

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 15/2025 R.E.

promossa da

“SAPHIRA SPV S.R.L.”

contro

“”

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ESPERTO Ing. Rubens COSCO



Indice

1. Premessa	7
2. Svolgimento delle operazioni di peritali	11
3. Risposta ai quesiti	12
3.1, 3.2, 3.3 Risposta ai quesiti nn. 1, 2, 3	12
3.4 Risposta al quesito n. 4	13
3.4.1 Dati catastali degli immobili pignorati	13
3.4.2 Ricostruzione storica delle eventuali variazioni catastali subite dal cespite pignorato	13
3.4.3 Corrispondenza con i dati riportati nel pignoramento	14
3.4.4 Identificazione dei lotti.....	14
3.4.5 Incongruenze catastali riscontrate con lo stato di fatto	15
3.4.6 Confini degli immobili pignorati.....	15
3.4.7 Caratteristiche generali della zona di ubicazione e descrizione degli immobili pignorati	15
3.4.8 Descrizione immobili pignorati.....	17
3.4.9 Esistenza di altre procedure esecutive e fallimentari.....	23
3.5 Risposta al quesito n. 5 (proprietà).....	23
3.6 Risposta al quesito n. 6 (possibilità di divisione).....	24
3.7 Risposta al quesito n. 7 (possesso).....	25
3.8 Risposta al quesito n. 8 (regime patrimoniale).....	25
3.9 Risposta al quesito n. 9 (vincoli gravanti sul bene)	26
3.10 Risposta al quesito n. 10 (formalità da cancellare)	28
3.11 Risposta al quesito n. 11 (visure ipo-catastali aggiornate).....	33
3.12 Risposta al quesito n. 12 (regolarità edilizia)	34
3.12.1 Regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati.....	34
3.12.2 Differenze riscontrate Lotto Unico	35

3.12.3 Valutazioni generali sulla regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati: Lotto Unico	39
3.13 Risposta al quesito n. 13 (sanatoria edilizia)	40
3.14 Risposta al quesito n. 14 (censo, livello o uso civico).....	41
3.15 Risposta al quesito n. 15 (valore di mercato)	42
3.15.1 Premessa	42
3.15.2 Scelta metodologia estimativa.....	44
3.15.3 Procedimento di Stima – Valore d’Uso.....	46
3.15.4 Stima Reddito medio annuo Lotto Unico	47
3.15.5 Stima saggio di capitalizzazione.....	49
3.15.6 Stima del più probabile Valore di Mercato	50
3.15.7 Calcolo Valore definitivo Immobili Pignorati da porre a base d’asta.....	51
3.16 Risposta al quesito n. 16 (descrizione finale).....	51
3.17 Risposta al quesito n. 17 (reperto fotografico)	53
3.18 Risposta al quesito n. 18 (APE).....	53
4. Conclusioni.....	54

Indice Allegati

Allegato n. 1: *Visure Catastali per immobili e per soggetto*

- 1/A: Visura Storica Immobile Pignorato **Lotto Unico in San Mango D’Aquino (CZ)**
- NCEU F. 9 p.lla 450 sub. 4, ctg. A/2, vani 8, p. T-1;
- 1/B: Visure per Continuità Storica
- NCEU F. 9 p.lla 450 sub. 1, 2, 3 soppresse hanno originato sub. 4;
- NCT F. 9 p.lla 143 soppressa ha originato p.lla 450 e 457;
- 1/C: Visure per Soggetto:
- [REDACTED];
- 1/D: Visure per Soggetto:
- [REDACTED].

Allegato n. 2: **Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari (RR.II. di Catanzaro) al 23/07/2025;**

- 2/A: Ispezione Ipotecaria Immobile Pignorato **Lotto Unico** al 23/07/2025:
 - **Catasto Fabbricati San Mango D'Aquino F. 9 p.lla 450 sub. 1,2,3,4:**
 - 2 note rinvenute:
 1. ipoteca conc.amministrativa/riscossione R.P. 841/2016;
 2. pignoramento immobili R.P. n. 4098/2025.
- 2/B **Visure per continuità storica –**
 - **terreno p.lla 143 che ha originato le p.lle 450 e 457;**
 - 3 note rinvenute:
 1. atto causa morte – verbale pubblicazione testamento R.P. n. 11601/1999;
 2. compravendita R.P. n. 10096/2000;
 3. atto causa morte – certif. denunciata successione R.P. n. 3226/2001.
- 2/C: Ispezione Ipotecaria Soggetto pignorato al 23/07/2025:
 - [REDACTED];
 - 6 note rinvenute:
 1. donazione accettata R.P. n. 12691/1985;
 2. atto causa morte – certif. denunciata successione R.P. n. 14968/1988;
 3. cessione di diritti reali a titolo oneroso R.P. 173/1990
 4. compravendita R.P. 8456/2013;
 5. ipoteca conc.amministrativa/riscossione R.P. 841/2016;
 6. pignoramento immobili R.P. n. 4098/2025.
- 2/D: Ispezione Ipotecaria Soggetto pignorato al 23/07/2025:
 - [REDACTED];
 - 6 note rinvenute:
 1. compravendita R.P. n. 10095/2000;
 2. compravendita R.P. n. 10096/2000;
 3. atto causa morte – certif. denunciata successione R.P. n. 8237/2002;
 4. compravendita R.P. 8456/2013;
 5. atto causa morte – certif. denunciata successione R.P. n. 4872/2021;
 6. pignoramento immobili R.P. n. 4098/2025.

Allegato n. 3: **Individuazione Geografica dei beni pignorati - Foto Aerea**

- **Lotto Unico** Abitazione a 2 p.f.t. + accessori sita in San Mango D'Aquino (CZ) contrada Pruno n.77.

Allegato n. 4: **Stralcio Foglio di Mappa e Planimetria catastale del Lotto Unico:**

- **Lotto Unico in San Mango D'Aquino (CZ)**
 - **NCEU F. 9 p.lla 450 sub. 4**, ctg. A/2, vani 8, p. T-1.

Allegato n. 5: **Elaborati Grafici degli immobili Pignorati:**

- **Pianta Stato di Fatto Piano Terra e Primo:** Abitazione a 2 p.f.t. + accessori in San Mango D'Aquino (CZ) contrada Pruno n.77.

Allegato n. 6: **Indagini Ufficio Tecnico Comune di San Mango D'Aquino per Conformità Urbanistica:**

- *Istanza/Richiesta accesso Pratiche Edilizie del 28/05/2025.*

Allegato n. 7: **Indagini Ufficio Tecnico Comune di San Mango D'Aquino per Conformità Urbanistica:**

- **7/a: Concessione Edilizia del 20/12/2001 Pratica n. 416/2001 per “la costruzione di un fabbricato ad un piano con destinazione deposito mezzi e prodotti agricoli” (Pratica Originaria)** corredata dai seguenti elaborati:
 - *Relazione Tecnica e sui Materiali;*
 - *Elaborati grafici – Planimetrie/Piante/Sezioni/Prospetti;*
 - *Attestazione di Deposito progetto al Genio Civile di Catanzaro del 01/08/2001 prot.1399*
 - *Prescrizione Corpo Forestale dello Stato del 20/09/2001 prot.1332.*
- **7/b: Permesso di Costruire del 14/01/2004 per la “costruzione di un sottotetto su preesistente fabbricato e con realizzazione di scala esterna” (Pratica successiva di ampliamento)** corredata dai seguenti elaborati:
 - *Relazione Tecnica;*
 - *Elaborati grafici – Planimetrie/Piante/Sezioni/Prospetti;*
 - *Attestazione di Deposito progetto al Genio Civile di Catanzaro del 06/08/2003 prot.1342;*
 - *Calcoli Statici depositati al Genio Civile prot. 1342 del 06/08/2003;*
 - *Armature Metalliche depositate al Genio Civile prot.1342 del 06/08/2003;*
 - *Autorizzazione del Corpo Forestale dello Stato del 24/10/2003 prot. 1804.*
- **7/c: Permesso di Variante per Opere in Corso del 27/07/2004 pratica n. 416/2001 (Pratica successiva di Variante in Corso d'Opera)** corredata dai seguenti elaborati:
 - *Relazione tecnica;*
 - *Elaborati grafici – Piante/Sezioni/Prospetti stato attuale e stato futuro;*
 - *Denuncia progetto al Genio Civile di Catanzaro del 07/06/2004 prot. 966;*
 - *Relazione Geologica – tecnica;*
 - *Relazione Geotecnica;*
 - *Relazione sulle Fondazioni e sui Materiali.*

Allegato n. 8: **Titolo di Proprietà del bene pignorato**

Lotto Unico Abitazione a 2 p.f.t. + accessori sita in San Mango D'Aquino (CZ) contrada Pruno n.77

- **Compravendita del 18/05/2000** a firma del notaio Mario Bilangione di Nocera Terinese Rep. n. 67514.

Allegato n. 9: Attestazione del Comune di San Mango D'Aquino in merito all'esistenza di usi civici, del 01/09/2025.

Allegato n. 10: **Documentazione Fotografica**

➤ **Lotto Unico** Abitazione a 2 p.f.t. + accessori sita in San Mango D'Aquino (CZ) contrada Pruno n. 77

- **10/A: Allegato Fotografico Immobile A - Abitazione a 2 p.f.t.**
 - Foto da n. 1 a n. 5: Prospetti Esterni Abitazione a 2 p.f.t.
 - Foto da n. 6 a n. 12: Interni dell'Abitazione a piano terra
 - Foto da n. 13 a n. 24: Interni dell'Abitazione a piano primo
- **10/B: Allegato Fotografico Immobile B - Deposito a 1 p.f.t.**
 - Foto da n. 25 a n. 31: Deposito ad 1 p.f.t.
- **10/C: Allegato Fotografico Immobile C - Garage a 1 p.f.t.**
 - Foto da n. 32 a n. 37: Garage ad 1 p.f.t.
- **10/D: Allegato Fotografico Immobile D - n. 3 tettoie a 1 p.f.t.**
 - Foto da n. 38 a n. 46: n. 3 Tettoie ad 1 p.f.t.

Allegato n. 11: **Verbale di Sopralluogo** del 12/05/2025 effettuato agli immobili

Allegato n. 12: **Risultanze Indagini Effettuate presso Agenzia delle Entrate, Ufficio del Registro, per Accertamento Esistenza Contratti di Locazione** Prot. AGEDP-CZ 74411_2025_1663

Allegato n. 13: **Risultanze/Attestazione Tribunale di Lamezia Terme** per esistenza cause civili in corso del 08/09/2025 con allegati:

- Decreto di omologa del [REDACTED] cron. [REDACTED];
- Sentenza [REDACTED] R.O., [REDACTED] Cron. del [REDACTED];

Allegato n. 14: Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia con Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di San Mango D'Aquino in data 08/09/2025 di:

- [REDACTED]

Allegato n. 15: Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia con Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di San Mango D'Aquino in data 08/09/2025 di:

- [REDACTED]

Allegato n. 16: **DPR 138/98 - Allegato C. Determinazione Superficie Catastale.**



TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME
SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI



Relazione di consulenza tecnica per la procedura n. 15/2025 R.G.E. del Tribunale di Lamezia Terme vertente tra “SAPHIRA SPV S.R.L.” contro “[REDACTED]”.

1. Premessa



In data 24/04/2025, il G.E. nominava il sottoscritto ing. Rubens Cosco, iscritto all'albo degli ingegneri della Provincia di Catanzaro con n. 2904, con studio tecnico in Lamezia Terme alla via Cristoforo Colombo n. 67, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n. 15/2025 promossa da “SAPHIRA SPV S.R.L.” contro “[REDACTED]” e poneva i seguenti quesiti:



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



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

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

ESPERTO ING. RUBENS COSCO - Via Cristoforo Colombo, 67 - 88046 LAMEZIA TERME (CZ) – P. IVA: 03462520796

cell. 339.5057752 – e-mail: rubens.cosco@gmail.com – Pec: rubens.cosco@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al g.e.;

5. precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; precisi, altresì, se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
6. valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;
7. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;
8. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
9. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato),

le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*);

10. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
11. acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
12. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85;
13. in caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della

legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

14. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene pignorato del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
15. determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente e distintamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.
16. corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria ma completa descrizione (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell'ordinanza di vendita), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

17. estragga reperto fotografico – **in formato pdf e formato jpeg** – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.
18. provveda a rilasciare la **certificazione energetica APE** secondo la normativa vigente.

2. Svolgimento delle indagini peritali

In seguito al giuramento del 24/04/2025 e dopo aver effettuato l'accesso al fascicolo relativo alla procedura n. 15/2025 R.G.E., il sottoscritto, giorno 12/05/2025 alle ore 10.20, provvedeva, unitamente al custode giudiziario e al collaborare tecnico di fiducia, ad effettuare sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia.

Pertanto, nella data fissata, il sottoscritto Esperto si recava in contrada Pruno n. 77 del Comune di San Mango D'Aquino (CZ), presso gli immobili oggetto di procedura, ove effettuava i necessari rilievi metrici e fotografici.

Durante il sopralluogo, cui ha preso parte il Sig. [REDACTED] (debitore esecutato), è stato possibile reperire informazioni circa lo stato di possesso dei beni e ogni particolare utile alla descrizione, nonché alla valutazione degli stessi. Il sopralluogo si concludeva alle ore 10.40 del giorno 12/05/2025 (Cfr. All. n. 11).

Ai fini dell'espletamento dell'incarico, il sottoscritto eseguiva altresì le dovute ricerche presso i seguenti uffici pubblici:

- Archivio Notarile di Catanzaro;
- Ufficio Tecnico del Comune di San Mango D'Aquino - Settore Edilizia Privata;
- Ufficio Tecnico del Comune di San Mango D'Aquino - Settore Condonò;
- Ufficio Tecnico del Comune di San Mango D'Aquino - Settore Patrimonio, usi civici;
- Ufficio Anagrafe del Comune di San Mango D'Aquino;
- Ufficio Stato Civile del Comune di San Mango D'Aquino;
- Cancelleria Civile del Tribunale di Lamezia Terme - Protocollo generale;
- Cancelleria del Tribunale di Lamezia Terme - Sez. Esecuzioni Immobiliari;
- Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme – Ufficio del Registro;
- Agenzia del Territorio della Provincia di Catanzaro (ex Catasto);
- Agenzia del Territorio della Provincia di Catanzaro - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

L'Ill.mo Giudice concedeva all'Esperto il termine di trenta giorni prima dell'udienza del 23/07/2025 per la consegna dell'elaborato peritale; in data 22/06/2025 il sottoscritto chiedeva una proroga di giorni 90, pertanto, il termine della trasmissione della relazione alle parti era differito al giorno 06/10/2025 con fissazione dell'udienza al 05/11/2025.

3. Risposta ai quesiti

Quesiti n. 1, 2 e 3

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

3.1, 3.2, 3.3 Risposta ai quesiti nn. 1, 2, 3

I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prodotta in atti ex art. 567 c.p.c., è completa e idonea.

Si precisa, altresì, che nel fascicolo della procedura è presente la certificazione notarile sostitutiva di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. resa dal notaio Dott.ssa Teresa Di Girolamo di Reggio Emilia redatta in data 08/04/2025; pertanto si è proceduto alla elaborazione della perizia.

Quesito n. 4

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.;

3.4 Risposta al quesito n. 4**3.4.1 Dati catastali degli immobili pignorati**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono individuati nel N.C.E.U. del Comune di San Mango D'Aquino (CZ) con il seguente indicativo (Cfr. All. n.1/A):

Foglio	P.lla	Sub.	Catg.	Clas.	Piano	Consist.	Sup. Catast.	Rendita
9	450	4	A/2	U	T-1	8 vani	163 mq (181 v.p.p.)	€ 454,48

Il cespite ubicato in contrada Pruno snc del Comune di San Mango D'Aquino risulta intestato a:

1. [REDACTED]
[REDACTED] - Proprietà per la quota 1/2 in regime di comunione dei beni;
2. [REDACTED]
[REDACTED] - Proprietà per la quota 1/2 in regime di comunione dei beni.

3.4.2 Ricostruzione storica delle eventuali variazioni catastali subite dal cespite pignorato

Dalla documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio di Catanzaro (ex Catasto) si evince che gli identificativi catastali attuali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

In particolare, l'immobile pignorato, identificato come subalterno 4, è stato costituito a seguito di denuncia di variazione del 29 agosto 2012, pratica CZ0147607, con la quale i subalterni 1, 2 e 3 della p.lla 450 venivano soppressi costituendo il suddetto subalterno 4 della p.lla 450.

Si fa presente che la particella oggetto della presente procedura deriva dalla originaria particella 143, soppressa con tipo mappale del 20/08/2012, pratica n. CZ0144088, per nuova costruzione; in seguito a tale soppressione furono costituite la particella 450, oggetto di perizia (nello specifico F. 9, P.IIa 450, Sub. 4), e la particella 457, non interessata dalla procedura, che interclude l'immobile interessato e su cui è ubicato l'accesso allo stesso dalla strada comunale.

3.4.3 Corrispondenza con i dati riportati nel pignoramento

È emersa una totale corrispondenza tra quanto riportato nel verbale di pignoramento immobili trascritto a Catanzaro in data 09/04/2025, R.G. n. 5210, R.P. n. 4098 e i dati catastali riscontrati a mezzo di visure catastali, elaborati planimetrici ed estratto di mappa.

3.4.4 Identificazione dei lotti

L'atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 09/04/2025, R.G. n. 5210, R.P. n. 4098, inerente alla procedura esecutiva N. 15/2025 R.G.E. del Tribunale di Lamezia Terme, interessa la *“piena e intera proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di San Mango D'Aquino (CZ) alla Contrada Pruno n. SNC, piano T-1, identificata al catasto dei Fabbricati, SEZ.URB. - Fg. 9, P.IIa 450, sub 4, Cat. A/2, Classe U, consistenza 8 vani, totale 181 mq, totale escluse aree scoperte: 163 mq, R.C. Euro 454,48”*.

La suddetta unità immobiliare pignorata sopra individuata, riguardante un deposito mezzi e prodotti agricoli adibito impropriamente ad abitazione a 2 p.f.t. con annessi deposito, garage, n. 3 tettoie e corte di esclusiva pertinenza, nella presente perizia verrà identificata come **Lotto Unico**, di seguito sinteticamente descritta:

1. **Lotto Unico: Deposito mezzi e prodotti agricoli adibito impropriamente ad abitazione a 2 p.f.t.** sita in San Mango D'Aquino (CZ), contrada Pruno n. 77, con una superficie di mq. 169,90 v.p.p. commerciali (mq. 124,84 netti o calpestabili) con annessi 2 balconi di mq. 12,95 (identificata nella presente perizia come **immobile “A”**), **deposito** di mq. 24,14 v.p.p. (identificato nella presente perizia come **immobile “B”**), **garage** di mq. 68,38 v.p.p. (identificato nella presente perizia come **immobile “C”**), **n. 3 tettoie** di mq. 84,80 v.p.p. (identificate nella presente perizia come **immobile “D”**) e **corte di pertinenza esclusiva** di circa mq. 146,74 (identificata nella presente perizia come **immobile “E”**).

Il tutto riportato nel Catasto Urbano del suddetto Comune al **F. 9 P.IIIa 450 sub. 4** ctg. A/2, classe U, vani 8, superf. catast. 163 mq (181 v.p.p.), piano T-1, rendita € 454,48.

3.4.5 Incongruenze catastali riscontrate con lo stato di fatto

Dall'esame della documentazione catastale aggiornata (Cfr. All. n. 4) emergono differenze rispetto allo stato rilevato (Cfr. All. n. 5), riguardanti nello specifico:

- la presenza di n. 3 tettoie situate al piano terra;
- la diversa distribuzione interna;
- diversa distribuzione e conformazione delle aperture;
- balcone situato al piano primo, sul lato sud-ovest dell'abitazione;
- diversa conformazione del corpo scala.

3.4.6 Confini degli immobili pignorati

Confini Lotto Unico – immobile censito al Foglio 9 p.IIIa 450 sub. 4:

La particella 450, risulta essere interclusa dalla particella 457, anch'essa in testa alla ditta interessata, ma non oggetto di pignoramento.

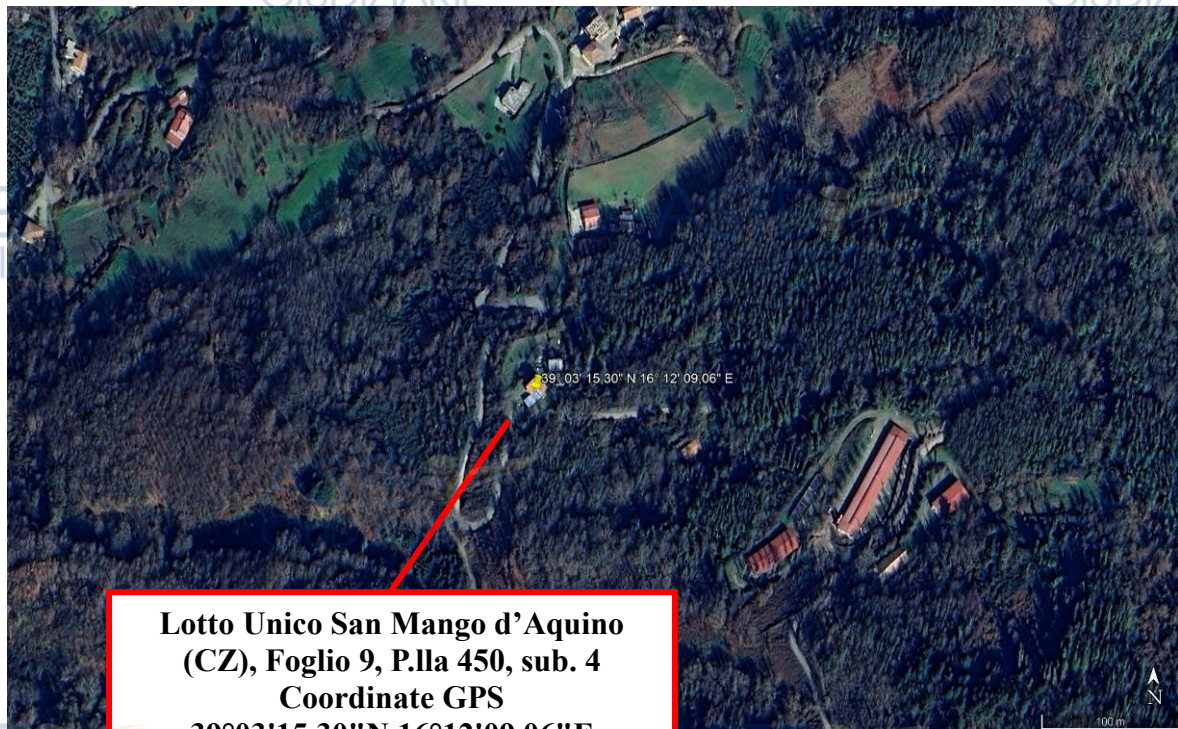
Si rappresenta che la particella 457 costituisce l'unico accesso alla via pubblica per l'immobile oggetto di perizia, pertanto si rende necessario costituire su di essa una servitù di passaggio.

3.4.7 Caratteristiche generali della zona di ubicazione e descrizione degli immobili pignorati

I beni oggetto di procedura esecutiva n. 15/2025 sono ubicati nel Comune di San Mango D'Aquino in contrada Pruno n. 77 e sono inseriti in un contesto agricolo, a circa 900 metri dal centro storico del medesimo Comune.

Al fine di favorire l'individuazione del fabbricato, di seguito si riporta ortofoto con l'indicazione dello stesso, nonché le coordinate GPS:

- Lotto Unico 39° 03' 15,30" N 16° 12' 09,06" E.



3.4.8 Descrizione immobile pignorato

Come citato al punto precedente, il lotto è formato da 5 unità:

- *Immobile "A": abitazione a 2 p.f.t.*
- *Immobile "B": deposito a 1 p.f.t.*
- *Immobile "C": garage a 1 p.f.t.*
- *Immobile "D": n. 3 tettoie a 1 p.f.t.*
- *Immobile "E": corte di esclusiva pertinenza*

a. Descrizione Immobile "A": abitazione a 2 p.f.t.

Il fabbricato ospitante l'abitazione in questione si sviluppa su due piani fuori terra, presenta struttura portante costituita in parte in muratura e in parte in calcestruzzo armato, la copertura è in legno lamellare e il manto in tegole.

Nel complesso, lo stato di manutenzione e conservazione interno del fabbricato risulta discreto, mentre, esternamente le facciate sono prive di finiture, quali intonaco e tinteggiatura, e presentano segni di degrado dovuti all'esposizione agli agenti atmosferici. I balconi risultano incompleti, in quanto privi di intonaco, tinteggiatura e pavimentazione; le ringhiere presentano evidenti segni di deterioramento (Cfr. All. n. 10).

Si rileva inoltre la presenza di umidità di risalita capillare sulle pareti perimetrali, sia interne che esterne al fabbricato (Cfr. All. n. 10).

L'accesso agli immobili avviene attraverso la particella confinante n. 457, in testa alla stessa ditta ma non oggetto della presente procedura, che permette il collegamento con la viabilità pubblica.



Foto lato nord-est dell'immobile "A": abitazione a 2 p.f.t.

L'abitazione è composta da n. 11 locali così definiti: ingresso/cucina/pranzo, soggiorno, ingresso 2/vano scala, ripostiglio e wc sottoscala, al piano terra; corridoio/disimpegno, bagno e 4 camere da letto, al piano primo. L'immobile è inoltre dotato di corte di proprietà esclusiva, posta sul lato nord-est, sulla quale affacciano anche la tettoia n. 1, il deposito e il garage.

Gli infissi esterni sono in alluminio e dotati di persiane in alluminio; il portone d'ingresso è in alluminio e vetro, mentre le porte interne sono in legno tamburato. Le tamponature sono realizzate in laterizio, rifinite esternamente con intonaco e prive di tinteggiatura, mentre internamente risultano rifinite con intonaci di tipo civile e pittura di tipo lavabile.

Gli ambienti al piano terra sono ben illuminati e arieggiati per la presenza di aperture lungo i lati nord-est, nord-ovest e sud-ovest, mentre gli ambienti posizionati al piano primo sono dotati di aperture sui lati nord-est, nord-ovest sud-ovest e sud-est.

Le finiture interne, comprensive di pavimentazione e rivestimenti in grès, si presentano in discrete condizioni di manutenzione e conservazione (fatte salve alcune necessità di risanamento localizzato) (Cfr. All. n. 10).

L'abitazione è dotata di impianti tecnologici funzionanti, tra cui elettrico e idrico; si evidenzia, inoltre, che **l'immobile è privo di allaccio alla fognatura pubblica ed è servito da pozzo nero ubicato sulla p.lla 457 in testa alla stessa ditta ma non oggetto di pignoramento.**

b. Descrizione Immobile "B": deposito a 1 p.f.t.

Il fabbricato, adibito a deposito a un piano fuori terra, è realizzato in blocchi in calcestruzzo, con cordolo perimetrale in c.a., solaio con putrelle e tavelloni sormontato da copertura in lamiera con struttura in legno. La porta di ingresso è in alluminio e vetro.

Si presenta privo di finiture esterne e interne e di pavimentazione.



Foto lato ovest dell'immobile "B": deposito a 1 p.f.t.

c. Descrizione Immobile "C": garage a 1 p.f.t.

Il fabbricato adibito a garage a un piano fuori terra, è realizzato in blocchi in calcestruzzo sormontato da copertura in lamiera e struttura in ferro. La porta di ingresso è in ferro.

Si presenta privo di finiture esterne e interne e di pavimentazione.



Foto lato sud-ovest dell'immobile "C": garage a 1 p.f.t.

d. Descrizione Immobile "D": n. 3 tettoie a 1 p.f.t.

Le tettoie "A" e "B", realizzate in aderenza all'abitazione sul lato sud-est risultano chiuse con pareti in muratura, mentre la tettoia "C" realizzata in acciaio è aperta.

Tutte le coperture sono sormontate da un manto in lamiera grecata e si presentano prive di finiture esterne e interne.



Foto lato sud-ovest dell'immobile "D": tettoia n. 3 a 1 p.f.t.

e. Immobile "E": corte di esclusiva pertinenza

Terreno utilizzato come spazio di manovra e parcheggio di circa 147 mq.



Foto lato nord-ovest dell'immobile "E": corte di esclusiva pertinenza

Le superfici degli immobili "A", "B", "C", "D", "E" sono così distribuite (Cfr. All. n. 5):

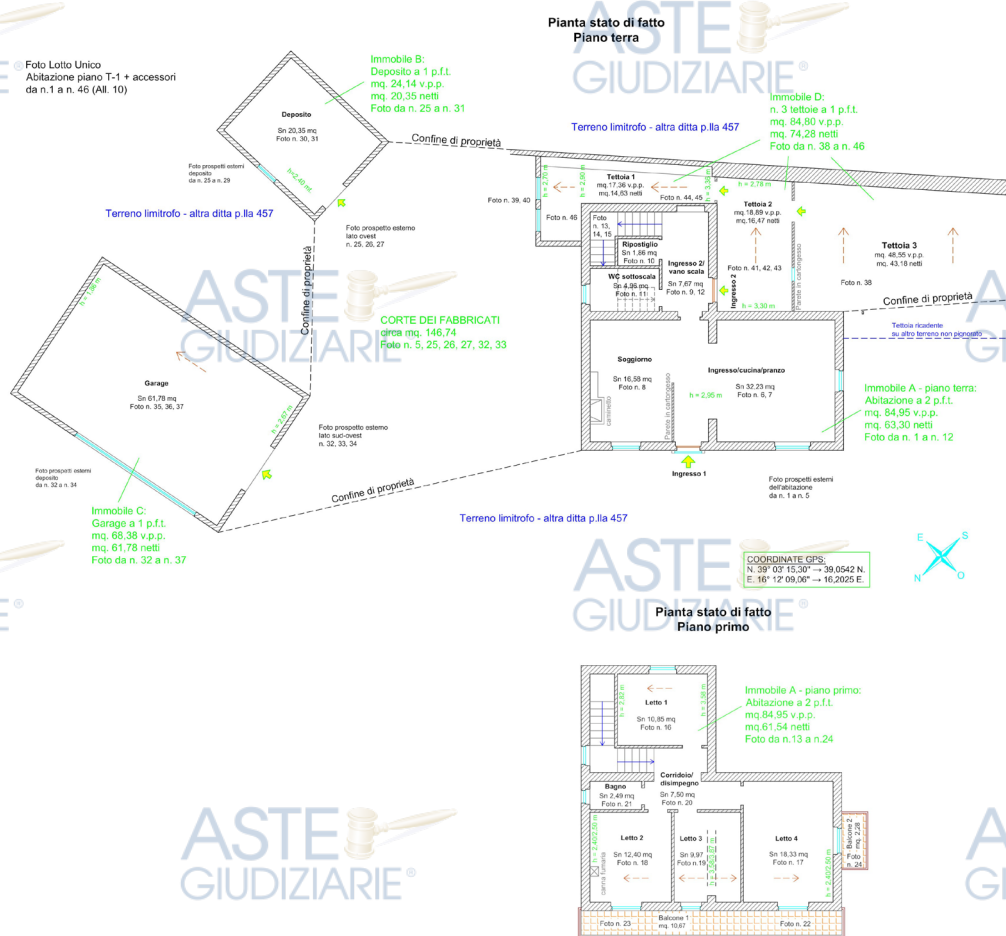
Destinazione d'uso	Piano	Foto	Mq.	Super. Netta
Immobile "A"				
1. Soggiorno	Terra	All. 10, f. 8	mq.	16,58
2. Ingres./cucina/pranzo	Terra	All. 10, f. 6, 7	mq.	32,23
3. Ingresso 2/vano scala	Terra	All. 10, f. 9, 12	mq.	7,67
4. Ripostiglio	Terra	All. 10, f. 10	mq.	1,86
5. WC sottoscala	Terra	All. 10, f. 11	mq.	4,96
Totale Superf. Netta Piano Terra			mq.	63,30
Totale Superf. Commerciale Lorda p. Terra (v.p.p.)			mq.	84,95
6. Letto 1	Primo	All. 10, f. 16	mq.	10,85
7. Letto 2	Primo	All. 10, f. 18	mq.	12,40
8. Letto 3	Primo	All. 10, f. 19	mq.	9,97
9. Letto 4	Primo	All. 10, f. 17	mq.	18,33
10. Bagno	Primo	All. 10, f. 21	mq.	2,49
11. Corrid./disimpegno	Primo	All. 10, f. 20	mq.	7,50
Totale Superf. Netta Piano Primo			mq.	61,54
Totale Superf. Commerciale Lorda p. Primo (v.p.p.)			mq.	84,95
Totale Superf. Netta Intera Abitazione p.T.+p.1			mq.	124,84
Totale Superf. v.p.p Intera Abitazione p.T+p.1			mq.	169,90
Immobile "B"				
12. Deposito	Terra	All.10, f. 30, 31	mq.	20,35
Totale Superf. Netta Deposito p.T			mq.	20,35
Totale Superf. v.p.p Deposito p.T			mq.	24,14
Immobile "C"				
13. Garage	Terra	All.10, f. 35-37	mq.	61,78
Totale Superf. Netta Garage p.T			mq.	61,78
Totale Superf. v.p.p Garage p.T			mq.	68,38
Immobile "D"				
14. Tettoia 1	Terra	All. 10, f. 44-46	mq.	14,63 (v.p.p. 17,36)
15. Tettoia 2	Terra	All. 10, f. 41-43	mq.	16,47 (v.p.p. 18,89)
16. Tettoia 3	Terra	All. 10, f. 38	mq.	43,18 (v.p.p. 48,55)
Totale Superf. Netta Intere n. 3 Tettoie p.T.			mq.	74,28
Totale Superf. v.p.p Intere n. 3 Tettoie p.T.			mq.	84,80
Immobile "E"				
17. Corte di pertinenza	Terra	All. 10, f. 5, 25, 26, 27, 32, 33	mq.	146,74
TOTALE SUPERF. V.P.P. INTERO LOTTO			MQ.	*250,91

***Calcolo Superficie Commerciale o di Calcolo¹**

A norma del DPR 138/98 il rapporto mercantile è calcolato considerando l'aliquota dell'Abitazione a 2 p.f.t. di mq. 169,90 v.p.p. commerciali al 100%, i n. 2 annessi balconi di mq. 12,95 al 30%, il deposito di mq. 24,14 v.p.p. al 40%, il garage di mq. 68,38 v.p.p. al 40%, le n. 3 tettoie di mq. 84,80 v.p.p. al 30% e la corte di pertinenza esclusiva di mq. 146,74 al 10%, pertanto la Superficie Commerciale è pari a:

➤ Imm."A" v.p.p. abitazione p.t.+p.1	mq. 169,90 al 100% = mq. 169,90
➤ Imm."A" balconi abitazione p.1	mq. 12,95 al 30% = mq. 3,89
➤ Imm."B" v.p.p. deposito p.t.	mq. 24,14 al 40% = mq. 9,66
➤ Imm."C" v.p.p. garage p.t.	mq. 68,38 al 40% = mq. 27,35
➤ Imm."D" v.p.p. n. 3 tettoie p.t.	mq. 84,80 al 30% = mq. 25,44
➤ Imm."E" corte di pertinenza	mq. 146,74 al 10% = mq. 14,67

la superficie commerciale è pari a = **mq. 250,91**



Lotto Unico – Abitazione a piano terra e primo con annessi deposito, garage, n. 3 tettoie e corte di esclusiva pertinenza in San Mango D'Aquino (CZ), F. 9 p.lla 450 sub. 4 ctg. A/2

Si rimanda agli allegati grafici (Cfr. All. n. 5) e fotografici (Cfr. All. n. 10), a chiarimento di quanto esposto.

¹ Il rapporto mercantile è stato calcolato a norma del “DPR 138/98 - Allegato C: NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA (GRUPPI R, P, T) (All. 19).

b) ”

3.4.9 Esistenza di altre procedure esecutive e fallimentari

Dalle ricerche eseguite dal sottoscritto presso il Tribunale di Lamezia Terme – Cancelleria esecuzioni immobiliari, nonché dalle risultanze derivanti da ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari alla data del 23/07/2025, è emerso che non sussistono altre procedure esecutive e/o fallimentari sui beni oggetto della presente relazione.

Quesito n. 5

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

3.5 Risposta al quesito n. 5

Il terreno su cui sorge il bene pignorato, ex p.lla 143 del Foglio 9 del Comune di San Mango D'Aquino, attualmente frazionata nelle p.lle 450 al catasto fabbricati (bene pignorato) e p.lla 457 al catasto terreni (bene non pignorato, che interclude la p.lla 450), unitamente ad altri beni non oggetti della presente perizia, è pervenuto alla signora [REDACTED], moglie dell'esecutato [REDACTED] in regime di comunione dei beni, in virtù del seguente atto:

- per la quota di 1/1 di proprietà, in forza dell'atto di Compravendita del 18/05/2000 a rogito del notaio Mario Bilangione di Nocera Terinese, Repertorio n. 67514, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 07/06/2000 ai nn. 12690 R.G. e 10096 R.P. (Cfr. All. n. 8).

Il bene oggetto di perizia, identificato al Foglio 9, P.lla 450, Sub. 4, per come sopra detto, risulta quindi essere intestato a:

1. [REDACTED]
[REDACTED] - Proprietà per la quota 1/2 in regime di comunione dei beni;
2. [REDACTED]
[REDACTED] - Proprietà per la quota 1/2 in regime di comunione dei beni.

Si precisa tuttavia che, nonostante tali intestazioni siano riportate nell'atto di pignoramento e tutt'oggi anche nei documenti catastali, il Tribunale di Lamezia Terme in data [REDACTED], con sentenza n. [REDACTED], ha dichiarato la cessazione degli effetti civili del matrimonio contratto a [REDACTED] in data [REDACTED] tra [REDACTED] e [REDACTED].

Ricostruzione dei passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento

In merito a tale punto, constatato che la trascrizione del pignoramento è stata effettuata in data del 09/04/2025, e che il titolo di provenienza del bene investigato riporta la data del 18/05/2000, si può ritenere soddisfatta la verifica della proprietà del debitore (in questo caso mediante compravendita effettuata dal coniuge dell'esecutato, in regime di comunione legale dei beni) sulla base di una serie di trascrizioni di atti di acquisto che vanno dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di compravendita precedente al ventennio a decorrere dalla stessa.

Quesito n. 6

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;

3.6 Risposta al quesito n. 6

L'intero lotto è costituito dalla somma di cinque immobili identificati con le lettere "A", "B", "C", "D" ed "E", del tutto autonomi, considerato – come meglio precisato nelle risposte ai quesiti n. 12 e 13 – che tali manufatti risultano realizzati in difformità o in assenza di titoli abilitativi, non sussistono i presupposti per redigere un progetto di divisione. Una vendita frazionata, infatti, non apporterebbe alcun beneficio concreto a un potenziale acquirente, mentre la cessione in blocco appare l'opzione più idonea a garantirne una maggiore appetibilità commerciale.

Per come citato nel pignoramento *"SI PRECISA CHE IL DEBITORE È IL SIGNOR [REDACTED] ED È CONIUGATO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI CON LA SIGNORA [REDACTED]"*.

Quesito n. 7

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;

3.7 Risposta al quesito n. 7

LIBERO. Dalle ricerche eseguite dal sottoscritto presso l'Ufficio del Registro di Lamezia Terme con rilascio di attestazione del 23/06/2025 (Cfr. All. n. 12) è emerso che il bene pignorato è libero da contratti di locazione; al momento risulta occupato dall'esecutato per come constatato direttamente dal sottoscritto al momento del sopralluogo effettuato in data 12/05/2025.

Dalle indagini eseguite e per quanto è sia stato possibile accertare, l'immobile non risulta gravato da diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite.

Quesito n. 8

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;

3.8 Risposta al quesito n. 8

Dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio acquisito (Cfr. All. n. 14 e 15) risulta che [REDACTED] e [REDACTED] hanno contratto matrimonio in data [REDACTED] in regime di comunione dei beni; successivamente in data [REDACTED] il Tribunale di Lamezia Terme ha omologato la separazione consensuale dei coniugi ed in data [REDACTED] i gli stessi hanno presentato ricorso congiunto al Tribunale di Lamezia Terme per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio, definito con la Sentenza n. [REDACTED], con cui il Tribunale ha dichiarato la cessazione degli effetti civili del

matrimonio contratto a [REDACTED] in data [REDACTED] tra [REDACTED] e [REDACTED]

Nell'atto di compravendita dell'immobile interessato, del 18/05/2000, la signora [REDACTED] dichiarava di essere in regime di comunione legale dei beni con il coniuge signor [REDACTED], soggetto esecutato (in virtù di matrimonio contratto a [REDACTED] in data [REDACTED], ragion per cui l'immobile acquistato dalla signora [REDACTED] risulta essere in proprietà 1/2 cadauno in regime di comunione dei beni.

Quesito n. 9

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

3.9 Risposta al quesito n. 9

Si rileva che:

- 1) Dalle ricerche effettuate non sono stati riscontrati provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore²;
- 2) Dall'elenco delle formalità eseguite a nome dell'esecutato non è emersa la presenza di domande giudiziali aventi ad oggetto il bene pignorato (Cfr. All. n. 2);
- 3) Non si ha presenza di condominio.

²Si precisa che nel Decreto di omologa della separazione consensuale tra i coniugi del [REDACTED] e successiva Sentenza di cessazione degli effetti civili di matrimonio del [REDACTED] allegato sub n.13 alla presente perizia, con riferimento alla ripartizione dei beni tra i coniugi, gli immobili facenti parte del compendio pignorato, non vengono citati e, pertanto, i coniugi rimangono comproprietari al 50%.

A carico dell'acquirente rimarranno le spese per il trasferimento dell'immobile ed i costi per la registrazione del decreto di trasferimento.

In merito agli oneri gravanti sul bene, dai documenti esaminati, si evidenzia che allo stato non risultano formalità, vincoli o oneri, usufrutti o altri diritti reali gravanti sull'immobile.

Al fine di verificare l'esistenza di vincoli, il sottoscritto ha inoltrato richiesta al Comune di San Mango D'Aquino (Cfr. All. n. 6), il quale ha fornito riscontro in data 01/09/2025 (Cfr. All. n. 9), riportando quanto segue:

"...Che il cespite: Abitazione in San Mango d'Aquino censita al catasto Fabbricati al foglio di mappa 9 p.lla 450 sub. 4 (ex 1,2,3), piano T-1 cons.8 vani categ. A/2 non ha, alla data odierna, indicazioni dal punto di vista degli usi civici in quanto alla data odierna il Comune non ha provveduto a nominare il tecnico da individuare presso l'elenco della Regione Calabria per la definizione degli stessi. ..."

In merito all'esistenza di cause in corso, dalla ricerca effettuata presso il Tribunale di Lamezia Terme (Cfr. All. n. 13), è stato appurato che al 04/06/2025 gli immobili pignorati non sono gravati da procedure pendenti.

Attualmente, l'immobile oggetto di pignoramento risulta privo di accesso diretto alla viabilità pubblica, in quanto per raggiungerlo bisogna attraversare la particella 457, anch'essa intestata agli stessi soggetti, ma non oggetto di pignoramento.

Pertanto, al fine di scongiurare il rischio di interclusione della particella 450 a seguito dell'eventuale vendita, si rende necessaria la costituzione di una servitù di passaggio sulla particella 457.

Il costo complessivo dell'operazione, comprensivo di spese tecniche, onorari notarili, imposte, spese di trascrizione ed eventuale indennità al proprietario del fondo servente, è stimato in circa € 5.000,00.

Infine si segnala che, nell'atto di compravendita del 18/05/2000, con cui la signora [REDACTED] (all'epoca coniuge dell'esecutato sig. [REDACTED]) acquistò, tra le altre, l'originaria particella 143 da cui è scaturita l'attuale particella 450 oggetto di perizia, all'articolo 3 è riportato:

“Gli immobili sono venduti a corpo, nello stato di fatto in cui si trovano, insieme a tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive in atto esercitate.

In particolare le parti precisano che:

- *onde consentire l'accesso alla particella 144 i signori Tomaino Maria, Manfredi Elio e Manfredi Emilia costituiscono a favore della stessa perpetua servitù di passaggio a piedi e con mezzi meccanici su di una striscia di terreno già convenuta della larghezza di ml. quattro che si diparte dalla via pubblica e attraversando la particella 170 del foglio 9 dei venditori giunge sino al confine della detta particella;*
- *il diritto spettante ai venditori sull'acqua proveniente da sorgiva sita nella particella 173 venduta passa pro quota alla parte acquirente;*
- *l'acqua proveniente dalla particella 170 (derivata dallo scavo comunale) e che si incanala nella cunetta della strada comunale continuerà come in data odierna ad essere utilizzata nella stessa misura dalla particella 143 vendita.*

Quesito n. 10

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

3.10 Risposta al quesito n. 10

Al fine di verificare l'esistenza di formalità sugli immobili pignorati, relativamente al ventennio anteriore alla trascrizione, sono stati eseguiti accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari mediante ispezioni a carico degli esecutati nonché sui precedenti identificativi catastali (Cfr. All. n. 2).

Di seguito si elencano le ricerche e gli accertamenti eseguiti:

Ispezioni ipotecarie sugli Immobili Pignorati, anche storici (Cfr. All. n. 2/a,b):

1. NCEU Comune di San Mango D'Aquino (CZ), Foglio 9, Particella 450 sub. 1,2,3,4;
2. NCT Comune di San Mango D'Aquino (CZ), Foglio 9, Particella 143;

Ispezioni ipotecarie per soggetto sull'esecutato (Cfr. All. n. 2/c,d):

3. [REDACTED]
4. [REDACTED]

Nelle visure ipo-catastali sono state rinvenute le seguenti formalità:

- Ispezione Ipotecaria Immobile Pignorato **Lotto Unico** al 23/07/2025:
 - **Catasto Fabbricati San Mango D'Aquino F. 9 p.lla 450 sub. 1,2,3,4:**
 - 2 note rinvenute:
 1. Ipoteca conc.amministrativa/riscossione R.P. 841/2016;
 2. Pignoramento immobili R.P. n. 4098/2025.
- **Visure per continuità storica – terreno p.lla 143 che ha originato le p.lle 450 e 457;**
 - 3 note rinvenute:
 1. Atto causa morte – verbale pubblicazione testamento R.P. n. 11601/1999;
 2. Compravendita R.P. n. 10096/2000;
 3. Atto causa morte – certif. denunciata successione R.P. n. 3226/2001.
- Ispezione Ipotecaria Soggetto pignorato al 23/07/2025:
 - [REDACTED];
 - 6 note rinvenute:
 1. Donazione accettata R.P. n. 12691/1985;
 2. Atto causa morte – certif. denunciata successione R.P. n. 14968/1988;
 3. Cessione di diritti reali a titolo oneroso R.P. 173/1990
 4. Compravendita R.P. 8456/2013;
 5. Ipoteca conc.amministrativa/riscossione R.P. 841/2016;
 6. Pignoramento immobili R.P. n. 4098/2025.
- Ispezione Ipotecaria Soggetto pignorato al 23/07/2025:
 - [REDACTED];
 - 6 note rinvenute:
 1. Compravendita R.P. n. 10095/2000;
 2. Compravendita R.P. n. 10096/2000;
 3. Atto causa morte – certif. denunciata successione R.P. n. 8237/2002;
 4. Compravendita R.P. 8456/2013;
 5. Atto causa morte – certif. denunciata successione R.P. n. 4872/2021;
 6. Pignoramento immobili R.P. n. 4098/2025.

Dalle analisi effettuate su tutte le note rinvenute con relative annotazioni, sia sugli immobili pignorati che sull'esecutato, al 23/07/2025, è emerso che sui beni pignorati, oggetto della presente relazione, gravano le seguenti due formalità che dovranno essere cancellate o che comunque non saranno opponibili all'acquirente (Cfr. All. n. 2):

1. Iscrizione, **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO** (Cfr. All. n. 2/a), del **07/06/2016, R.G. N. 7501, R.P. N. 841**, Repertorio n. 1159/3016 del 31/05/2016 emesso da EQUITALIA SUD S.P.A., per un capitale di € 30.858,41 per un totale di € 61.716,82, riguardante il diritto di proprietà per quota di 1/2 sul seguente immobile (bene pignorato):

Unità Negoziale N. 1

- Immobile n. 1) Comune di **San Mango D'Aquino (CZ)**, Catasto Fabbricati, **Foglio 9, Particella 450, Subalterno 4**, Natura A/2 – abitazione di tipo civile, consistenza 8 vani;

A favore

- 1) EQUITALIA SUD S.P.A. con sede in Roma, c.f. 11210661002, Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per quota di 1/2;

Contro

- 1) [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per quota di 1/2;

Nella sezione D risulta la seguente annotazione:

“comunicazione preventiva: [REDACTED], data notifica comunicazione preventiva: 28052015 numero di ruolo: 171, anno del ruolo: 2002, codice ente: 1, codice ufficio: 809, tipo ufficio: u, data esecutorieta: 27022002 numero di ruolo: 528, anno del ruolo: 2003, codice ente: 1, codice ufficio: 809, tipo ufficio: u, data esecutorieta: 30092003 numero di ruolo: 238, anno del ruolo: 2012, codice ente: 1, codice ufficio: tdh, tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 04062012 numero avviso di accertamento esecutivo: [REDACTED], anno: 2013, codice ente: 1, codice ufficio: tdh, tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 13052013 numero di ruolo: 107, anno del ruolo: 2014, codice ente: 1, codice ufficio: tdh, tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 21012014 numero di ruolo: 3520, anno del ruolo: 2002, codice ente: 1828, codice ufficio: 1, tipo ufficio: f, data esecutorieta: 01102002 numero di ruolo: 1973, anno del ruolo: 2003, codice ente: 1855, codice ufficio: 1, tipo ufficio: f, data esecutorieta: 05022003 numero di ruolo: 784, anno del ruolo: 2001, codice ente: 2485, codice ufficio: 1, tipo ufficio: a, data esecutorieta: 30082000 numero di ruolo: 1861, anno del ruolo: 2001, codice ente: 2485, codice ufficio: 1, tipo ufficio: a, data

esecutorieta: 10012001 numero di ruolo: 1412, anno del ruolo: 2002, codice ente: 2485, codice ufficio: 1 , tipo ufficio: a, data esecutorieta: 01122003 numero di ruolo: 1211, anno del ruolo: 2003, codice ente: 2485, codice ufficio: 1 , tipo ufficio: a, data esecutorieta: 21122002 numero di ruolo: 1050, anno del ruolo: 2004, codice ente: 2485, codice ufficio: 1 , tipo ufficio: a, data esecutorieta: 11122003 numero di ruolo: 223, anno del ruolo: 2006, codice ente: 2485, codice ufficio: 1 , tipo ufficio: a, data esecutorieta: 10052005 numero di ruolo: 832, anno del ruolo: 2006, codice ente: 2485, codice ufficio: 1 , tipo ufficio: a, data esecutorieta: 10122005 numero di ruolo: 322, anno del ruolo: 2008, codice ente: 2485, codice ufficio: 1 , tipo ufficio: a, data esecutorieta: 10072007 numero di ruolo: 855, anno del ruolo: 2008, codice ente: 2485, codice ufficio: 1 , tipo ufficio: a, data esecutorieta: 05122007 numero di ruolo: 1713, anno del ruolo: 2010, codice ente: 4395, codice ufficio: 1 , tipo ufficio: f, data esecutorieta: 20022010 numero di ruolo: 3485, anno del ruolo: 2000, codice ente: 12347, codice ufficio: , tipo ufficio: , data esecutorieta: 22012001 numero di ruolo: 3303, anno del ruolo: 2006, codice ente: 12347, codice ufficio: , tipo ufficio: , data esecutorieta: 24102006 numero di ruolo: 2648, anno del ruolo: 2003, codice ente: 12393, codice ufficio: , tipo ufficio: , data esecutorieta: 05062003 numero di ruolo: 3396, anno del ruolo: 2006, codice ente: 46189, codice ufficio: 2 , tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 14122006 numero di ruolo: 3542, anno del ruolo: 2011, codice ente: 46189, codice ufficio: 2 , tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 01082011”

2. Trascrizione, **Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI** (Cfr. All. n. 2/a), del **09/04/2025, R.G. N. 5210, R.P. N. 4098**, derivante da Esecutivo o Cautelare, Repertorio n. 275 del 18/03/2025 emesso da Tribunale di Lamezia Terme, riguardante il diritto di proprietà per quota di 1/1 sul seguente immobile (bene pignorato):

Unità Negoziale N. 1

- Immobile n. 1) Comune di **San Mango D'Aquino (CZ)**, **Catasto Fabbricati, Foglio 9, Particella 450, Subalterno 4**, Natura A/2 – abitazione di tipo civile, consistenza 8 vani, indirizzo contrada Pruno, piano T-1;

A favore

- 1) SAPHIRA SPV S.R.L. con sede in Milano, c.f. 09520510968, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per quota di 1/1;

Contro

- 1) [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per quota di 1/2 in regime di comunione legale con [REDACTED] (soggetto n. 2);
- 2) [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di

proprietà per quota di 1/2 in regime di comunione legale con [REDACTED]
(soggetto n. 1).

Nella sezione D risulta la seguente annotazione:

“Si precisa che il debitore è il signor [REDACTED] ed è coniugato in regime di comunione legale dei beni con la signora [REDACTED].”

In merito ai costi da sostenere per le cancellazioni e/o restrizioni delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati, considerato che:

- La cancellazione di ogni singolo pignoramento comporta un costo di € 294,00 per Imposta di bollo, Imposta ipotecaria e 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 o legale comporta un costo di € 94,00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto, con un minimo di € 294,00.

Si ha che il costo totale per le cancellazioni delle formalità è pari a:

1. Iscrizione, **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione R.P.841 del 07/06/2016:**

Costo cancellazione n. 1: ipoteca conc.amministrativa (minimo € 294,00)

➤ Imposta ipotecaria:	0,50 % x € 61.716,82 =	€ 308,58
➤ Imposta di Bollo		€ 59,00
➤ Tassa ipotecaria		€ 35,00
TOTALE		€ 402,58

2. Trascrizione, **Verbale di pignoramento immobili R.P. 4098 del 09/04/2025:**

Costo cancellazione n. 2: Verbale di pignoramento immobili

- Imposta ipotecaria:	€ 200,00
- Imposta di Bollo:	€ 59,00
- Tassa ipotecaria:	€ 35,00
TOTALE	€ 294,00

Costo totale cancellazioni di formalità (1 + 2): € 696,58³

³A tale somma, sono da aggiungere, a carico del futuro acquirente, la spesa per trascrizione del decreto di trasferimento con aggiunta dell'onorario del tecnico incaricato per la redazione delle note di trascrizione e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sui cespiti oggetto di

Quesito n. 11

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;

3.11 Risposta al quesito n. 11

Le visure catastali e ipotecarie, acquisite in forma aggiornata, riguardanti gli immobili oggetto di perizia nonché quelle relative ai soggetti, sono riportate rispettivamente negli allegati recanti i numeri 1 e 2 della presente relazione.

Lo scrivente ha provveduto ad estrarre planimetria catastale (Cfr. All. n. 4), nonché l'estratto del foglio di mappa catastale (Cfr. All. n. 4) relativi agli immobili oggetto di procedura esecutiva.

Si precisa che non è stata rilevata alcuna discrasia tra visure catastali, ipotecarie e atti di riferimento, pertanto gli immobili risultano perfettamente individuati e corrispondenti.

Quesito n. 12

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

perizia con recupero documentazione c/o Pubblici Uffici; i suddetti prezzi potrebbero subire variazioni e sono soggetti all'approvazione degli organi preposti.

3.12 Risposta al quesito n. 12

3.12.1 Regolarità edilizia e urbanistica degli immobili pignorati

Al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica degli immobili pignorati, lo scrivente inoltrava richiesta di accesso agli atti in data 28/05/2025 (Cfr. All. n. 6) e successivamente si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Mango D'Aquino per eseguire indagini circa l'esistenza di pratiche edilizie riguardanti i suddetti immobili.

Dagli accertamenti effettuati negli uffici comunali, sulla scorta dei documenti messi a disposizione, emerge che il fabbricato oggetto di pignoramento è stato edificato con **Concessione Edilizia del 20/12/2001 Pratica n. 416/2001 per "la costruzione di un fabbricato ad un piano con destinazione deposito mezzi e prodotti agricoli" (Pratica Originaria)** (Cfr. All. 7/a), successivamente per lo stesso sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi: **Permesso di Costruire del 14/01/2004 per la "costruzione di un sottotetto su preesistente fabbricato e con realizzazione di scala esterna" (Pratica successiva di ampliamento)** (Cfr. All. n. 7/b), **Permesso di Variante per Opere in Corso del 27/07/2004 pratica n. 416/2001 (Pratica successiva di Variante in Corso d'Opera)** (Cfr. All. n. 7/c).

Per il fabbricato non è stata comunicata **ultimazione dei lavori** e lo stesso risulta essere privo di **certificato di agibilità**.

Verifica Urbanistica Lotto Unico

Per quanto attiene alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento, censiti nel foglio di mappa 9 del catasto fabbricati del Comune di San Mango D'Aquino con la particella 450 sub. 4, il sottoscritto ha provveduto ad espletare un raffronto tra gli elaborati grafici relativi allo stato di progetto (Cfr. All. n. 7/a,b,c) e la restituzione grafica relativa al rilievo espletato nel corso delle operazioni peritali del 12/05/2025 (Cfr. All. n. 5).

Pertanto, veniva esaminata la documentazione di seguito elencata (Cfr. All. n. 7):

- 7/a: **Concessione Edilizia del 20/12/2001 Pratica n. 416/2001 per "la costruzione di un fabbricato ad un piano con destinazione deposito mezzi e prodotti agricoli" (Pratica Originaria)** corredata dai seguenti elaborati:
 - Relazione Tecnica e sui Materiali;
 - Elaborati grafici – Planimetrie/Piante/Sezioni/Prospetti;
 - Attestazione di Deposito progetto al Genio Civile di Catanzaro del 01/08/2001 prot.1399
 - Prescrizione Corpo Forestale dello Stato del 20/09/2001 prot.1332.

➤ 7/b: **Permesso di Costruire del 14/01/2004 per la “costruzione di un sottotetto su preesistente fabbricato e con realizzazione di scala esterna” (Pratica successiva di ampliamento)** corredata dai seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica;
- Elaborati grafici – Planimetrie/Piante/Sezioni/Prospetti;
- Attestazione di Deposito progetto al Genio Civile di Catanzaro del 06/08/2003 prot.1342;
- Calcoli Statici depositati al Genio Civile prot. 1342 del 06/08/2003;
- Armature Metalliche depositate al Genio Civile prot. 1342 del 06/08/2003;
- Autorizzazione del Corpo Forestale dello Stato del 24/10/2003 prot. 1804.

➤ 7/c: **Permesso di Variante per Opere in Corso del 27/07/2004 pratica n. 416/2001 (Pratica successiva di Variante in Corso d’Opera)** corredata dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica;
- Elaborati grafici – Piante/Sezioni/Prospetti stato attuale e stato futuro;
- Denuncia progetto al Genio Civile di Catanzaro del 07/06/2004 prot. 966;
- Relazione Geologica – tecnica;
- Relazione Geotecnica;
- Relazione sulle Fondazioni e sui Materiali.

3.12.2 Differenze riscontrate Lotto Unico

Difformità rispetto ai titoli abilitativi

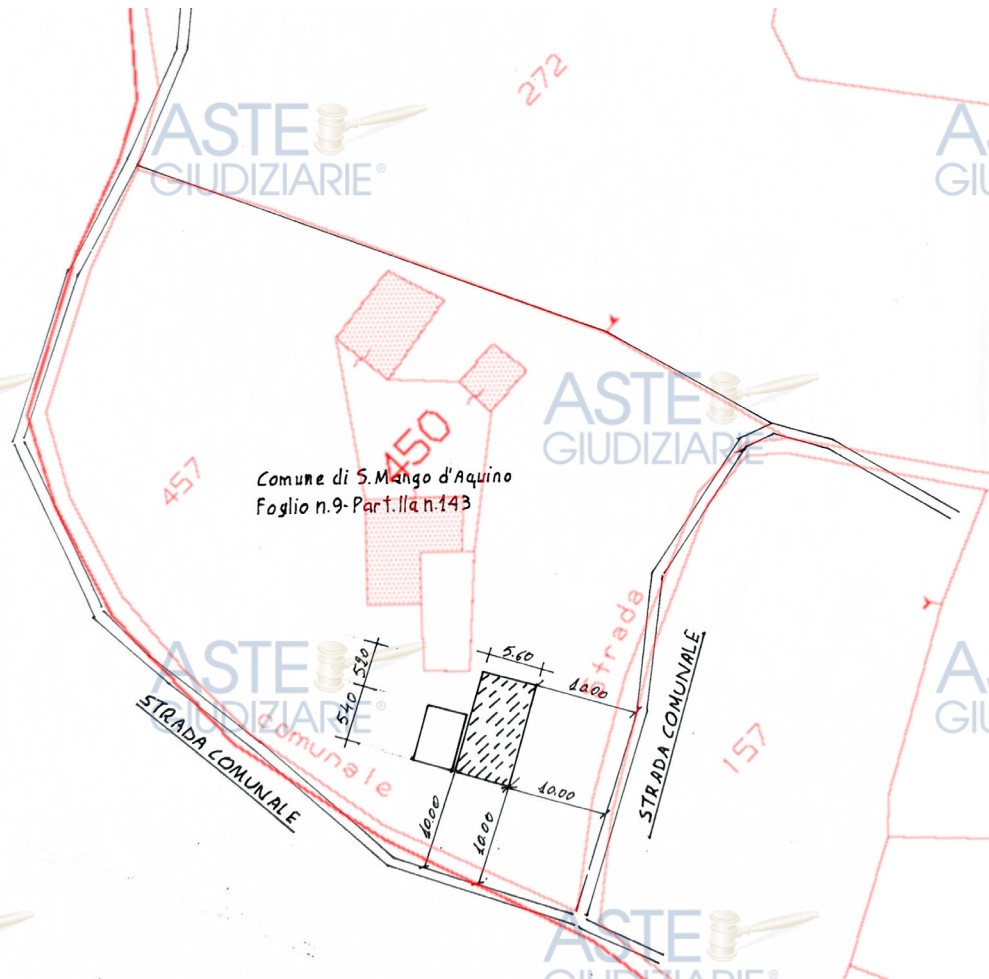
Immobile “A-abitazione”

Preliminarmente, e con carattere di sostanziale importanza, si rileva una difformità urbanistico–edilizia rispetto ai titoli abilitativi rilasciati; infatti, dagli elaborati relativi allo Stato Legittimo risulta che l’immobile in oggetto nasce come deposito per mezzi e prodotti agricoli, mentre dallo Stato di Fatto, accertato durante il sopralluogo, è emerso che i locali sono adibiti ad abitazione.

Oltre al cambio di destinazione d’uso sopra citato, sul fabbricato oggetto di perizia sono state riscontrate difformità di natura urbanistico–edilizia e strutturale, di seguito dettagliate.

Variazione dell'area di sedime

È stata rilevata una modifica dell'area di sedime del fabbricato rispetto a quanto previsto dal progetto assentito.



Raffronto tra stralcio Planimetria di progetto Permesso di Variante per opere in corso del 24/07/2004 (ultima pratica autorizzata – All. 7/c) e stralcio Foglio di Mappa (f. 9, p.lla 450 – All. 4)

Differenze dimensionali in pianta:

AMBIENTE	DIMENSIONI DA PROGETTO (m)	DIMENSIONI STATO DI FATTO (m)
Corpo principale	10,60 x 5,60	10,67 x 5,68
Corpo scale	5,40 x 4,30	5,52 x 4,41

Si evidenzia una lieve differenza dimensionale in pianta, rientrante nelle tolleranze costruttive previste dalla normativa vigente.

Altezze interne piano terra e primo

Dalla sezione di progetto risulta che l'altezza netta del piano terra doveva essere pari a 3,50 m, mentre dal rilievo è risultata pari a 2,95 m. Relativamente al piano primo, l'altezza al colmo prevista era pari a 3,30 m, quella rilevata è pari circa a 4,00 m; l'altezza alla gronda prevista era pari a 2,30 m, quella rilevata pari a 2,50 m.

Corpo scala

Il corpo scala, pur essendo oggetto di regolare titolo abilitativo, sarebbe dovuto essere realizzato con giunto sismico rispetto alla struttura esistente; è stato invece realizzato in aderenza e collegato direttamente alla struttura originaria.

Abusi riscontrati al piano terra

Diversa destinazione d'uso: da deposito a residenza;

Riduzione dell'altezza interna netta (da 3,50 m a 2,95 m);

Assenza di giunto sismico tra corpo scala e corpo principale;

Modifica della distribuzione interna e variazione di alcune aperture rispetto al progetto autorizzato;

Abusi riscontrati al piano primo

Diversa destinazione d'uso: da deposito a abitazione;

Assenza di giunto sismico con il corpo scala;

Realizzazione di balconate non previste nei titoli abilitativi;

Demolizione di porzioni di muratura portante;

Modifica della distribuzione interna e variazione di alcune aperture rispetto al progetto autorizzato;

Sopraelevazione realizzata in difformità, rispetto al titolo abilitativo, con incremento volumetrico:

- Altezza al colmo prevista: 3,30 m – rilevata: $\approx$ 4,00 m;
- Altezza alla gronda prevista: 2,30 m – rilevata: 2,50 m.

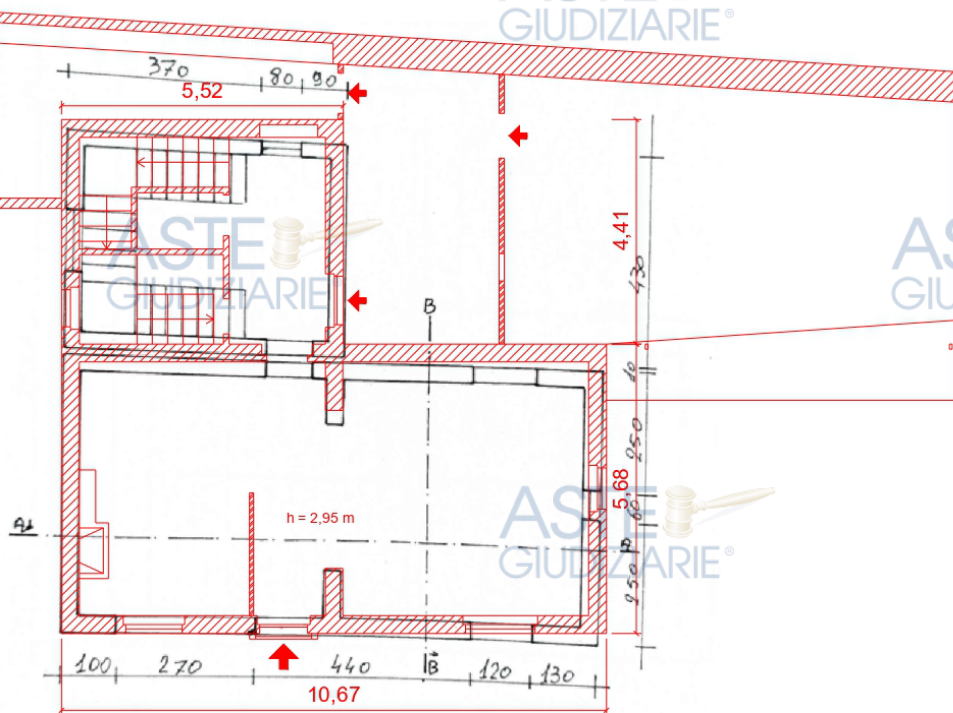
Al fine di meglio evidenziare le difformità riscontrate, si riportano di seguito le sovrapposizioni delle piante del piano terra e del piano primo, tra il progetto in variante (ultimo titolo abilitativo) e lo stato di fatto rilevato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

**Pianta stato di fatto
Piano terra**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

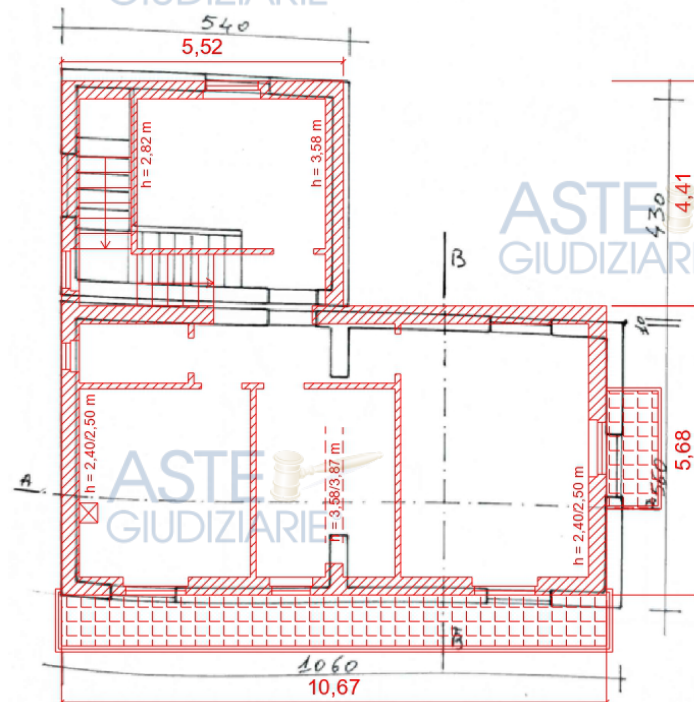
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**Pianta stato di fatto
Piano primo**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

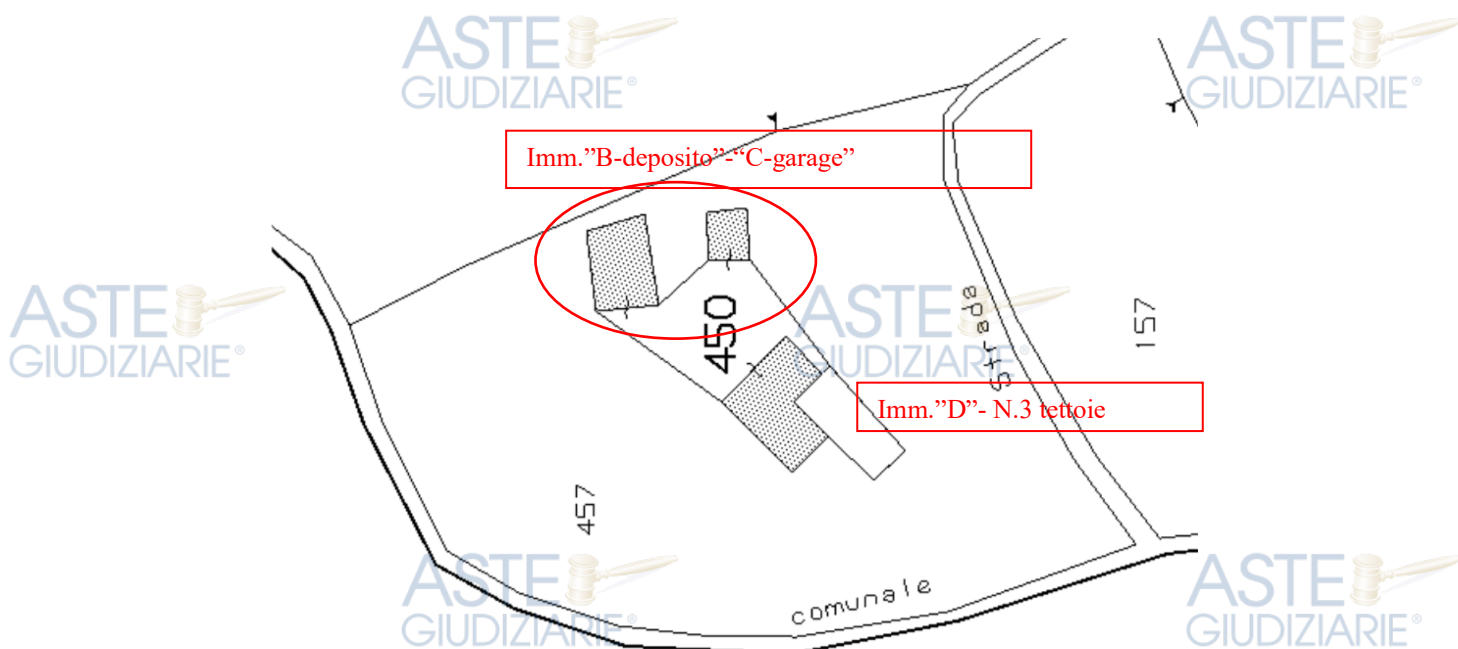
Raffronto tra gli elaborati grafici dello stato di progetto e il rilievo effettuato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobili “B – Deposito”, “C – Garage” e “D – n. 3 tettoie” - Manufatti realizzati in assenza di titolo abilitativo

All'interno della particella oggetto di pignoramento si rilevano manufatti completamente privi di titolo edilizio; tali immobili sono individuati come “B – Deposito”, “C – Garage” e “D – n. 3 tettoie”.



Stralcio Foglio di Mappa Catastale Foglio n. 9 Comune di San Mango D'Aquino – All. 4

3.12.3 Valutazioni generali sulla regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati: Lotto Unico

Alla luce di quanto sopra esposto, i cespiti pignorati presentano gravi irregolarità urbanistico-edilizie e strutturali, così riassumibili:

- Cambio di destinazione d'uso da deposito a residenza non autorizzato;
- Ampliamento e sopraelevazione del fabbricato principale, realizzati in difformità rispetto al progetto approvato;
- Modifiche planimetriche e variazione dell'area di sedime;
- Assenza di giunto sismico tra corpo scala e corpo principale;
- Realizzazione di nuove strutture (deposito, garage e tettoie) in assenza di titolo edilizio;

Considerato quanto sopra, relativamente alle opere realizzate, non risulta agli atti la presentazione della comunicazione di fine lavori né il rilascio del certificato di agibilità.

Quesito n. 13

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

3.13 Risposta al quesito n. 13**Sanatoria Lotto Unico**

Ai fini della regolarizzazione urbanistica, ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 06/06/2001 n. 380 che recita: *"1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'art. 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.*

Pertanto l'accertamento di conformità consentirebbe di regolarizzare tutte le opere seguite in assenza di titolo abilitativo, *a condizione che le opere realizzate siano conformi allo strumento urbanistico approvato e non in contrasto sia con quello adottato al momento di realizzazione dell'opera che della presentazione dell'istanza al Comune".*

Le difformità riscontrate, consistenti in abusi di natura sia edilizia-urbanistica per cambio d'uso e sia strutturale, oltre ad ampliamenti e nuove strutture non autorizzate, non sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e succ. modifiche.

Ai fini del rilascio della concessione in sanatoria, ai sensi dell'art. 40, comma 6° della Legge n.° 47 del 28/02/1985, che recita:

"Nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della

presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui s'interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge".

Il termine da prendere in considerazione è quello del 26/11/2003, in cui è entrata in vigore (Cfr. art. 1 comma 2) la Legge 326 del 24/11/2003, pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n. 274 del 25 novembre 2003 - Supplemento Ordinario n. 181 - che, ai sensi del comma 25 art. 32, ha riaperto i termini della L. 47/85.

È necessario, dunque, stabilire se le ragioni di credito per cui s'interviene o procede, risalgano o meno a una data anteriore al 26/11/2003.

Poiché le ragioni di credito per cui s'interviene o procede sono dettate da “*decreto ingiuntivo n.143/2023 emesso in data 08/05/2023*” del Giudice di Pace di Lamezia Terme a seguito di richiesta di finanziamento con la Banca COMPASS – GRUPPO BANCARIO MEDIOBANCA – per acquisto di beni e servizi **stipulato in data 13/08/2009**, data posteriore a quella del 26/11/2003, ne deriva che **gli abusi non sono sanabili ai sensi dell'art. 40, comma 6° della Legge n.° 47 del 28/02/1985.**

Riepilogando, il sottoscritto Esperto segnala la **non regolarità edilizia e urbanistica del bene pignorato** essendo presenti sull'immobile “variazioni essenziali consistenti in cambio d'uso, ampliamenti in eseguiti in difformità e realizzazione di nuove strutture completamente in assenza di titolo abilitativo”; tali abusi sopra descritti non possono essere sanati, pertanto, sarà a cura e spese dell'aggiudicatario, ripristinare lo stato dei luoghi agli elaborati relativi all'ultimo titolo abilitativo rilasciato.

Quesito n. 14

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

3.14 Risposta al quesito n. 14

Al fine di verificare sui beni pignorati l'esistenza di censo, livello o uso civico, il sottoscritto ha inoltrato richiesta al Comune di San Mango D'Aquino, il quale in data 01/09/2025 (Cfr. All. n. 9) ha fornito la seguente risposta:

ESPERTO ING. RUBENS COSCO - Via Cristoforo Colombo, 67 - 88046 LAMEZIA TERME (CZ) – P. IVA: 03462520796

cell. 339.5057752 – e-mail: rubens.cosco@gmail.com – Pec: rubens.cosco@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

“...Che il cespite: Abitazione in San Mango d’Aquino censita al catasto Fabbricati al foglio di mappa 9 p.lla 450 sub. 4 (ex 1,2,3), piano T-1 cons.8 vani categ. A/2 non ha, alla data odierna, indicazioni dal punto di vista degli usi civici in quanto alla data odierna il Comune non ha provveduto a nominare il tecnico da individuare presso l’elenco della Regione Calabria per la definizione degli stessi. ...”

Alla luce di quanto sopra, il sottoscritto Esperto, sulla base dell’esame della documentazione acquisita, dall’analisi dei titoli di proprietà e dalle visure ipotecarie e catastali, non ha rilevato la presenza di censo, livello o uso civico sull’area interessata dagli immobili oggetto di pignoramento.

Quesito n. 15

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

3.15 Risposta al quesito n. 15

3.15.1 Premessa - Valore di mercato

Il criterio del valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d’incontro della domanda e dell’offerta.

L’adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti abbiano agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"...importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

“...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione...”

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

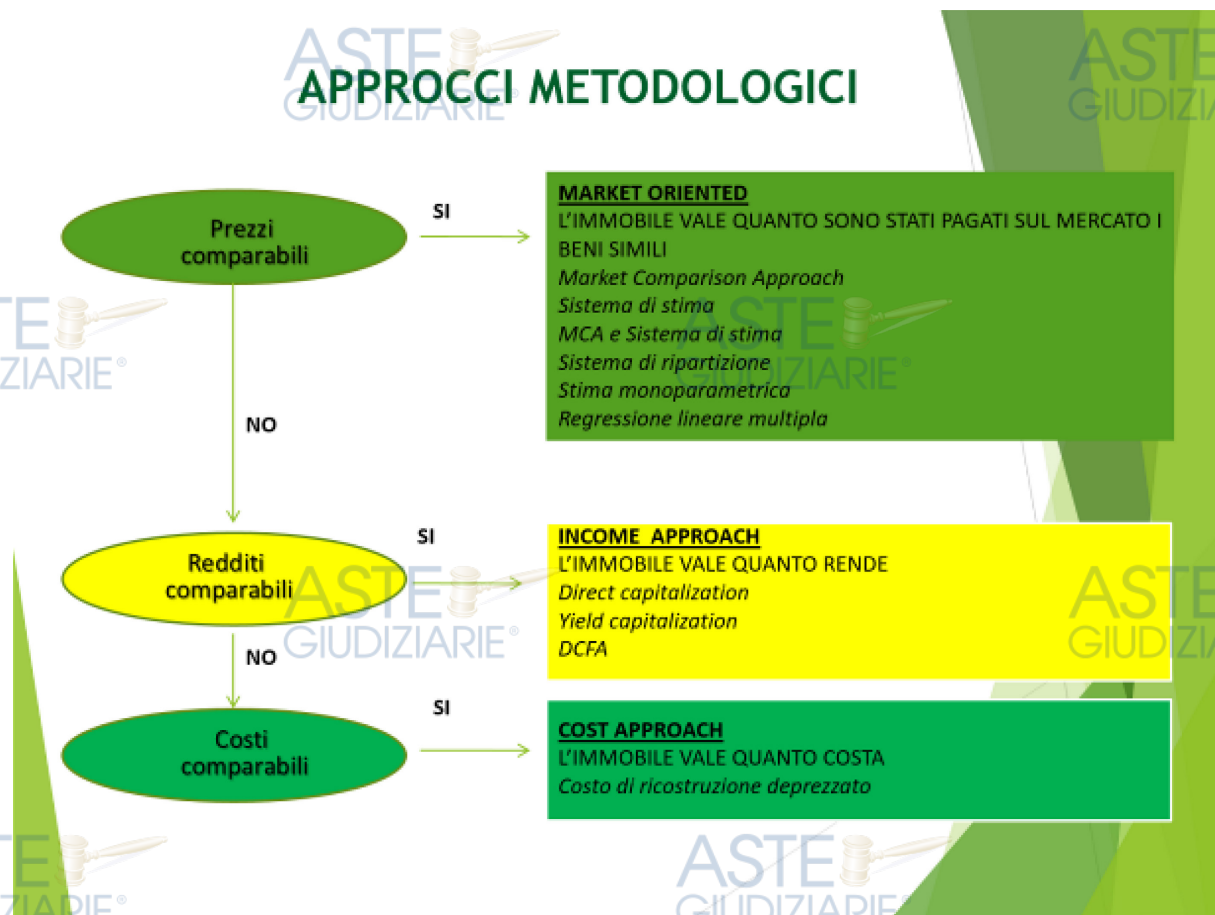
3.15.2 Scelta metodologia estimativa

I metodi o procedimenti estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre approcci:

1. **Market Oriented** (o metodo del confronto di mercato): utilizzato nei mercati attivi e dinamici in cui i dati immobiliari delle compravendite di beni appartenenti allo stesso segmento di mercato sono facilmente disponibili;
2. **Income Approach** (o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri): utilizzato nei mercati poco attivi in cui i dati immobiliari delle compravendite di immobili simili sono scarsamente disponibili mentre sono generalmente disponibili i canoni di affitto;
3. **Cost Approach** (o metodo dei costi): utilizzato nei mercati di beni limitati, o in presenza di immobili speciali e in totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto.

Dalla predetta analisi risulta evidente che l'applicazione dei procedimenti estimativi non è un'arbitraria scelta del perito ma deriva dall'attenta analisi del mercato e dell'immobile oggetto di stima.

La scelta del metodo di stima deve essere fatta secondo il diagramma di scelta rappresentato nella successiva figura:



Premesso che l'immobile presenta abusi edilizi non sanabili, la ricerca di comparabili da eseguire nel Comune di San Mango D'Aquino non serve ai fini della stima poiché non è possibile paragonare tale bene; pertanto, al fine di determinare il valore di mercato degli immobili si dovrebbe ricorrere alla vendita di terreno agricolo edificato detraendo i costi per il ripristino dello stato dei luoghi (demolizioni di nuove strutture non autorizzate) con adeguamento sismico dell'intera struttura autorizzata, con costi superiori all'effettivo valore dell'immobile, pertanto si stimerà il valore di mercato a VALORE D'USO ipotizzando un canone di locazione per 20 anni.

3.15.3 Procedimento di Stima – VALORE D'USO

Si premette che l'immobile pignorato presenta abusi sostanziali non sanabili, pertanto sarà onere dell'aggiudicatario provvedere alla messa in pristino dell'immobile secondo i titoli abilitativi rilasciati dal Comune di San Mango D'Aquino: **Concessione Edilizia del 20/12/2001 Pratica n. 416/2001 per "la costruzione di un fabbricato ad un piano con destinazione deposito mezzi e prodotti agricoli" (Pratica Originaria)** (Cfr. All. 7/a); **Permesso di Costruire del 14/01/2004 per la "costruzione di un sottotetto su preesistente fabbricato e con realizzazione di scala esterna" (Pratica successiva di ampliamento)** (Cfr. All. n. 7/b) e successivo **Permesso di Variante per Opere in Corso del 27/07/2004 pratica n. 416/2001 (Pratica successiva di Variante in Corso d'Opera)** (Cfr. All. n. 7/c).

A causa dell'incertezza del godimento futuro del bene pignorato, il quale a seguito degli abusi riscontrati potrebbe essere sottoposto ad ordinanza di demolizione e messa in pristino da parte degli organi preposti alla vigilanza del territorio, si è ritenuto opportuno procedere alla stima mediante la determinazione del *valore d'uso*, il quale si determina attraverso una stima prudenziale dei redditi prodotti dal bene in un determinato periodo di tempo (nel caso in esame i canoni di locazione attesi per il godimento o uso degli immobili in oggetto).

Il procedimento di stima adottato è quello per **capitalizzazione del reddito**, il quale deve essere essenzialmente utilizzato per valutazioni di mercato riferite a beni per i quali non sono disponibili transazioni confrontabili, rendendo quindi inutilizzabile il procedimento di comparazione diretta. La capitalizzazione è un procedimento indiretto di valutazione di tipo reddituale ed il principio economico che utilizza è quello dell'accumulazione dei redditi futuri, attualizzati attraverso un opportuno saggio di capitalizzazione; il valore del bene deriva, quindi, dalla sommatoria attualizzata dei redditi attesi generabili dall'immobile.

Il presupposto metodologico per il procedimento di capitalizzazione dei redditi necessita della presenza di un mercato attivo delle locazioni e della disponibilità dei dati riguardanti gli affitti ed i saggi di rendimento di beni locati simili a quello oggetto di stima. Tale ricerca è stata estesa ad immobili aventi la medesima destinazione e che sono ubicati nella stessa zona del fabbricato di riferimento.

Ipotizzando, al momento della stima, che il bene potrebbe essere utilizzato per 20 anni, presumendo una rendita annua, limitata, a rate costanti e posticipate, indicando con R

l'ammontare della rata costante, il valore attuale della rendita è uguale alla somma dei valori attuali di ciascuna rata all'inizio della rendita.

Il valore attuale V della rendita annua, limitata e immediata a rate costanti e posticipate si determina mediante la seguente relazione:

$$V = R * \frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i}$$

dove:

V = Valore di Mercato Attuale;

R = Reddito medio annuo;

n = anni di durata dell'uso, computato al momento della stima fino alla fine del diritto stesso;

i = saggio di capitalizzazione

3.15.4 Stima Reddito medio annuo Lotto Unico (Abitazione di tipo civile)

Per l'individuazione dei principali parametri tecnico-economici della zona in esame si fa riferimento ai dati contenuti nel database dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), aggiornato semestralmente dall'Agenzia delle Entrate.

Da esso si rilevano gli elementi caratteristici della zona in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento, rappresentati da un intervallo minimo - massimo dei valori di mercato e di locazione, per unità di superficie, per tipologia immobiliare e stato di manutenzione e conservazione:

Quotazioni OMI specifiche per San Mango d'Aquino

Da siti aggregatori basati su dati OMI ufficiali, emergono i seguenti valori attuali:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: SAN MANGO D'AQUINO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20URBANO

Codice zona: B2

Microzona: 0

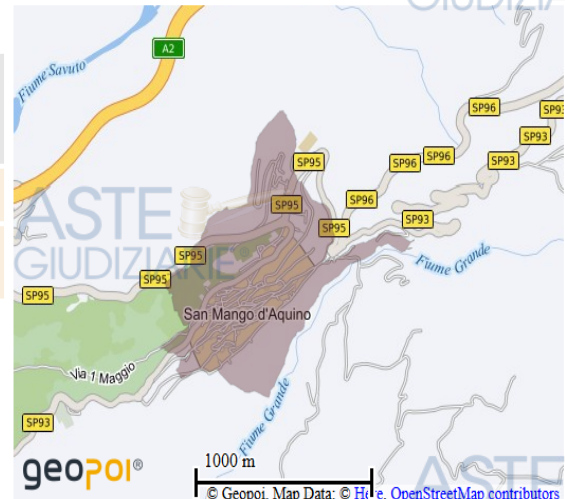
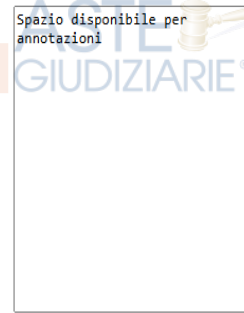
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	520	620	L	1,7	2	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	465	570	L	1,5	1,8	N

Stampa

Legenda



- Affitto residenziale: tra 1,70 €/mq e 2,00 €/mq per abitazioni civili al mese.

Essendo l'immobile oggetto di stima in zona periferica del centro abitato di San Mango D'Aquino, viene considerato il valore minimo di € 1,70/mq al mese, abbattuto del 50%, pertanto il canone sarà di € 0,85/mq al mese.

La superficie commerciale dell'immobile adibito ad abitazione + accessori è di mq 250,91 (Cfr. All. n. 5).

Tale valore andrà moltiplicato per il canone prima conteggiato € 0,85/mq al mese; pertanto il canone di locazione mensile risulterà:

Denominaz.	Destinazione	Piano	Superficie (mq.)	Canone (€/mq)	Canone di Affitto (€/mese)
Lotto Unico	Abitazione +accessori	T-1	250,91	0,85	€ 213,27

- TOTALE €/mese 200,00 (valore arrotondato) per l'intero immobile

Il reddito è rappresentato dal canone di locazione annuo che, nel caso di specie risulta pari a:

- € 2.400,00 (€ 200,00 x 12) annui per il Lotto Unico oggetto di perizia.

3.15.5 Stima saggio di capitalizzazione Lotto Unico (Abitazione piano T-1 con accessori)

Il saggio di capitalizzazione è stato calcolato, dopo aver eseguito un'attenta analisi del segmento di mercato a cui appartiene l'immobile da stimare, come il rapporto tra le offerte dei canoni di locazione annuali e le offerte dei valori di mercato di un immobile con la stessa destinazione di quello da valutare.

Nel caso di specie, in linea con i valori OMI, si è riscontrato che per immobili ubicati nella zona in cui ricade l'appartamento da valutare, le offerte di mercato annuali per le locazioni sono pari a circa 1,70 €/mq mensili pari a un Reddito medio annuo $R = € 20,40 * €/mq$ annui e le offerte di acquisto pari a $V = 520,00 * €/mq$.

* Tali risultati sono stati ottenuti dai i valori minimi riportati nella tabella OMI relativa alla zona in esame:

- Valore Mercato minimo € 520,00/mq;
- Valore Locazioni € 20,40/mq annui (1,70*12);

pertanto, il saggio di capitalizzazione ($i = R/V = 20,40/520 = 0,03923$) sarà pari a $\approx 4,00\%$.

3.15.6 Stima del più probabile Valore di Mercato Lotto Unico (Abitazione piano T-1 con accessori)

Il valore attuale del Lotto Unico è pari a:

$$\begin{aligned} V &= R * [1 - (1 + i)^{-n}] / i = \\ &= € 2.400,00 * [1 - (1 + 0,04)^{-20}] / 0,04 = \\ &= € 2.400,00 * (1 - 0,456387) / 0,04 = € 32.616,78 \end{aligned}$$

Pertanto, $V = € 32.600,00$ (valore arrotondato).

3.15.7 Valore definitivo da porre a base d'asta Lotto Unico (Abitazione piano T-1° con accessori)

Il valore definitivo da porre a base d'asta del Lotto Unico, riguardante deposito mezzi e prodotti agricoli adibito impropriamente ad abitazione a 2 p.f.t. e accessori, ubicato in contrada Pruno n. 77 del Comune di San Mango d'Aquino, censito al N.C.E.U. del medesimo comune al foglio di mappa 9, particella 450, sub. 4 di superficie commerciale complessiva pari a 250,91 mq, tenuto conto della non regolarità edilizia e urbanistica riscontrata e della necessità di messa in pristino, viene stimato pari a € 32.600,00 (valore arrotondato) pari a €/mq 129,93.

Immobile a Base d'Asta	Valore da porre a base d'asta (€)
Piena Proprietà Lotto Unico	32.600,00 ⁵

Quesito n. 16

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

3.16 Risposta al quesito n.16

La planimetria relativa allo stato dei luoghi è riportata nell'allegato 5 della presente relazione.

Riepilogo del Lotto Unico

Descrizione: Deposito mezzi e prodotti agricoli impropriamente adibito ad abitazione a 2 p.f.t. con annessi deposito, garage, n. 3 tettoie e corte di esclusiva pertinenza sito in San Mango D'Aquino (CZ) contrada Pruno n. 77, in Catasto Urbano Foglio 9, p.lla 450 sub. 4 ctg. A/2.

La superficie commerciale complessiva è pari a circa 250,91 mq.

Coordinate GPS del fabbricato: 39°03'15.30"N 16°12'09.06"E.

Confini: trattasi di lotto intercluso, interamente circondato dalla p.lla 457 in testa alla stessa ditta, ma non oggetto di pignoramento.

Accessibilità al lotto: l'immobile oggetto di pignoramento risulta privo di accesso diretto alla viabilità pubblica, in quanto per raggiungerlo bisogna attraversare la particella 457.

Pertanto, al fine di scongiurare il rischio di interclusione della particella 450 a seguito dell'eventuale vendita, si rende necessario la costituzione di una servitù di passaggio sulla particella 457.

Titolo di proprietà: Atto di Compravendita del 18/05/2000 a firma del notaio Mario Bilangione di Nocera Terinese Repertorio n. 67514 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 07/06/2000 ai nn. 12690 R.G. e 10096 R.P.;

Attuali proprietari e quote: in base all'atto di compravendita del 18/05/2000 l'esecutato [REDACTED] (debitore esecutato) risulta comproprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con la signora [REDACTED];

Iscrizioni e trascrizioni: 1) Iscrizione, **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, R.G. N. 7501, R.P. N. 841, del 07/06/2016; 2) Trascrizione, **Pignoramento Immobili**, R.G. N. 5210, R.P. N. 4098 del 09/04/2025.

Stato di occupazione: Libero.

Regolarità edilizie – urbanistiche: il sottoscritto Esperto segnala la **non regolarità edilizia e urbanistica del bene pignorato** essendo presenti sull'immobile "variazioni essenziali consistenti in cambio d'uso, ampliamenti in eseguiti in difformità e realizzazione di nuove strutture completamente in assenza di titolo abilitativo"; tali abusi sopra descritti non possono essere sanati, pertanto, sarà a cura e spese dell'aggiudicatario, ripristinare lo stato dei luoghi agli elaborati relativi all'ultimo titolo abilitativo rilasciato.

Abitabilità e agibilità: Privo del Certificato di Agibilità.

Valore del bene da porre a base d'asta: Euro 32.600,00

Quesito n. 17

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

3.17 Risposta al quesito n. 17

Al fine di dare risposta al quesito è stato predisposto l'allegato n. 10, in cui si riportano le fotografie rappresentative dello stato dei luoghi, sia all'interno che all'esterno del bene pignorato formante un Lotto Unico; verranno altresì allegate alla presente relazione di consulenza anche le fotografie in formato digitale:

Allegato n. 10: Documentazione Fotografica

- **Lotto Unico** Abitazione a 2 p.f.t. + accessori sita in San Mango D'Aquino (CZ) contrada Pruno n. 77
 - **10/A: Allegato Fotografico Immobile A - Abitazione a 2 p.f.t.**
 - Foto da n. 1 a n. 5: Prospetti Esterni Abitazione a 2 p.f.t.
 - Foto da n. 6 a n. 12: Interni dell'Abitazione a piano terra
 - Foto da n. 13 a n. 24: Interni dell'Abitazione a piano primo
 - **10/B: Allegato Fotografico Immobile B - Deposito a 1 p.f.t.**
 - Foto da n. 25 a n. 31: Deposito ad 1 p.f.t.
 - **10/C: Allegato Fotografico Immobile C - Garage a 1 p.f.t.**
 - Foto da n. 32 a n. 37: Garage ad 1 p.f.t.
 - **10/D: Allegato Fotografico Immobile D - n. 3 tettoie a 1 p.f.t.**
 - Foto da n. 38 a n. 46: n. 3 Tettoie ad 1 p.f.t.

Quesito n. 18

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

Come appreso in occasione del sopralluogo, l'impianto termico dell'immobile oggetto di stima è costituito da un termocamino sprovvisto di libretto di impianto, documento obbligatorio ai fini del deposito dell'A.P.E., presso il catasto regionale (ai sensi del D.lgs. 192/05 e dal DPR 74/2013).

Pertanto, non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica da presentare sul sistema regionale. Si precisa che, ove necessario, il costo per la redazione del libretto di impianto e dell'A.P.E. è pari a € 300,00 oltre oneri di legge.

4. Conclusioni

In conclusione si è valutato un immobile così sinteticamente descritto:

- **Lotto Unico: Deposito mezzi e prodotti agricoli impropriamente adibito ad Abitazione a 2 p.f.t. con annessi deposito, garage, n. 3 tettoie e corte di esclusiva pertinenza sito in San Mango D'Aquino (CZ) contrada Pruno n. 77, in Catasto Urbano Foglio 9, p.lla 450 sub. 4 ctg. A/2.**

- **Valore a base d'asta Lotto Unico** **€ 32.600,00**

Il cespite viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova e sarà onere dell'aggiudicatario provvedere alla presentazione di pratiche edilizie, le spese per il trasferimento dell'immobile, i costi per la registrazione del decreto di trasferimento e la dismissione dei materiali rinvenuti.

Si precisa che gli allegati sono parte integrante della presente relazione e che i valori sopra espressi sono da intendersi IVA esclusa.

Si specifica, altresì, che i costi per la cancellazione delle formalità trascritte, nonché quelli per la registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, indicati nel paragrafo 3.10, sono a carico del potenziale acquirente e potrebbero subire variazioni.

Si precisa che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si osserva, infine, che l'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova e la vendita sarà a corpo e non a misura, pertanto, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcuna domanda di risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta privo di accesso diretto alla viabilità pubblica, in quanto per raggiungerlo bisogna attraversare la particella 457.

Pertanto, al fine di scongiurare il rischio di interclusione della particella 450 a seguito dell'eventuale vendita, si rende necessaria la costituzione di una servitù di passaggio sulla particella 457.

Il sottoscritto Esperto segnala la **non regolarità edilizia e urbanistica del bene pignorato** essendo presenti sull'immobile "variazioni essenziali consistenti in cambio d'uso, ampliamenti in eseguiti in difformità e realizzazione di nuove strutture completamente in assenza di titolo abilitativo"; tali abusi sopra descritti non possono essere sanati, pertanto, sarà a cura e spese dell'aggiudicatario, ripristinare lo stato dei luoghi agli elaborati relativi all'ultimo titolo abilitativo rilasciato.

Come appreso in occasione del sopralluogo, l'impianto termico dell'immobile oggetto di stima è costituito da un termocamino sprovvisto di libretto di impianto, documento obbligatorio ai fini del deposito dell'A.P.E., presso il catasto regionale (ai sensi del D.lgs. 192/05 e dal DPR 74/2013).

Pertanto, non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica da presentare sul sistema regionale. Si precisa che, ove necessario, il costo per la redazione del libretto di impianto e dell'A.P.E. è pari a € 300,00 oltre oneri di legge.

Con l'auspicio che la presente relazione sia d'ausilio all'Ill.mo G.E. dott.ssa Alessia Iavazzo al fine di dedurre i dati e gli elementi preordinati alla definizione della procedura esecutiva, si ringrazia per la fiducia accordata, restando a disposizione per eventuali richieste di chiarimenti e/o di integrazioni peritali.

Lamezia Terme, 01 ottobre 2025

L'Esperto
ing. Rubens Cosco