giudice Dr.ssa RINALDI Francesca
Perito Arch.

dello stato dei luoghi.

Dalla relazione a firma del geom.

del 30/09/2023 si evince che lo stesso, su

incarico del condominio, stante la disparità di superficie di terreno in godimento ai singoli condomini rispetto a quella spettante, ha predisposto un piano di compensazione in denaro per la detta differenza di superficie. Si evidenzia altresì che sono state trasmesse due lettere a firma degli Avvocati degli eredi con le quali sostanzialmente, ai fini di addivenire ad un accordo bonario, fissavano delle condizioni tra cui un

Tali aspetti sono stati riportati solo allo scopo di fornire ogni più esauriente informazione in merito agli aspetti condominiali in corso.

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari sono state effettuate visura relativamente a trascrizioni e/o iscrizione ed è risultato quanto di seguito indicato.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 28/02/2006 ai nn. R.G. 3784 R.P.442, a favore di Banca del Credito Cooperativo della Sila Piccola di Taverna, con sede

in Taverna (CZ) contro

e

L'ipoteca grava sull'immobile oggetto di relazione.

Ipoteca Legale derivante da norma art.77 DPR 29/06/1973 num. 602 - Equitalia ETR S.P.A. rep. 12941/30 del 28/09/2007, iscritta in data 28/09/2007 ai nn. R.G. 17798 e R.P. 3445.

L'ipoteca grava sull'immobile oggetto di relazione.

Ipoteca Legale derivante da norma art.77 DPR 29/06/1973 num. 602 - Equitalia ETR S.P.A. rep. 8781/30 del 23/12/2009, iscritta in data 31/12/2009 ai nn. R.G. 19996 e R.P. 3502.

L'ipoteca grava sull'immobile oggetto di relazione.

Costituzione di fondo patrimoniale - Pubblico ufficiale Notaio , rep.

140835/25338 del 08/01/2010, trascritto in data 12/01/2010 – ai nn. R.G.360 - R.P. 299.

Giudice Dr.ssa RINALDI Francesca
Perito Arch.

Documenti successivi correlati: annotazione n. 2344 del 30/08/2013 (avvenuta trascrizione di domanda giudiziale a favore della Agenzia delle Entrate – Territorio rep. 7709 del 26/07/2013 – trascritta in data 30/08/2013 ai nn. R.G. 1210 - R.P.2344.

Atto di pignoramento del 23/07/2012 rep. 1076, trascritto il 12/09/2012 ai nn. R.G.12285 e R.P. 9976, a favore di Cassa Edile di Mutualità e di Assistenza delle provincie di Catanzaro, Crotone e Vibo Valentia contro _____ per la quota di 1/2 dell'immobile oggetto di relazione.

Atto di pignoramento del 15/02/2013 rep. 133, trascritto in data 07/03/2013 ai nn. R.G. 3553 e R.P. 2351, in favore di Banca del Credito Cooperativo della Sila Piccola di Taverna, con sede in Taverna (CZ) contro _____ e _____ per la quota di 1/2 ciascuno dell'immobile oggetto di relazione.

8. LA VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI.

Al fine di verificare che i beni non siano gravati da censo, livello o uso civico è stato richiesto al Comune di Montauro il Certificato di Destinazione Urbanistica e attestazione dei vincoli inibitori e tutori dell'area.

Ebbene, come si evince dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica del 25/03/2025, certificato n.16/2025, l'area su cui sono stati realizzati gli immobili (identificati al foglio 15, part.lle 314 e 59) nel vigente strumento urbanistico (P.S.C. e R.E.U.) del Comune di Montauro, ricade interamente nel sub-ambito A.U.C. 2.1a - *Tessuti urbani individuati sia nel capoluogo sia nella zona marina, non particolarmente saturi* e relativamente a detto bene a tutt'oggi non sono stati emessi né presentati per la trascrizione provvedimenti comunali di divieti di disposizione o di acquisizione al patrimonio comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori.

Dall'attestazione dei vincoli del 25/03/2025 si evince che gli immobili (identificati al foglio 15,

Giudice Dr.ssa RINALDI Francesca
Perito Arch.

part. lle 314 e 59); non ricadono nell'elenco definitivo del catasto incendi, ai sensi della Legge 353/2000; non sono sottoposti a vincolo idrogeologico e forestale ai sensi del R.D. n. 3267/1923 e s.m.i.; non sono gravate da vincoli da usi civici; sono gravati da **vincoli tutori**, ai sensi del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42, per effetto degli artt. 142, comma 1, lett. a) e 136 (**area dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497**) del medesimo Decreto Legislativo, dichiarazione disposta con il seguente atto: D.M. 21/12/1999 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali. In presenza di tale vincolo sussiste l'obbligo di sottoporre all'Ente competente i progetti e le opere da eseguire affinché ne sia accertata la compatibilità paesaggistica e sia rilasciata l'autorizzazione paesaggistica necessaria per l'ottenimento dei titoli edilizi.

9. LA VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE.

La scrivente ha eseguito ricerche presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Montauro, presso il Dipartimento dei Lavori Pubblici della Regione Calabria ex Ufficio del Genio Civile e presso l'Agenzia del Territorio.

Preliminarmente, si rappresenta che il precedente Ctu nel proprio elaborato ha dichiarato che *"l'immobile è stato realizzato in conformità alla licenza n. 207/73 del 11/07/1973 "* senza fornire alcun tipo di documentazione da cui si potesse accertare la conformità edilizia e urbanistica del bene e riportando autorizzazioni di abitabilità non riferite all' immobile di stima ma quelle riferite alle villette circostanti gemelle (autorizzazione di abitabilità n. 283 del 8/4/1975, rilasciata al Sig. , e autorizzazione di abitabilità n. 285 del 8/4/1975, rilasciata al Sig.

); affermando altresì (erroneamente) che dal confronto con la documentazione catastale emergeva quale difformità il mancato accatastamento e divisione della corte giardino.

Giudice Dr.ssa RINALDI Francesca
Perito Arch.

Ebbene, si evidenzia che dalle indagini esperite dalla scrivente e per quanto comunicato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune Settore Urbanistica con lettera prot. 903 del 26/02/2025 si evince che:

- *È stato verificato che nel registro delle Licenze Edilizie dell'epoca, alla pratica con numero d'ordine 284 **risulta rilasciata Licenza Edilizia n. 205 del 11/07/1973, per la costruzione di una villa unifamiliare in località Calalunga, a nome del Sig. e della medesima e di eventuale documentazione allegata alla stessa non è stato possibile rinvenirne copia.***
- *È stato verificato che nel registro delle Licenze Edilizie dell'epoca, alla pratica con numero d'ordine 286 risulta rilasciata Licenza Edilizia n. 207 del 11/07/1973, per la costruzione di una villa unifamiliare in località Calalunga, a nome del Sig. Pizzonia Giuseppe e della medesima e di eventuale documentazione allegata alla stessa non è stato possibile rinvenirne copia. All'interno di detta istanza è stato rinvenuto: Licenza Edilizia n. 207 del 11/07/1973 (costruzione di una villa per civile abitazione, composta di numero due piani fuori terra, in località Calalunga); attestazione di conformità alle norme contenute nella Legge n. 64/74, Ufficio del Genio Civile, in seguito alla domanda della ditta ; trasmissione certificato art. 28 della Legge n. 64/1974, Ufficio Genio Civile, rif. Prot. n. 23607; autorizzazione a costruire un fabbricato a due piani, rif. Prot. n. 30786 del 27/07/1973;*
- *per la richiesta del Nulla osta del Genio Civile del 27/07/1973 n.30785 e Autorizzazione di Abitabilità del 08/04/1975 prot. n. 284 (afferenti all'immobile oggetto di relazione) non sono emerse copia dei titoli richiesti;*
- *per quanto è stato possibile riscontrare nel lungo lasso temporale 1973 - oggi, viste le poche informazioni ricevute e le istanze archiviate presso questo Comune per anno e titolo rilasciato al richiedente, non sono emersi successivi atti oltre quelli richiesti riconducibili agli intestatari forniti;*
- *per quanto è stato possibile riscontrare nel lungo lasso temporale 1973 - oggi, viste le poche informazioni ricevute non sono emersi atti di acquisizione al patrimonio comunale e/o altre pratiche.*

Giudice Dr.ssa RINALDI Francesca
Perito Arch.

È stato effettuato anche accesso agli atti presso il Dipartimento dei Lavori Pubblici della Regione Calabria (ex Ufficio Genio Civile) al fine di rintracciare copia di eventuale progetto; ma anche il Responsabile del Procedimento del Dipartimento, con lettera pec del 17 marzo 2025, comunicava che il progetto richiesto non è stato rinvenuto negli archivi in uso all'Ente.

Pertanto, come dichiarato dal Comune, il fabbricato oggetto di relazione è stato edificato in forza di Licenza Edilizia n. 205 del 11/07/1973, per la costruzione di una villa unifamiliare in località Calalunga, a nome del Sig. .

Dalle ricerche espletate è emerso che sono state realizzate nello stesso periodo complessivamente n. 5 villette bifamiliari uguali (come risulta anche dalla data del rilascio dei documenti delle altre villette) comprendenti ognuna due appartamenti su due livelli con un vano pianterreno ad uso garage con il terreno circostante le palazzine comune fra tutti i condividenti (terreno identificato al foglio 15 particelle 59 e 139).

L'accatastamento dei beni pignorati (appartamento e locale garage identificati al foglio 15 particella 314 sub 2 e sub 1) risale al 09/07/1975 e quindi successivamente alla Licenza Edilizia del 1973.

Poiché per l'immobile, come comunicato dal Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Montauro, non è stata rintracciata alcuna pratica edilizia, per lo stesso non è possibile accertare la conformità edilizia e urbanistica rilevando che il Comune ha comunque riscontrato per l'immobile il rilascio di Licenza Edilizia n. 205 del 11/07/1973, pratica del Genio Civile del 27/07/1973 prot. n. 30785 e Autorizzazione di Abitabilità del 08/04/1975 prot. n. 284 (non rintracciate negli archivi comunali).

Inoltre, lo stesso Responsabile ha altresì comunicato che non esistono altri atti successivi a quelli sopra indicati.

Ebbene, dal sopralluogo esperito è stato possibile accertare che la planimetria catastale (del 1975) risulta corrispondente alla descrizione dello stesso bene riportato nell'atto di compravendita del 1987 a favore del debitore esecutato e conforme allo stato dei luoghi ad eccezione dell'ampliamento del terrazzo/balcone del piano terra (posto sul lato Sud) per una superficie pari a circa 16 mq realizzato su terreno comune a tutti i condividenti.

Giudice Dr.ssa RINALDI Francesca
Perito Arch.

Poiché il Responsabile del Settore Urbanistica del Comune ha altresì comunicato che non esistono altri atti successi a quelli sopra indicati tale ampliamento è stato realizzato abusivamente e presumibilmente dal debitore esecutato.

Si evidenzia che anche la delimitazione del terreno comune fra tutti i condividenti e adibita impropriamente a corte dell'immobile presenta delle opere quali recinzione con muretti, cancelli, pavimentazioni, doccia esterna, illuminazione, ecc., tutte realizzate abusivamente dal debitore esecutato; è stato rilevato un posto auto in prossimità dell'ingresso lato Nord, realizzato anche questo abusivamente su terreno comune.

Tali abusi sono stati realizzati su area tutelata come si evince dall'Attestazione vincoli descritto al paragrafo 8.

10. IN CASO DI OPERE ABUSIVE, IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI, LA VERIFICA SULL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZA DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIA' CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, LA VERIFICA, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTI DALL'ART. 40, SESTO COMMA, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ART. 46, COMMA 5 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.

Come specificato al paragrafo 9, è stato accertato che l'appartamento presenta un ampliamento del balcone/terrazzo del piano terra rialzato (lato posto a Sud) realizzato abusivamente su terreno comune a tutti i condividenti; anche l'attuale corte/giardino di pertinenza dell'immobile

Giudice Dr.ssa RINALDI Francesca
Perito Arch.

delimitato e recintato con l'edificazione di muretti, siepi, cancelli, pavimentazioni, docce esterne (con piatto doccia e pannelli rivestiti con piastrelle) risulta realizzato abusivamente su terreno comune a tutti i condividenti.

A parere della scrivente, gli abusi sarebbero sanabili se tutti i comproprietari del terreno fossero in accordo e autorizzassero la sanatoria delle opere realizzate sullo stesso.

Tuttavia, alla luce della Causa Civile che dimostra il disaccordo tra gli stessi proprietari, per come già stabilito con la relativa Sentenza del 2020 (evidenziata al paragrafo 3) si prevede il ripristino dello stato dei luoghi.

I costi per i lavori di messa in pristino relativamente all'immobile oggetto di relazione ammontano presumibilmente a circa € 8.000 cui si devono aggiungere i costi per la pratica comunale e onorario professionale pari a circa € 2.000.

Per quanto riguarda la sanatoria (nel caso in cui tutti i comproprietari del terreno fossero in accordo e autorizzassero la sanatoria), poiché l'area è sottoposta a vincolo paesaggistico (area di notevole interesse pubblico) in generale è stabilito l'obbligo della rimessione in pristino per "opere" eseguite in assenza/difformità di autorizzazione paesaggistica; tuttavia, è previsto (ai sensi del D.lgs. 42/2004 art. 167, comma 4) che possa essere inoltrata apposita domanda di sanatoria all'autorità preposta alla gestione del vincolo (Regione Calabria) ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi ritenuti ammissibili/sanabili quali le logge, balconi nonché i portici collegati al fabbricato e aperti su tre lati, contenuti entro il 25% dell'area di sedime del fabbricato con esclusione della realizzazione di volumi.

Per cui, nel caso in esame, nella considerazione che risulterebbe necessario effettuare un progetto di fattibilità della sanatoria complessiva, verosimilmente con la compatibilità paesaggistica potrebbe essere sanata solo quella parte di abuso relativa all'estensione del balcone/terrazzo del piano terra rialzato mentre per le altre superfici prevedere la messa in pristino.

La sanatoria prevede altresì la richiesta di atto autorizzativo al Comune il cui esito è subordinato all'ottenimento della citata compatibilità paesaggistica.

I costi per la sanatoria non sono determinabili stante anche le determinazioni che vengono assunte da una apposita Commissione interna a livello regionale che potrà stabilire l'onere della

Giudice Dr.ssa RINALDI Francesca
Perito Arch.

sanatoria, il danno ambientale, l'eventuale maggior profitto derivante dall'abuso eseguito e l'importo delle sanzioni (stante il reato ambientale commesso).

11. LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA, E QUINDI IL RILASCIO DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico ed impianto idrico mentre non presenta impianto di riscaldamento; è stata rilevata la presenza di alcuni condizionatori (nel soggiorno al piano terra rialzato, nel corridoio del piano primo e in alcune camere da letto).

Il piano cottura della zona cucina è alimentato da bombola a gas gpl e l'acqua calda sanitaria è prodotta tramite boiler elettrico posto nel servizio igienico e nel locale garage al piano terra.

È stata rilevata, in prossimità del locale garage, una pompa elettrica per il pompaggio/estrazione acque bianche presumibilmente da riserva idrica non individuabile alla data del sopralluogo.

L'unità immobiliare utilizzerebbe pozzo per irrigazione del giardino come da informazioni avute dall'Amministratore di condominio.

Per l'unità immobiliare non sono state rintracciate le relative certificazioni degli impianti e l'appartamento, categoria catastale A/2, non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

L'Attestato di Prestazione Energetica, per l'unità immobiliare ad uso residenziale, oggetto di pignoramento, è stato redatto dalla scrivente Ctu, depositato con la prevista procedura presso il servizio della Regione Calabria che lo ha vidimato con protocollo, e trasmesso in allegato E.

* * *

Ritenendo di aver svolto con correttezza e obiettività il mandato ricevuto consegno la presente relazione preliminare, *ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.*

Catanzaro, lì 13 agosto 2025

Il C.T.U. Arch.

Giudice Dr.ssa RINALDI Francesca
Perito Arch.