

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 39/2023 R.G.E. promossa da

██████████
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**INDICE**

01. Premessa.....	1
02. Pignoramento PROCEDURA ESECUTIVA n° 39/2023.....	1
03. Dati Catastali indicati nel pignoramento e dati catastali attuali.....	2
04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento.....	3
05. Stato di possesso.....	6
06. Sugli oneri condominiali.....	6
07. Sulla conformità urbanistico-edilizia.....	6
08. Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti (3 lotti).....	9

01. Premessa

I dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate presso gli uffici competenti e durante le operazioni di sopralluogo effettuate nel giorno 12/06/2024, sugli immobili ubicati in Cittanova, nonché dalla certificazione notarile allegata agli atti.

02. Pignoramento PROCEDURA ESECUTIVA n° 39/2023, notificato il 26/05/2023, Rep.534,

trascritto: Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22/06/2023, Reg. Part. 9042, Reg. Gen. 12672.

a favore: ██████████ C.F. ██████████

contro ██████████ C.F.: ██████████

RETTIFICA ATTO DI PIGNORAMENTO trascritta il 12/12/2023 ai numeri 23323 Reg. Gen. e 17775 Reg. Part..

unità negoziale:

Immobile 1 - Quota parte di 8/12 dell'intero.

Comune di Cittanova. Catasto Fabbricati, foglio 73 particella 1241 sub.1.

Cat. A/5, classe 3, Abitazione di tipo ultrapolare, Via Roma n. 74, piano T-1-2;
consistenza 3,5 vani, superficie catastale 79 mq, rendita euro 70,50.

Immobile 2 - Quota parte di 8/12 dell'intero.

Comune di Cittanova. Catasto Fabbricati, foglio 73 particella 1241 sub.6.

Cat. A/10, classe U, Uffici e studi privati, Via Roma n. 78, piano T; consistenza 2,5 vani,
superficie catastale 51 mq, rendita euro 335,70.

Immobile 3 - Quota parte di 16/27 dell'intero.

Comune di Cittanova. Catasto Fabbricati, foglio 73 particella 1047 sub.5.

Cat. A/10, classe U, Uffici e studi privati, Via Roma n. 52, piano T; consistenza 1,5 vani,
superficie catastale 25 mq, rendita euro 201,42.

03. Dati Catastali indicati nel pignoramento e dati catastali attuali

Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento coincidono con quelli catastali attuali:

I. Catasto Fabbricati di Cittanova (RC).

Comune di Cittanova. Catasto Fabbricati, foglio 73 particella 1241 sub.1.

Cat. A/5, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 79 mq, rendita euro 70,50.

II. Catasto Fabbricati di Cittanova (RC).

Comune di Cittanova. Catasto Fabbricati, foglio 73 particella 1241 sub.6.

Cat. A/10, classe U, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 51 mq, rendita euro 335,70.

III. Catasto Fabbricati di Cittanova (RC).

Comune di Cittanova. Catasto Fabbricati, foglio 73 particella 1047 sub.5.

Cat. A/10, classe U, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 25 mq, rendita euro 201,42.

L'intestazione catastale indicata nel pignoramento coincide con quella catastale attuale per gli
immobili:

I. Comune di Cittanova. Catasto Fabbricati, foglio 73 particella 1241 sub.1.

Intestazione indicata nel pignoramento:

[REDACTED]

Proprietà 8/12.

II. Comune di Cittanova. Catasto Fabbricati, foglio 73 particella 1241 sub.6.

Intestazione indicata nel pignoramento:

[REDACTED]

Proprietà 8/12.

L'intestazione catastale attuale, relativamente alla quota di diritto, non coincide con quella indicata nella rettifica del pignoramento, del 12/12/2023, per l'immobile:

III. Comune di Cittanova. Catasto Fabbricati, foglio 73 particella 1047 sub.5.

Intestazione riportata nella visura catastale:

[REDACTED]

Proprietà 8/12.

Intestazione indicata nel pignoramento:

[REDACTED]

Proprietà 16/27.

04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento

PROVENIENZA IMMOBILE "1" e IMMOBILE "2"

L'IMMOBILE "1" e l'IMMOBILE "2" sono pervenuti al debitore, per la quota complessiva di 8/12, con

atto di COMPRAVENDITA, del 01/04/2008, per rogito del Notaio Pasquale Vittorio con sede in Polistena, Rep. N.18937/8174, trascritto il 14/04/2008 ai numeri 6807 Reg. Gen. e 5069 Reg. Part.

(Nell'atto di compravendita gli immobili erano censiti al Catasto fabbricati con i seguenti identificativi foglio 73 particella 1241 sub.1 e foglio 73 particella 1241 sub.3. La particella 1241 sub. 5 è derivata dalla particella 1241 sub.3, giusta denuncia di variazione prot. n. RC0034964 del 05/02/2008. La particella 1241 sub. 6 è derivata dalla particella 1241 sub.5, giusta denuncia di variazione prot. n. RC0305202 del 14/10/2011.)



A FAVORE

[REDACTED] Proprietà

1/2 in regime di comunione dei beni

[REDACTED] Proprietà 1/2

in regime di comunione dei beni.

CONTRO

[REDACTED] usufrutto

[REDACTED] nuda proprietà.

DENUNCIATA SUCCESSIONE, del 28/01/2015, registrata a Palmi, Rep. N.93/9990/15, trascritta il 19/03/2015 ai numeri 4233 Reg. Gen. e 3462 Reg. Part.; ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta il 12/12/2023 ai numeri 23324 Reg. Gen. e 17776 Reg. Part.; Rettifica ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta il 10/05/2024 ai numeri 8522 Reg. Gen. e 7057 Reg. Part.;

A FAVORE

[REDACTED]

Proprietà 50/300;

[REDACTED]

Proprietà 50/300;

[REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 50/300;

CONTRO

[REDACTED] Proprietà

1/2 in regime di comunione dei beni



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] proprietà per
1/3.

DENUNCIATA SUCCESSIONE, del 28/01/2015, registrata a Palmi, Rep. N.93/9990/15, trascritta
il 19/03/2015 ai numeri 4233 Reg. Gen. e 3462 Reg. Part.; **ACCETTAZIONE TACITA DI
EREDITA'** trascritta il 12/12/2023 ai numeri 23324 Reg. Gen. e 17776 Reg. Part.; Rettifica

[REDACTED]

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

Firmato Da: SUP,ACE ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71a9666842697e601331f1ae2e60a2e6



ASTE GIUDIZIARIE®
ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta il 10/05/2024 ai numeri 8522 Reg. Gen. e
7057 Reg. Part.;

A FAVORE

Proprietà 11/54;

Proprietà 11/54;

Proprietà 11/54;

CONTRO

Proprietà
11/18 in regime di comunione dei beni

2) Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento

Nel ventennio antecedente al pignoramento, gli immobili pignorati non risultano gravati da iscrizioni, trascrizioni o comunque da altre formalità pregiudizievoli.

05. Stato di possesso

Gli immobili sono in possesso del debitore.

06. Sugli oneri condominiali

Non risulta costituito alcun condominio.

07. Sulla conformità urbanistico-edilizia

Il Comune di Cittanova, a seguito di formale richiesta di accesso agli atti, per le unità immobiliari individuate al Foglio 73 particella 1241 sub. 1-6 e particella 1047 sub.5, in data 18/09/2024, ha trasmesso nota a mezzo PEC in cui comunicava testualmente *"In riscontro alla richiesta formulata in oggetto ed acquisita al prot. in data 17.06.2024 col n. 9345/2024 si rappresenta che, agli atti di uffici,*

non risultano esser presenti titoli abilitativi”.

La planimetria catastale della particella 1241 sub. 1, comprendente i piani primo e secondo, riporta la dicitura “Data di presentazione: 08/11/1939” il che prova l’esistenza del fabbricato in data antecedente all’entrata in vigore della legge urbanistica n.1150 del 17/08/1942.

L’ultima planimetria catastale disponibile per l’immobile di cui alla particella 1047 sub.6 è datata 17/12/2001; considerato il tessuto urbano in cui è inserito il fabbricato che comprende l’unità immobiliare, nonché il numero di particella (1047) inferiore al numero (1241) corrispondente al fabbricato di cui si è accertata l’esistenza nel 1939, si deduce che la costruzione è avvenuta prima dell’entrata in vigore della legge urbanistica n.1150 del 17/08/1942.

Per quanto sopra, si ritiene che i fabbricati comprendenti le unità immobiliari oggetto di pignoramento abbiano legittimità urbanistica.

L’IMMOBILE 1, foglio 73 particella 1241 sub.1, ha due bagni ma non sono riportati nella relativa planimetria catastale. Per esso, dall’impianto meccanografico del 30/06/1987 ad oggi, non risultano variazioni nella categoria (A5, abitazione) e nella consistenza: essendo abitazione doveva essere dotata di almeno un locale WC.

Dall’analisi dei materiali di finitura presenti si deduce che in tempi non molto lontani sono stati effettuati dei lavori di manutenzione con i quali, tra l’altro, sono stati integrati e/o realizzati i servizi igienici.

I suddetti interventi sono classificabili come “manutenzione straordinaria” ai sensi dell’art. 3 lettera b) del D.P.R. 380/2001 e possono essere regolarizzati con la presentazione di CILA tardiva ai sensi dell’art. 6-bis del D.P.R. 380/2001 che comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 €.

L’IMMOBILE 2, foglio 73 particella 1241 sub.6, aveva categoria catastale C/3 (Laboratorio per arti e mestieri), risultante dall’impianto meccanografico del 30/06/1987; attualmente risulta dichiarata con categoria A/10 (Uffici e studi privati). Il mutamento di destinazione d’uso rientra nella stessa

categoria funzionale, (b) produttiva e direzionale, tra quelle elencate all'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. Pertanto non costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso.

Nella visura storica risulta anche una variazione con causale "divisione": la variazione ha originato le u.i. immobiliari "particella 1241 sub.3" (categoria C/2) e "particella 1241 sub.4" (bene comune non censibile). La "particella 1241 sub.4" è un bene comune al sub. 1 e al sub. 6 (ex sub.3) e rappresenta il disimpegno che consente l'accesso allo studio a piano terra e all'abitazione ai piani superiori.

Si evidenzia che, in planimetria, il confine tra sub.4 e sub.6 è marcato solamente da una linea, non è graficizzata alcuna parete divisoria: in effetti nello stato di fatto non si riscontra alcun elemento di separazione. Per costituire la situazione dichiarata in catasto è necessario costruire la parete divisoria.

Le modifiche su elencate possono essere classificate come "interventi di manutenzione straordinaria" di cui all'art. 3 lettera b) del D.P.R. 380/2001 e possono essere dichiarate con la presentazione di CILA tardiva ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001 che comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 €.

L'IMMOBILE 3, foglio 73 particella 1047 sub.5, aveva categoria catastale C/3 (Laboratorio per arti e mestieri), risultante dall'impianto meccanografico del 30/06/1987; attualmente risulta dichiarata con categoria A/10 (Uffici e studi privati). Il mutamento di destinazione d'uso rientra nella stessa categoria funzionale, (b) produttiva e direzionale, tra quelle elencate all'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. Pertanto non costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso e può essere interpretato come intervento residuale non riconducibile all'elenco di cui all'articolo 6, 10 e 22 del DPR 380/2001. Esso può essere dichiarato con la presentazione di CILA tardiva ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001 che comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 €.

Alla sanzione pecuniaria si devono aggiungere i diritti di segreteria a favore del Comune di Cittanova. Oltre alle competenze tecniche spettanti al tecnico incaricato per la presentazione della CILA.

Il costo complessivo non è quantificabile in modo deterministico, però con buona approssimazione di

può stabilire in € 2.500,00 per ogni unità immobiliare.

Il sottotetto del fabbricato è raggiungibile attraverso una scala inclusa nello spazio nel sub.4, è usato come deposito ma non è agibile (altezza media inferiore a 2,00 m e altezza massima pari a 2,50 m). Esso non risulta ricompreso in nessuna delle due unità immobiliari (sub.1 e sub.6) censite nel fabbricato e non ha autonomia funzionale e reddituale.

08. Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti (3 lotti)

Considerata la natura e le caratteristiche dei beni pignorati si propone la vendita in tre lotti. La descrizione dettagliata e la valutazione dei lotti sono riportate nel fascicolo allegato cui si rimanda.

LOTTO N.001 - Comune di Cittanova, Via Roma n. 74, piano T-1-2 - proprietà per la quota di 8/12 di una unità immobiliare destinata ad abitazione ubicata ai piani primo (2° ft.) e secondo (3° ft.), con accesso dal piano terra attraverso bene comune non censibile con scala interna. Composta da due vani e due bagni. L'immobile fa parte di un fabbricato a tre p.ft ed è identificato al Catasto Fabbricati al foglio n.73, particella 1241, sub. 31, Cat. A/5, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 79 mq.

Prezzo base d'asta _____ **€ 24.350.00.**

LOTTO N.002 - Comune di Cittanova, Via Roma n. 78, piano T - proprietà per la quota di 8/12 di una unità immobiliare destinata a studio privato al piano terra. Composta da due vani, un bagno e una piccola corte. L'immobile fa parte di un fabbricato a tre p.ft ed è identificato al Catasto Fabbricati al foglio n.73, particella 1241, sub. 6, Cat. A/10, classe U, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 51 mq.

Prezzo base d'asta _____ **€ 28.600.00.**

LOTTO N.003 - Comune di Cittanova, Via Roma n. 52, piano T - proprietà per la quota di 16/27 di una unità immobiliare destinata a studio privato al piano terra. Composta da un piccolo vano di ingresso, una stanza e un bagno. L'immobile fa parte di un fabbricato a tre p.ft ed è identificato al



Prezzo base d'asta _____

€ **10.350.00.**

09. **ALLEGATI**

Si allega alla presente:

- ALLEGATO 1 – Comunicazione di Sopralluogo

ALLEGATO 2 – Verbale di sopralluogo

ALLEGATO 3 – Richiesta accesso agli atti al Comune di Cittanova

ALLEGATO 4 – Nota Comune di Cittanova

ALLEGATO 5 – Atto di compravendita del 09/05/2001

- Allegati relativi al LOTTO 001;
- Allegati relativi al LOTTO 001 in formato privacy
- Allegati relativi al LOTTO 002;
- Allegati relativi al LOTTO 002 in formato privacy

- Allegati relativi al LOTTO 003;
- Allegati relativi al LOTTO 003 in formato privacy

Il CTU
ing. Rocco Surace