



Rosa Viceconte Architetto

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

OGGETTO: Procedura di Esecuzione Immobiliare n° 50/2023 R.G.E.

promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. c/



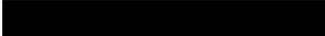
Giudice Esecuzioni: Dott.ssa Alessia IAVAZZO

Nomina:	06-07 dicembre 2023
Giuramento:	09 dicembre 2022
Udienza:	06 marzo 2024
Termine Deposito:	05 febbraio 2024

ESPERTO STIMATORE: Arch. ROSA VICECONTE

Via S. Guzzi, 1 – Condominio “Gemini 1”

88046 LAMEZIA TERME (CZ)

Cod. Fisc.: 

Partita I.V.A.: 02631320799

Iscrizione Albo degli “Architetti, PPC” della
provincia di Catanzaro con il n° 1507.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Via S. Guzzi, 1 – Condominio “Gemini 1”
88046 LAMEZIA TERME (CZ) – Cell.: 347/5217468


E-mail: studioviceconte@gmail.com Pec: rosa.viceconte@archiworldpec.it

La sottoscritta Arch. Rosa VICECONTE, iscritta all'Albo degli "Architetti, PPC" di Catanzaro al numero d'ordine 1507, nominata Esperto per la Stima dal Giudice Dr. Alessia IAVAZZO con provvedimento emesso il 06/07 dicembre 2023, a seguito delle indagini effettuate e delle informazioni raccolte, redige la presente consulenza tecnica d'ufficio allo scopo di far conoscere al Sig. Giudice tutti i fatti che abbiano rilevanza nel corso della vertenza in oggetto.

PREMESSA:

L'accettazione dell'incarico, avvenuta in data 09/12/2023 prestando giuramento di rito in modalità telematica per come disposto dal G.E. nel decreto di nomina, contemplava i seguenti quesiti formulati dal G.E.:

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 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 identificatisi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
 11. acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di 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. estraiga 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.

Il G.E. assegnava per la consegna il termine del 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nell'ordinanza di nomina, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed ai debitori.

OPERAZIONI PRELIMINARI:

Visionato il fascicolo relativo alla procedura in oggetto, la sottoscritta ha rilevato la presenza della certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. e della nota di trascrizione del pignoramento. Sono, quindi, proseguite le operazioni peritali reperendo la documentazione aggiuntiva e necessaria all'espletamento dell'incarico.

A queste operazioni è poi seguito il sopralluogo ed è stata redatta la presente relazione in virtù di quanto reperito.

Il sopralluogo è avvenuto in data 20 gennaio 2024, come fissato nella comunicazione inviata tramite PEC per l'Avv. Emilia Francesca ARTURI difensore del creditore procedente, tramite comunicazione telefonica per l'esecutato.

Ivi è stato possibile effettuare il rilievo metrico e fotografico del bene con l'aiuto del collaboratore ausiliario Geom. Roberto Trunzo da me nominato per le suddette operazioni (**cfr. Allegato 1: Verbale di sopralluogo**).

Gli accertamenti richiesti dal G.E. sono stati svolti presso i seguenti Uffici Pubblici di Catanzaro e Lamezia Terme:

1. **Agenzia delle Entrate di Catanzaro on-line – Ufficio Conservatoria del R.R. II. di Catanzaro** – Comune di **Lamezia Terme** (verifica dati catastali allo stato attuale, variazioni storiche, attraverso consultazione ed estrazione copia di estratto di mappa, visure storico-catastali, elaborato planimetrico e planimetria catastale degli immobili pignorati);
2. **Agenzia delle Entrate di Catanzaro on-line – Ufficio Conservatoria del R.R. II. di Catanzaro** (aggiornamento delle formalità presenti sugli immobili e sui soggetti a favore e contro riferite all'ultimo ventennio);
3. **Agenzia delle Entrate di Catanzaro on-line – Ufficio Conservatoria del R.R. II. di Catanzaro** (verifica ed estrazione note trascrizione e titoli di proprietà riferite all'ultimo ventennio);
4. Ufficio **Archivio Edilizia Privata** del **Comune di Lamezia Terme** (individuazione degli immobili, accertamento di regolarità edilizia);
5. Ufficio **Condono Edilizio** del **Comune di Lamezia Terme** (individuazione degli immobili, accertamento di regolarità edilizia).

Alle operazioni peritali è seguita, poi, un'indagine di mercato riguardante la compravendita di immobili assimilabili per tipologia ed ubicazione ai beni di cui è causa.

Quesito n° 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.*

Visionato il fascicolo relativo alla procedura in oggetto, la sottoscritta ha rilevato la presenza della certificazione notarile e della nota di trascrizione del pignoramento in conformità alla normativa ex art. 567 c.p.c. La documentazione in atti e quella aggiuntiva hanno permesso il prosieguo delle operazioni peritali.

Quesito n° 2 – *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 17.*

A fronte della documentazione in atti e di quella reperita, si è proceduto con lo svolgimento delle operazioni peritali.

Quesito n° 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;

La documentazione presente agli atti e/o reperita dalla sottoscritta, è stata sufficiente per il prosieguo delle operazioni peritali.

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

4.a. Sussistenza altre procedure

Dall'analisi della Certificazione Notarile agli atti e dalle visure aggiornate per soggetto, non sono emersi altri verbali di pignoramento immobili, oltre a quello oggetto di causa. Pertanto, la sottoscritta ha proceduto con le consuete operazioni peritali.

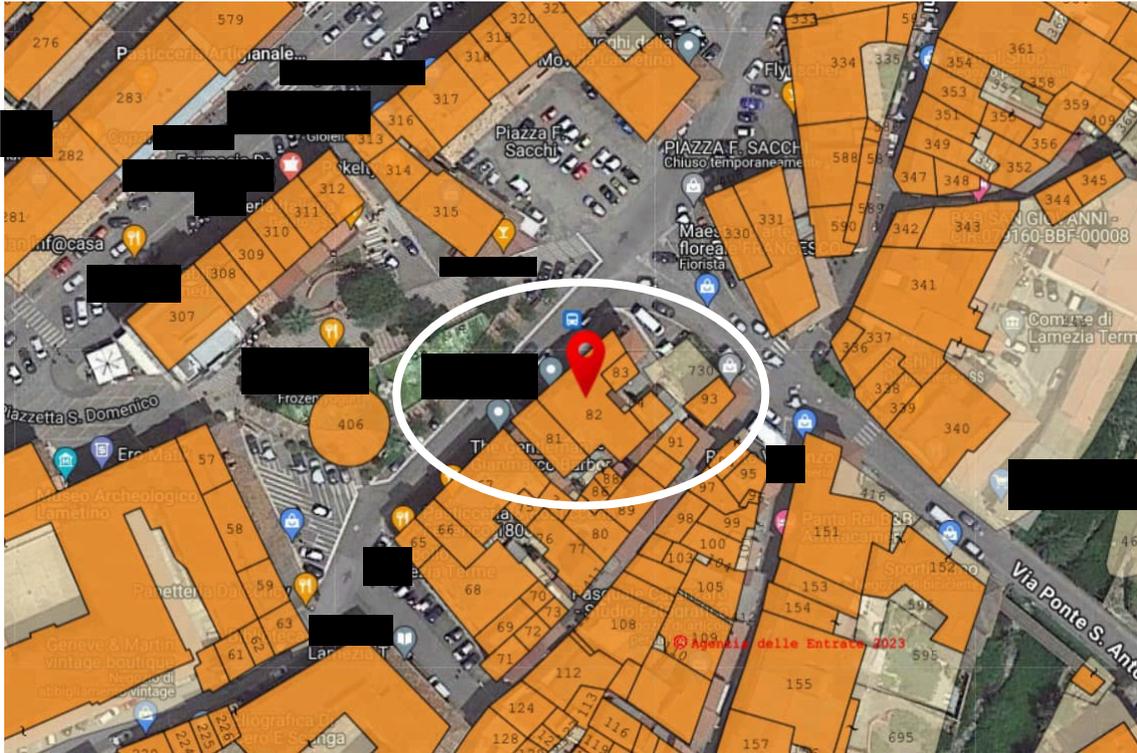
4.b. Descrizione beni nell'atto di pignoramento

In relazione all'atto di pignoramento immobiliare del 26/09/2023 ed alla relativa nota di trascrizione del 29/11/2023, viene sottoposto a pignoramento la piena proprietà del seguente immobile:

*"Appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Lamezia Terme – Sezione Nicastro – alla Piazza Mercato Vecchio n.7: **Abitazione classe A3**, riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Lamezia Terme **al foglio n.21, particella 82, sub 12**, confinante con pz. Mercato, con vico Costanzo e via Catanzaro, salvo altri.*

4.c. Descrizione catastale degli immobili pignorati

Dalle indagini storico-catastali è emerso che (cfr. **Allegato 2: estratto di mappa, visure e planimetrie catastali dei beni**):



Sovrapposizione foto aerea - catastale

N.C.E.U. Comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro,

- fg. 21, p.lla 82, Sub 12, Zona Cens. 1, Categoria **A/3**, Classe **2**, Consistenza **6,5 vani**, Superficie Catastale Totale **119 mq**, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte **118 mq**, Rendita **Euro 352,48**, Piazza Mercato Vecchio n.7, piano 3; derivante da **diversa distribuzione degli spazi interni del 23/06/2018** pratica n. CZ0049896; derivante da variazione rettifica d'ufficio del 16/03/2001 pratica n. 135833 in atti dal 09/05/2002 in cui è stata variata la classe (da A/2 ad A/3); derivante da **impianto meccanografico del 30/06/1987**.

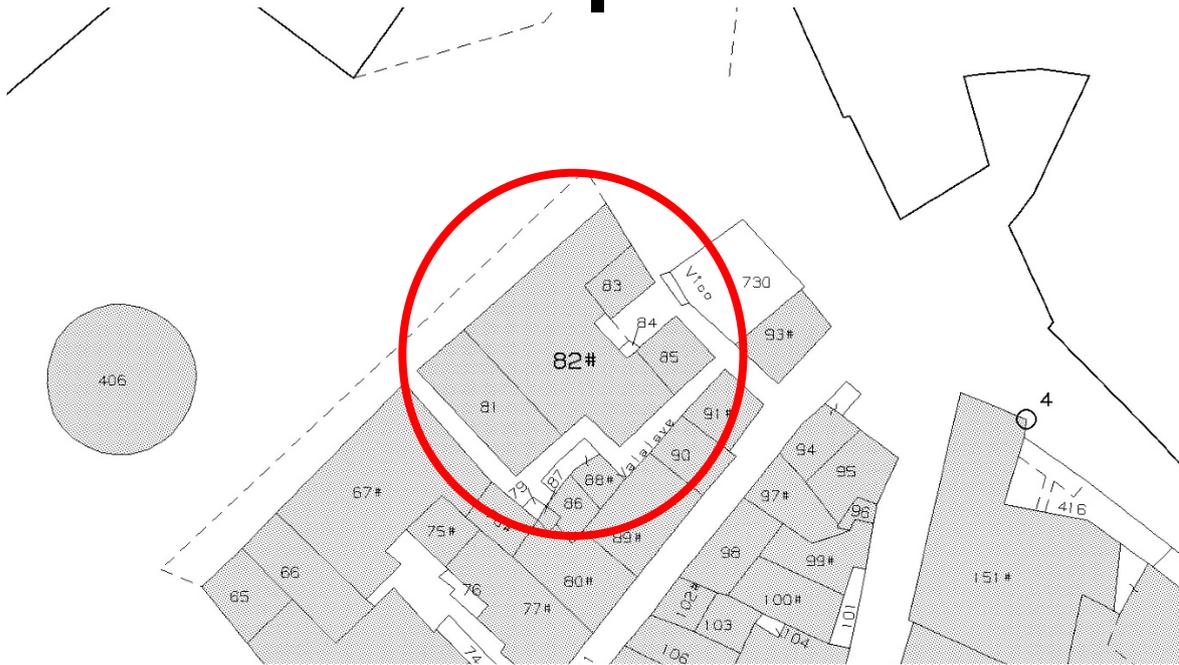
I dati riportati nell'atto di pignoramento sono conformi ai dati presenti nel Data Base dell' Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio della Provincia di Catanzaro.

4.d. Pertinenza Catastale:



4.e. Confini catastali

La particella 82 di cui il bene fa parte, ha i seguenti confini catastali:



ESTRATTO DI MAPPA

- A nord-ovest con strada comunale denominata Piazza Mercato Vecchio;
- A nord-est con le p.lle 83, 84, 85 in testa ad altra proprietà;
- A sud-est e sud-ovest con Vico Vatalaro.

In riferimento al bene individuato dal subalterno 12, non è possibile indicare con esattezza i confini catastali in assenza di elaborato planimetrico.

4.f. Coordinate GPS

Indirizzo

GD (gradi decimali)*

Latitudine

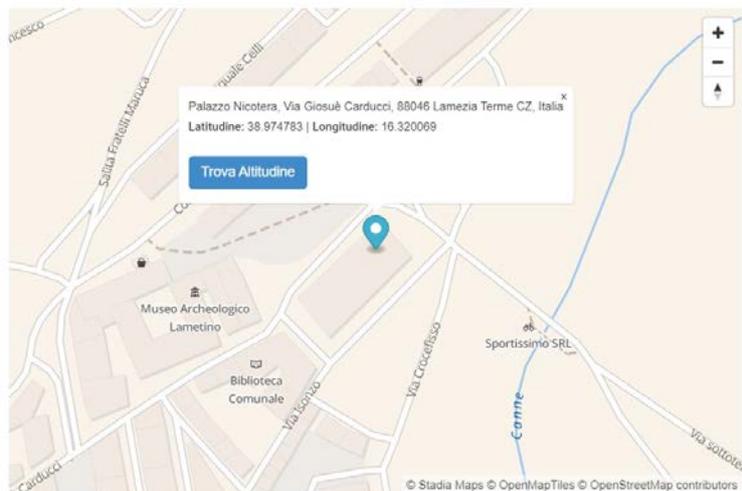
Longitudine

GMS (gradi, minuti, secondi)*

Latitudine

Longitudine

* World Geodetic System 84 (WGS 84)



GD (gradi decimali)

Latitudine **38.974782**

Longitudine **16.32006**

GSM (gradi, minuti, secondi)

Latitudine **N 38° 58' 29.217"**

Longitudine **E 16° 19' 12.246"**

4.g. Ubicazione immobili

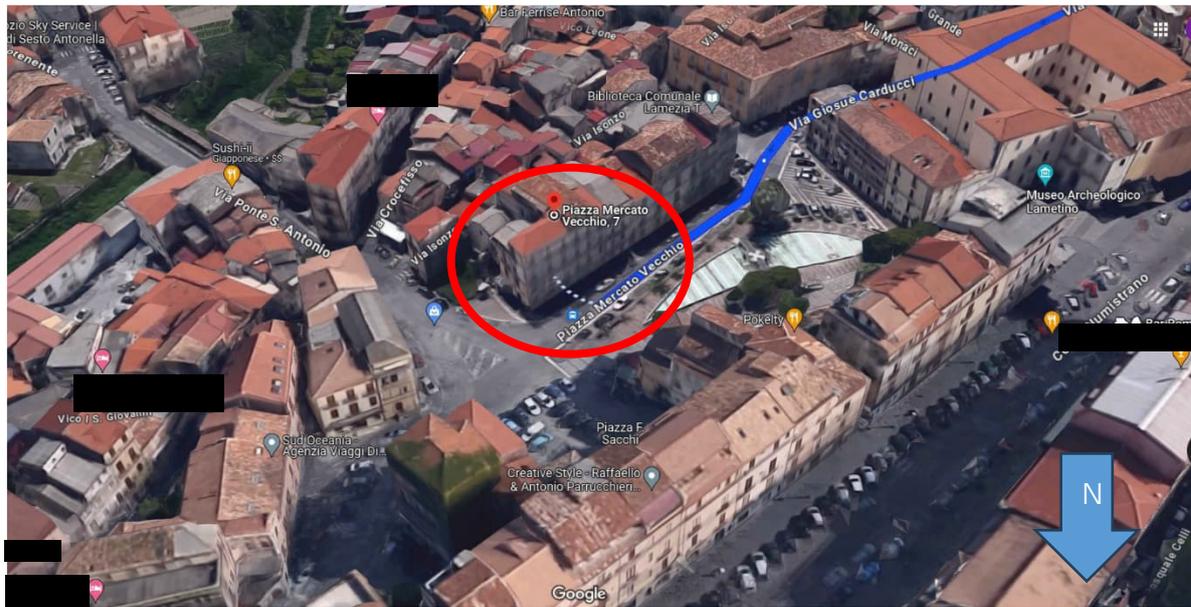


FOTO AEREA 3D

I beni compresi nel compendio pignorato sono siti nel Comune di Lamezia Terme, ex Comune di Nicastro, Piazza Mercato Vecchio angolo Via Ponte S. Antonio, nell'area residenziale ricadente nel "Centro storico (Art. 61)" e nella zona gravata da "Ambiti di particolare tutela sismica - Faglia attiva e capace (Artt.12 e 26 comma 2) (cfr. Allegato 3: Individuazione urbanistica dei beni). Trattasi di edificio plurifamiliare su quattro livelli fuori terra più attico di superficie inferiore, collegati da vano scala senza ascensore e con accesso diretto da strada comunale.

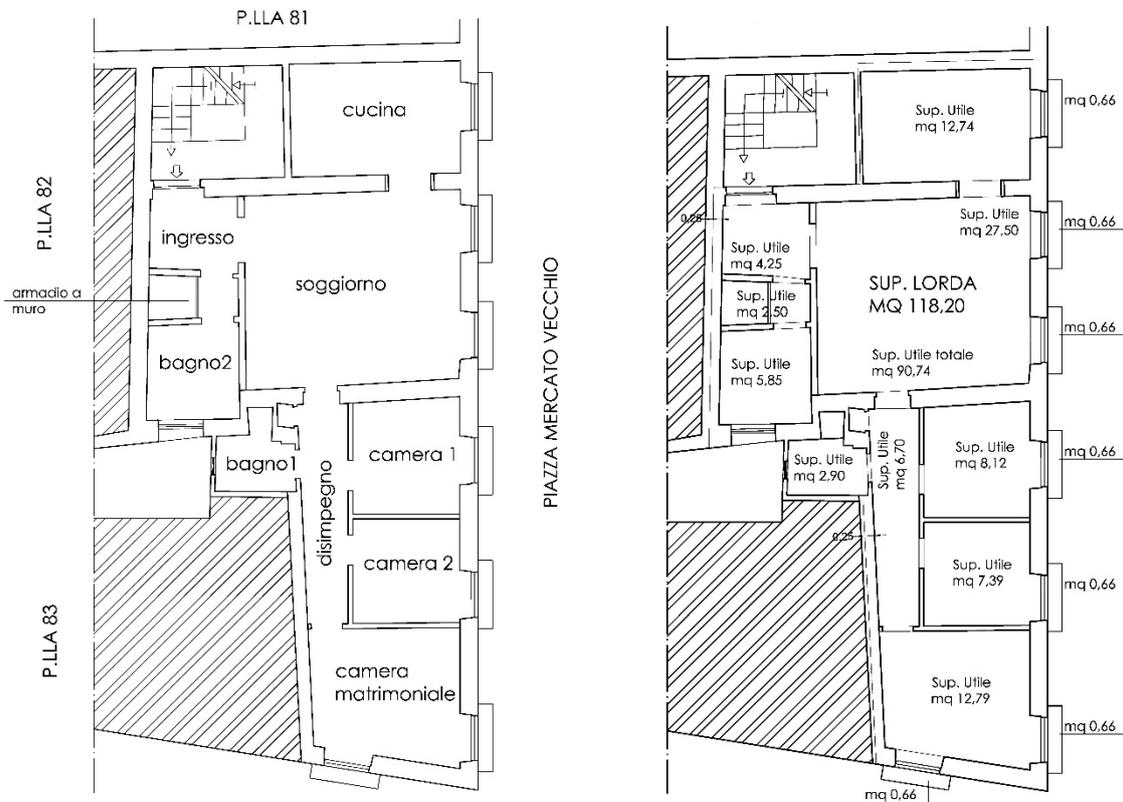
L'impianto risulta edificato in data anteriore al 1967 per come meglio specificato in risposta al quesito n°12.

4.h. Descrizione immobile

Il sub 12 individua l'appartamento posto al terzo piano (quarto fuori terra) di un fabbricato di maggiori dimensioni avente struttura in muratura di pietrame per i primi due livelli e muratura in mattoni per i livelli successivi, solai con travi in legno ed annesso assito di listelli, cretonato di sabbia e calce su cui è alloggiato il pavimento. La copertura dell'edificio, che corrisponde anche al solaio superiore dell'appartamento, ha una struttura portante in travi di legno e listelli dello stesso materiale che reggono il manto di copertura in tegole di cotto del tipo a coppi e canali.

I collegamenti verticali sono costituiti da scale in muratura i cui gradini sono realizzati con lastre di pietra locale e ringhiere in ferro in pessime condizioni. Senza

ascensore, l'accesso ai vari livelli è garantito da portone accessibile direttamente da Piazza Mercato Vecchio (civico n°7) (cfr. Allegato 4).



PLANIMETRIA RILEVATA

Il portone di accesso al vano scala è in legno con caratteristico battente metallico ed intarsio in bassorilievo nella parte superiore che segue l'andamento ad arco a tutto sesto della muratura in mattoni a vista.

Il bene si articola in:

- Ingresso/vano di distribuzione (s.u. mq 4,25) per la zona servizi (s.u. mq 2,50 + mq 5,85) e per il soggiorno (s.u. mq 27,50) dotato di n°2 affacci su Piazza Mercato Vecchio;
- Cucina abitabile (s.u. mq 12,74) accessibile dal soggiorno e dotata di affaccio su Piazza Mercato Vecchio;
- Zona notte accessibile dal soggiorno, articolata lungo il disimpegno (s.u. mq 6,70) e costituita da: servizio igienico (s.u. mq 2,90), n°2 camere (s.u. mq 8,12 + mq 7,39) ciascuna con un affaccio su Piazza Mercato Vecchio; una camera da letto matrimoniale (s.u. mq 12,79) con due affacci rispettivamente su Piazza Mercato Vecchio e su Via Ponte S. Antonio.

L'immobile in generale si presenta in ottime condizioni, rifinita con materiali di livello alto. In particolare, la pavimentazione dei locali è in cotto naturale per la zona giorno e parquet di legno massello per la zona notte; le pareti sono tinteggiate con idropittura lavabile nelle gradazioni del grigio; gli infissi esterni sono a due ante, in legno massello di castagno con scuri interni, del tipo a taglio termico con vetrocamera di cm 1, cerniere e maniglie di ottone; gli infissi interni sono sempre in legno parzialmente scorrevoli a scomparsa (sistema tipo Scrigno); i servizi igienici sono pavimentati e rivestiti (h = 1,00 mt) con piastrelle di ceramica di alta qualità (tipo Bardelli), mentre la cucina è priva di rivestimento in ottemperanza alle intenzioni di progetto, con rifinitura a stucco di calce colorata in pasta passata a spatola. La parete che divide il soggiorno dalla cucina è in muratura di mattoni di antica fattura, sapientemente restaurata e lasciata a vista con l'imposta dell'architrave.

La copertura del tetto, ristrutturato nel 2002, è nascosta dal soffitto in cartongesso presente in tutti i locali.

L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda è alimentato da caldaia a metano (posta all'interno nel locale cucina), con elementi radianti in alluminio. Non necessita di ristrutturazione.

La planimetria catastale, risalente al 25/06/2018 per diversa distribuzione interna, risulta conforme allo stato di fatto sia per distribuzione che per la superficie riportata. La planimetria di progetto risulta difforme nella variazione di un tramezzo nella zona notte: rientrando nelle difformità lievi riconosciute dalla normativa vigente, non necessita di sanatoria.

Le superfici rilevate, valide ai fini della valutazione al netto dello spessore dei muri esterni (cm 45) ed in comunione (cm 25), sono le seguenti (**cf. Allegato 5**):

Superficie balconi: (mq 4,62/4) = mq 1,15

Superficie utile totale: mq 90,74

Superficie lorda: mq 118,20

superficie convenzionale di vendita: mq 119,35

oltre alle proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui fa parte a norma di legge, per contratto, per uso o per destinazione.

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

La **piena proprietà** del cespite pignorato è pervenuta al debitore, in virtù di **compravendita del 04/10/2018**, rep. 6441, racc. 5229, rogante Notaio Dott.ssa Brunella FABIANO, trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 15/10/2018, R.G. 13225, R.P. 10432, da potere dei coniugi [REDACTED] [REDACTED] (cfr. Allegato 6: Atto di provenienza, Trascrizioni compravendite precedenti).

Ai fini della continuità storica della proprietà dei beni, si precisa che **il compendio pignorato** è pervenuto:

- ai coniugi [REDACTED] in virtù di **compravendita del 11/10/2002**, rep. 23226, racc. 9630, rogante Notaio Dott. Antonio RUSCIO, trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 02/11/2002, R.G. 20285, R.P. 15599, da potere dei coniugi [REDACTED] [REDACTED]
- ai coniugi [REDACTED] in virtù di **compravendita del 19/08/1981**, rep. 32844, rogante Notaio Dott. Gennaro ANANIA, registrato a Lamezia Terme il 01/09/1981 al n.2249, da potere di [REDACTED] (visura catastale ed atto di provenienza);

Il cespite risulta di piena proprietà dell'esecutato nella **quota 1/1**.

Quesito n° 6 - *valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro.*

Il bene pignorato per l'**intero** non è in situazione di comproprietà; pertanto, non necessita di un'ipotesi di divisione a tal fine.

Quesito n° 7 - dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento.

In sede di sopralluogo, è stato possibile verificare che il cespite è utilizzato dal proprietario ed è **libero** da contratti di locazione registrati.

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

L'esecutato è di stato civile libero.

Quesito n° 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).

9.a. Vincoli edificatori

Dalla consultazione delle tavole grafiche allegata al PSC emerge che i cespiti ignorati sono inseriti nella zona A¹ (Centri Storici) normati dall'art. 61 del

1 CAPO 14 AMBITO DEI CENTRI STORICI. BENI CULTURALI

Articolo 61 Centri storici

1. Nei Centri storici, come definiti all'Art. 48 della LR 19/2002, di Nicastro, Sambiase, del Quartiere Bella, Sant'Eufemia Vetere, Sant'Eufemia, San Pietro Lametino e Zangarona il PSC persegue obiettivi di tutela attiva dell'ambiente e della morfologia storica; di centralità urbana, integrazione nella rete territoriale più ampia ed accessibilità sostenibile; di conservazione e qualificazione degli spazi e dei tessuti storici, del patrimonio edilizio, delle reti di servizio e dell'arredo urbano; di valorizzazione dei beni culturali; di graduale miglioramento della condizione abitativa e delle condizioni di sicurezza ambientale ed efficienza energetica.

2. All'interno degli Ambiti classificati come Centri storici – individuati anche come le Zone A, di cui al DM 1444/1968 – il PSC si attua, mediante Disciplina particolareggiata, attraverso diretto Permesso di costruire, per Unità fondiarie e Unità immobiliari, nel rispetto delle categorie di intervento definite all'Art. 26, in conformità a quanto previsto dall'Art. 20, comma 3, lettera i) della LR 19/2002. L'Amministrazione si riserva comunque la facoltà di procedere in tali Ambiti attraverso la pianificazione operativa, e gli strumenti urbanistici attuativi di cui agli Artt. 24 e 32 della LR 19/2002, con particolare riguardo ai temi della tutela della morfologia storica; della mobilità sostenibile, dei parcheggi e degli spazi pedonali; dell'arredo urbano, dell'illuminazione, della segnaletica e del colore; oltre che nei casi di particolare complessità morfologica, funzionale e nell'assetto proprietario, ed anche di prevista sostituzione edilizia, in cui la suddetta Disciplina particolareggiata si dovesse rivelare di limitata efficacia; ed, infine, per le porzioni dei Parchi urbani ad attuazione perequativa, ricomprese entro gli Ambiti dei Centri storici, con le relative specifiche modalità attuative, previste agli Artt. 16 e 56. L'Amministrazione si riserva, in sede di primo POT, la messa a punto di un Abaco degli interventi da praticare in materia di Ripristino tipologico, R5, e di Ristrutturazione edilizia di tipo R6.2. Tale strumentazione attuativa opera, comunque, nei limiti e con le forme di legge, nel quadro degli assetti di insieme e del regime dei suoli definiti dalla pianificazione strutturale per gli stessi Centri storici.

3. Le Tavv. 2.1 e 2.2 del Progetto urbano del PSC, in scala 1:2000, individuano l'Ambito dei Centri storici, insieme alle diverse categorie di intervento, ricomprese nella casistica del Recupero, di cui all'Art. 26, per le diverse Unità fondiarie.

4. Gli interventi di Restauro, R3, di Restauro e risanamento conservativo, R4, e di Ripristino tipologico, R5, di cui all'Art. 26, si applicano esclusivamente all'intera Unità fondiaria; per le altre categorie di intervento è ammesso operare sulle singole Unità immobiliari. Gli interventi di Ripristino tipologico – R5 – sono anche comunque ammessi nei casi in cui la Disciplina particolareggiata preveda, nelle citate Tavv. 2.1 e 2.2, interventi di Ristrutturazione edilizia di tipo R6.2. Negli interventi di tipo R6.1 ed R6.3 è prevista comunque la possibilità di demolizione e ricostruzione. Trovano in ogni caso piena applicazione nei Centri storici, circa le possibilità di utilizzo dei sottotetti e dei seminterrati, le normative regionali di riferimento, in forme coordinate a quanto riportato nella definizione di Superficie utile, di cui all'allegato A (Quadro delle definizioni uniformi).

5. Gli usi urbani compatibili, come definiti all'Art. 27, sono tutti gli usi esistenti alla data del 24 Novembre 2022: gli usi urbani previsti, a loro volta definiti nel medesimo Articolo, sono gli usi residenziali, ricettivi (albergo diffuso, in particolare), di commercio al dettaglio, con esclusione delle grandi e medie superfici, di artigianato di servizio e pubblici esercizi; gli usi per uffici, attività terziarie compatibili, sedi di rappresentanza, attività culturali e ricreative; oltre ai Servizi di quartiere ed alle Attrezzature urbane, individuati nelle citate Tavv. 2.1 e 2.2 insieme alle rispettive Unità fondiarie, tutti come meglio classificati all'Art. 27. Per i Servizi di quartiere e le Attrezzature urbane si applicano le specifiche Norme di cui al Capo 13, anche con riferimento alla formazione del Piano dei Servizi, come definito agli Artt. 22 e 51, o di specifiche iniziative assunte in sede di primo POT.

6. Le aree libere sono di norma inedificabili; le alberature significative, oltre a quelle di carattere monumentale, come definite all'Art. 37, sono tutelate. Negli Ambiti suddetti, l'Amministrazione si riserva, anche sotto forma di stralcio anticipato, un Censimento dettagliato delle stesse, come previsto nello stesso Art. 37.

7. Negli Ambiti destinati ai Parchi urbani ad attuazione perequativa del Castello Normanno e del Torrente Canne e negli altri casi individuati nelle Tavv. 2.1 e 2.2, oltre che per le reti dei Servizi di previsione, il Piano Strutturale si attua attraverso le particolari procedure di compensazione e/o di trasferimento dei diritti edificatori, di cui agli Artt. 16, 53, 56 e 57.

8. La Disciplina dei parcheggi pubblici e pertinenziali è regolata agli Artt. 27 e 45, la Disciplina su distanze e visuali libere all'Art. 33.

9. In ragione dei possibili limiti di aggiornamento e definizione cartografica dei tessuti storici e delle Unità fondiarie, ferme restando le condizioni urbanistiche essenziali, fissate dalla pianificazione strutturale con il presente Articolo, è facoltà del Dirigente del Settore operare, con specifica e motivata Determina, agli aggiornamenti ed alle messe a punto della presente Disciplina particolareggiata e della relativa base cartografica, che si rendessero necessarie in fase attuativa, anche su segnalazione documentata delle proprietà interessate, limitatamente ad una meglio precisata individuazione e classificazione delle Unità fondiarie, in rapporto allo stato di fatto ed alla relativa documentazione.

10. La manovra perequativa di cui all'Art. 16 riconosce particolari premialità in diritti edificatori a sostegno degli interventi di Recupero di fabbricati ricompresi nei Centri storici di cui al comma 1. Tale premialità, tradotta in Capacità edificatoria assicurata a favore dei proprietari interessati, può trovare pratica attuazione nei modi previsti ai commi 3 e 4 dell'Art. 53, rispettivamente su suoli di terze proprietà del Territorio urbanizzato, nella comprovata disponibilità del proprietario del fabbricato oggetto dell'intervento di Recupero, ovvero su suoli resi disponibili dall'Amministrazione comunale nel quadro della richiamata manovra perequativa ovvero, ancora, attraverso la cessione di tali diritti a terzi proprietari od operatori, anche ai sensi del comma 3 dell'Art. 5 della L 106/2011. In particolare la premialità di cui sopra si applica ai successivi interventi, con i seguenti criteri:

- negli interventi di Restauro, R3, di Restauro e risanamento conservativo, R4, di Ristrutturazione edilizia, R6.2, la premialità corrisponde ad una Capacità edificatoria pari al 100% della Su del fabbricato oggetto di intervento di Recupero nel Centro storico;

- negli interventi di Ripristino tipologico, R5, la premialità corrisponde ad una Capacità edificatoria pari al 200% della Su del fabbricato oggetto di intervento di Recupero nel Centro storico;

11. Le procedure di cui al comma 10 vengono acquisite attraverso specifica convenzione attuativa stipulata fra Amministrazione e proprietà, ricompresa nel Registro di cui all'Art. 25.

12. L'Amministrazione si riserva di specificare con maggior dettaglio il quadro delle premialità di cui ai due commi precedenti e delle relative modalità applicative, attraverso Delibera della Giunta comunale, fermo restando il requisito obbligatorio dell'ottenuta agibilità degli interventi di Recupero richiamati al comma 10. L'Amministrazione si riserva altresì di aggiornare il quadro delle premialità di cui ai medesimi commi attraverso Delibera del Consiglio Comunale, entro tre anni dall'approvazione del PSC, ovvero in sede di pianificazione operativa, al fine di tener conto criticamente dell'utilizzo effettivo di tali premialità.

13. Al centro storico di Nicastro si applica quanto previsto all'Art. 12, comma 11.

14. In sede di Piano Operativo Temporale nei Centri storici in oggetto verrà introdotta una specifica disciplina relativamente a pavimentazione e arredo di strade, piazze e spazi pubblici urbani.

15. Gli scavi di qualsiasi genere che dovessero essere effettuati entro gli ambiti classificati come Centri storici di Nicastro, Sambiase, Sant'Eufemia Lamezia, Bella e l'area del Bastione di Malta, nelle Tavv. 2.1 e 2.2 del PSC dovranno essere sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza archeologica competente.

16. Alle emergenze monumentali, classificate tali ai sensi dell'Art. 10, commi 1 e 3 lettera a) e d), del Codice dei Beni Culturali alla data di approvazione del PSC, tutte ricomprese e identificate nel Data Base del PSC, all'interno ed all'esterno dei centri storici di cui al comma 1, si applica l'intervento di Restauro R3, come definito all'Art.26, comma 1, fermo restando quanto previsto relativamente agli usi dal precedente comma 5, nei centri storici, e dalle specifiche norme di zona, negli altri casi. Tali prescrizioni si applicano, altresì, alle emergenze monumentali che dovessero essere classificate tali in data successiva all'approvazione del PSC, senza che ciò comporti variante allo stesso PSC. Il Responsabile del procedimento provvede ai necessari adeguamenti tecnici degli elaborati del PSC con Determina dirigenziale.

ART. 61 BIS – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NEI CENTRI STORICI

2. È prescritta in ogni caso la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi superstiti che rivestano un interesse storico, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio, quali finestre ad arco in pietra, patere, formelle, cornicioni o doccioni in pietra, barbacani in legno e simili.

3. È altresì prescritta in ogni caso:

- a) la sostituzione di eventuali elementi o parti di elementi architettonici irrecuperabili in pietra, marmo, mattoni e simili, quali lesene, capitelli, bancali e soglie, mensole, cornici, decorazioni interne ed esterne, ed altro, con gli stessi materiali;
- b) la sostituzione di eventuali elementi e strutture architettoniche in legno, fatiscenti, caratteristiche della tradizione locale, come trabeazioni, pilastri, soffitti esterni e interni, e simili, con lo stesso materiale;
- c) la rimozione di recinzioni, cornici e sbalzi, manti di copertura estranei alla tradizione locale, e la loro sostituzione con materiali idonei.

4. La scelta dei colori da usare nelle coloriture dei prospetti esterni va di norma riferita:

- a) al recupero, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sui medesimi prospetti;
- b) nei casi di ricostruzione delle unità edilizie, alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;
- c) alla valutazione globale di un tratto sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserita l'unità edilizia interessata, intendendosi l'ampiezza riferita alle fronti affaccianti su di un elemento unitariamente identificabile di viabilità.

5. È comunque consentito, nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme, provvedere al riordino ed alla installazione di:

- a) canne fumarie e comignoli, in conformità alle caratteristiche della categoria di appartenenza dell'unità edilizia interessata, nonché alle caratteristiche tipologiche e formali tradizionali delle medesime canne fumarie e comignoli;
- b) impianti tecnologici di servizio;
- c) antenne televisive, di norma per realizzare sistemi centralizzati;
- d) impianti generali, quali idrici, di riscaldamento, di fognatura, di scarico pluviale e simili; la nuova installazione dei predetti impianti deve essere progettata in modo da evitare incavi nei muri portanti o di controvento che riducano lo spessore della muratura di più del 10 per cento, salva dimostrazione sia della necessità di una maggiore riduzione che del suo non comportare rischi per la stabilità della struttura verticale;
- e) ascensori e montacarichi qualora non compromettano i valori architettonici e le caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia interessata, nonché il profilo altimetrico delle coperture; in particolare non sono ammessi i volumi tecnici che alterino le coperture a tetto esistenti e/o caratteristiche della categoria di appartenenza dell'unità edilizia interessata, con trasformazione, anche parziale, in copertura a terrazzo;
- f) servizi interni quali bagni e cucine, anche in blocchi unificati, se del caso dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta; è prescritto - ove sia prioritario il rispetto delle caratteristiche tipologiche e delle strutture dell'unità edilizia interessata - l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
- g) impianti fotovoltaici e di solare termico secondo le indicazioni dello specifico Regolamento comunale;

6. In ogni caso di intervento di tipo conservativo o di ripristino R.3, R.4 e R.5 e pertanto ad eccezione degli interventi di tipo R.6.1, R.6.2 e R.6.3, l'esistente spessore dei muri, ove lo consentano le specifiche disposizioni dettate a fine di prevenzione degli effetti dei fenomeni sismici, può essere mantenuto inferiore a centimetri 30.

7. La realizzazione, in ogni unità fondiaria, ad eccezione dei fabbricati con interventi ammissibili di tipo R.6.1, R.6.2 e R.6.3 di cui alle Tavv. 2.1 e 2.2, di sistemi e/o impianti per consentire o facilitare la mobilità di infanti, disabili e simili, si attua mediante l'installazione di elementi amovibili, differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, e possibilmente con ingombro dimensionalmente inferiore all'elemento edilizio su cui si inseriscono.

8. La realizzazione di nuove aperture, ove e per quanto consentibile ai sensi delle prescrizioni di cui al presente Capo, salvo che per i fabbricati con interventi ammissibili di tipo R.6.1, R.6.2 e R.6.3 di cui alle Tavv. 2.1 e 2.2, va limitata al minimo indispensabile, privilegiando sistemi di aerazione e di illuminazione artificiali.

9. La realizzazione di nuove aperture al piano terra delle unità fondiarie, funzionali all'accesso ad ambienti utilizzabili per attività non abitative, ovvero all'esposizione e/o alla commercializzazione di beni, sempre ove e per quanto consentibile ai sensi delle prescrizioni di cui al presente Capo, si uniforma all'insieme dei seguenti criteri:

- a) vengono in ogni caso salvaguardati gli impianti compositivi relativi al fronte interessato;
- b) le dimensioni delle bucatore vanno rapportate all'entità della superficie del fronte e delle aperture preesistenti;
- c) vanno mantenute e/o riproposte le gerarchie dei valori nel contesto generale dei fronti affaccianti sull'interessato elemento unitariamente identificabile di viabilità.

10. La realizzazione di nuove aperture su spazi interni alle unità fondiarie, sempre ove e per quanto consentibile ai sensi delle prescrizioni di cui al presente Capo, non è tenuta al rispetto delle prescrizioni relative alle superfici minime, non dettate dalle presenti norme, qualora sia richiesto il prevalere del loro adeguamento alle caratteristiche dimensionali tradizionali, e comunque alla logica distributiva delle aperture caratteristica dell'unità fondiaria interessata.

17. È prescritta la conservazione degli eventuali elementi di delimitazione perimetrali, delle unità di spazio scoperto di cui al presente articolo, realizzati con materiali tradizionali lavorati secondo la tradizione locale. La loro sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero la loro ricostruzione per quanto distrutti, viene effettuata con i medesimi materiali, e comunque con materiali tradizionali.

18. I nuovi elementi di delimitazione perimetrali vengono realizzati con muri di altezza non superiore a metri 2, in pietra od in mattoni, faccia a vista od intonacati mediante le tecniche in uso prima della industrializzazione della calce e del cemento, oppure con cancellate continue a sbarre in ferro od in altri metalli verniciati con coloriture idonee e congruenti con l'ambiente. Le aperture negli elementi di delimitazione perimetrali possono essere munite solamente di porte in legno ovvero di cancelli metallici aventi le caratteristiche predette.

19. Gli elementi di delimitazione perimetrali esistenti, diversi da quelli di cui al comma 17 e difforni da quanto prescritto al comma 18, vanno eliminati e sostituiti con elementi di delimitazione perimetrali conformemente a quanto disposto al medesimo comma 18.

20. Per la realizzazione di eventuali elementi di divisione interna, ove non sia possibile adeguatamente documentare le caratteristiche degli elementi preesistenti che si intendono ricostruire, valgono le disposizioni di cui al comma 18.

21. La scelta dei colori da usare nelle eventuali coloriture degli elementi di delimitazione o di divisione di cui agli ultimi quattro commi del presente articolo va di norma riferita:

- a) al recupero, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sui medesimi elementi;

Regolamento Edilizio Urbanistico. Più precisamente, la tipologia di intervento prevista è normata dall'art. 26, comma 1, R6.2².



ESTRATTO TAV.2_1 CENTRI STORICI - NICASTRO allegata al PSC

9.b. Vincoli beni culturali e paesaggistici

La "Tav. 1_1 Carta dei vincoli" colloca il bene negli "Ambiti di particolare tutela sismica - Faglia attiva e capace (Artt.12 e 26 comma 2)³.

b) nei casi di ricostruzione e di nuova costruzione, alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;

c) alla valutazione globale di un tratto sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura attendibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserito l'elemento interessato, intendendosi l'ampiezza riferita alle fronti affacciantisi su di un elemento unitariamente identificabile di viabilità.

² ARTICOLO 26 - INTERVENTI DI RECUPERO, R E DI NUOVA COSTRUZIONE, NC

1. Gli interventi di Recupero, R, del PSC sono così definiti:

R6 – Ristrutturazione edilizia: gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Tenuto conto del combinato disposto di quanto previsto alle lettere d) ed e.6) del comma 1 dell'Art. 3 del Testo Unico dell'Edilizia, oltre che dell'utilizzo della Su in luogo del Volume, nell'ambito della Ristrutturazione edilizia, nelle diverse sottocategorie di intervento, come successivamente specificate, possono essere ricompresi anche interventi consistenti nella completa demolizione e ricostruzione, con possibili incrementi della Su fino al 20%, fatte salve comunque le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia R6 si articolano nelle seguenti più specifiche definizioni:

R6.2 – Ristrutturazione con la conferma della sagoma e del sedime preesistenti, con l'eliminazione degli apparati costruttivi incongrui ed il ripristino degli elementi della tradizione costruttiva, quanto: a sistemi di copertura; ad aperture e serramenti esterni; al carattere dei paramenti esterni, modalità di finitura "faccia a vista", intonacatura e tinteggiatura; a balconi e parapetti; a pavimentazioni esterne; a recinzioni perimetrali; ai decori di impronta otto-novecentesca; agli interventi di tipo R6.2 si applica inoltre quanto previsto per gli interventi di Ripristino tipologico, relativamente alla possibile premialità volumetrica indotta da riconosciute esigenze di conformità igienico-sanitaria dell'organismo edilizio, con particolare riguardo all'utilizzo dei sottotetti e degli interrati.

³ ARTICOLO 12 - VINCOLI DI TUTELA DOVUTI E VINCOLI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA E DI SETTORE. VINCOLI DI NATURA SISMICA, IDRAULICA E DI STABILITÀ DEI VERSANTI. CARTA DEI VINCOLI

2. Negli Ambiti vincolati per rischio idraulico e di stabilità dei versanti (Classe 4, Carta di fattibilità geologica della Relazione geomorfologica) e nell'Ambito di particolare tutela sismica, individuati nella richiamata Carta dei vincoli, fermo restando quanto previsto all'Art. 26, comma 2, è vietata ogni nuova edificazione. Sui fabbricati e sui manufatti esistenti, entro tali Ambiti, sono sempre ammessi, ai sensi del DPR 380/01, gli interventi di Manutenzione Ordinaria R1 e Straordinaria R2, oltre agli interventi di Restauro R3 e di Restauro e risanamento conservativo R4, ove previsti. Gli interventi di Ripristino tipologico R5, di Ristrutturazione edilizia di tipo R6.1, R6.2 ed R6.3B sono ammessi, anche nei casi di demolizione e ricostruzione, a condizione che operino in adeguamento alla normativa antisismica e di riduzione del rischio idraulico o di stabilità dei versanti, in conformità alle specifiche modalità di intervento richiamate al citato Art. 26. Tali interventi operano, di norma, nel quadro di una conferma degli usi esistenti, anche secondo quanto disciplinato dall'Art. 57 della LR 19/2002. Sono altresì ammessi interventi particolari quali: recinzioni leggere, ricoveri attrezzi in precario e simili.

Articolo 26 – Interventi di Recupero, R e di Nuova Costruzione, NC

2. Negli Ambiti sottoposti a rischio frana, e a rischio di inondazione, di cui rispettivamente agli Artt. 16, 17, 21 e 22 delle NTA del PAI, per come emanate dall'ABR Calabria, e negli Ambiti vincolati per rischio idraulico e di stabilità dei versanti, e di particolare tutela sismica, di cui alla Classe 4 dei Cap. 7 e 8 della Relazione geomorfologica del PSC, come individuati nella Tav. 1.1, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si opera come segue:

a) gli interventi di Restauro R3 e di Restauro e risanamento conservativo R4, di cui al comma 1, sono assimilati agli interventi di Restauro e risanamento conservativo di cui all'Art. 31, comma 3, della Legge 457/1978, ed all'Art. 3 del DPR 380/2001;

b) gli interventi di Ripristino tipologico R5, di Ristrutturazione edilizia di tipo R6.1 ed R6.2, sono assimilati agli interventi di cui agli Art. 16, comma 2, lettera d); Art. 17, comma 2, lettera d); Art. 21, comma 2, lettera c); Art. 22, comma 2, lettera c) delle NTA del PAI, a condizione che operino in adeguamento alla normativa antisismica;



ESTRATTO TAV.1_1 CARTA DEI VINCOLI allegata al PSC

9.c. Convenzioni trascritte: NO.

9.d. Spese condominiali: NO.

9.e. Servitù trascritte: NO.

9.f. Convenzioni matrimoniali: NO.

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

Dalla certificazione notarile agli atti e dalle visure ipotecarie aggiornate effettuate sia per soggetto che per immobile, a favore e contro, che si allegano alla presente relazione come parte integrante (cfr. **Allegato 7: Certificazione notarile e visure ipocatastali aggiornate**), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sugli immobili e sui soggetti, alla data del 10/12/2023, gravano le formalità di seguito descritte.

iscrizioni

- Ipoteca volontaria del 04/10/2018 a favore di BNL (creditore ipotecario);

trascrizioni

c) gli interventi di Ristrutturazione edilizia di tipo R6.3 sono assimilati agli interventi di cui all' Art. 21, comma 2, lettera c) e di cui all' Art. 22, comma 2, lettera c) delle NTA del PAI, a condizione che operino in adeguamento alla normativa antisismica;

d) gli interventi di Ristrutturazione edilizia di tipo R6.3A sono assimilati agli interventi di cui all' Art. 22, comma 2, lettera c) delle NTA del PAI;

e) gli interventi di Ripristino tipologico R5, di Ristrutturazione edilizia di tipo R6.1, R6.2, R6.3B, R6.5, R6.7, a condizione che operino in adeguamento alla normativa antisismica e per la riduzione del rischio idraulico e di stabilità dei versanti, sono assimilati agli interventi per introdurre sui fabbricati le "innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica", di cui alla Classe 4 del Cap. 8 della Relazione geomorfologica allegata al PSC.

- ✓ Verbale di Pignoramento Immobili del 29/11/2023 a favore di BNL (creditore precedente).

ISCRIZIONI CONTRO

1. IPOTECA VOLONTARIA – Concessione A Garanzia Di Mutuo Fondiario

Sezione A – Generalità

Nota di Iscrizione del 15/10/2018 Registro particolare 1525
Registro generale 13226 Numero Repertorio 6442/5230 del 04/10/2018
Capitale: € 99.887,08 Totale: € 199.774,16
Durata: 20 anni

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1 M208Q – LAMEZIA TERME (CZ) NICASTRO
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Fgl. 21 Part. 82 Sub. 12
Natura A/3– ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO Consistenza 6,5 vani
Indirizzo PIAZZA MERCATO VECCHIO N. civico 7
Piano 3

Sezione C – Soggetti

A FAVORE

Soggetto n.1 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
In qualità di: CREDITORE IPOTECARIO
Con sede in: ROMA (RM)
Codice Fiscale: 09339391006
Quota: 1/1 relativamente all'unità negoziale n°1 Diritto: (1) PROPRIETA'

CONTRO

Soggetto n.1 [REDACTED]
In qualità di: DEBITORE IPOTECARIO
Nato a: [REDACTED]
Codice Fiscale: [REDACTED]
Quota: 1/1 relativamente all'unità negoziale n°1 Diritto: (1) PROPRIETA'

TRASCRIZIONI CONTRO

1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Sezione A – Generalità

Nota di trascrizione del 29/11/2023 Registro particolare 13706
Registro generale 17463 Numero Repertorio 36158 del 26/10/2023

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1 M208 Q – LAMEZIA TERME (CZ) NICASTRO
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Fgl. 21 Part. 82 Sub. 12
Natura A/3 – APPARTAMENTO DI TIPO ECONOMICO Consistenza 6,5 vani
Indirizzo PIAZZA MERCATO VECCHIO N. civico 7
Piano 003

Sezione C – Soggetti

A FAVORE

Soggetto n.1 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
In qualità di: CREDITORE IPOTECARIO
Con sede in: ROMA (RM)
Codice Fiscale: 09339391006
Quota: 1/1 relativamente all'unità negoziale n°1 Diritto: (1) PROPRIETA'

CONTRO

Soggetto n.1 [REDACTED]
In qualità di: DEBITORE IPOTECARIO
Nato a: [REDACTED]
Codice Fiscale: [REDACTED]
[REDACTED] 1/1 relativamente all'unità negoziale n°1 Diritto: (1) PROPRIETA'

In conclusione, l'unico creditore iscritto risulta essere **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.** in qualità di creditore ipotecario e precedente.

COSTI CANCELLAZIONI

Le formalità gravanti sul bene, che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, sono le seguenti:

1. n°1 cancellazione di pignoramento;
2. n°1 ipoteca volontaria.

I costi necessari sono quelli di seguito riportati:

CANCELLAZIONE / RESTRIZIONE DI BENI DI PIGNORAMENTO

Tassa ipotecaria € 40,00+

Imposta di bollo € 60,00+

Imposta ipotecaria € 200,00=

Totale € 300,00

CANCELLAZIONE / RESTRIZIONE DI BENI DI IPOTECA VOLONTARIA € 35,00

Per un totale di:

€ 300,00 + € 35,00 = **€ 335,00**

Tale valore corrisponde al costo vivo necessario per le operazioni sopra descritte. Sono escluse le spese tecniche pari a circa € 400,00 per singola cancellazione, per un totale pari a: € 400,00 x 2 = **€ 800,00**.

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

L'allegato n°2, contiene tutte le visure storico-catastali necessarie alla ricostruzione catastali dei beni, con relativo foglio di mappa, elaborato planimetrico, planimetrie catastali e visure aggiornate.

L'allegato n°7, contiene tutte le visure ipotecarie aggiornate (a partire dal 1978 anno di informatizzazione per soggetto e 1989 anno di informatizzazione per immobile), oltre alla certificazione notarile già presente agli atti.

Si precisa che l'esito di quanto riportato nella presente relazione è scaturito dal controllo incrociato di tutti i documenti reperiti.

Quesito n° 12 - riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in

caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, 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.

Dalle indagini effettuate presso gli Uffici Tecnici del Comune di Lamezia Terme, a seguito della consultazione dei 3 (tre) fascicoli presenti presso l'Archivio Edilizia Privata del Comune e l'Ufficio Condono Edilizio, è emerso quanto di seguito descritto (cfr. **Allegato 9: Regolarità edilizia**).

L'impianto del fabbricato, di cui il cespite è porzione, è stato edificato in data anteriore al 1967 per come confermato dalla cartografia storica del 1969 restituita graficamente da volo del 1967/68 e che viene considerata come base per stabilire i fabbricati presenti ANTE '67.



Premesso che:

- **Lo strumento urbanistico ad oggi vigente è il P.S.C.** con relativo **R.E.U**;
- La legge 17/08/1942 n. 1150 ha normato l'assetto e l'incremento edilizio dei centri abitati e lo sviluppo urbanistico del territorio, istituendo il controllo pubblico delle attività costruttive dei privati mediante la licenza edilizia, strumento con il quale l'Amministrazione accertava la conformità del progetto rispetto alla normativa edilizia per il centro urbano. Pertanto, è da ritenersi nei centri abitati (a maggior ragione nel centro storico) legittimato quanto realizzato prima della suddetta norma, dimostrandone, ai sensi dell'articolo 9-bis del D.P.R. 380/2001, l'effettiva realizzazione antecedente alla legge. Essendo il fabbricato in centro storico, trova legittimazione quanto edificato prima della legge urbanistica n. 1150/1942, mentre per le

opere successive devono essere legittimate con titolo abilitativo rilasciato dal Comune. La cartografia del 1969, quindi, non legittima eventuali modifiche apportate successivamente alla data di applicazione della legge n. 1150/1942;

- L'articolo 9-bis "Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili" così prescrive per la dimostrazione delle documentazioni che legittimano gli immobili:
 - ✓ *"1. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.*
 - ✓ *1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro **atto, pubblico o privato**, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia".*

Per la verifica della consistenza del fabbricato, inoltre, necessita l'accatastamento di impianto.

Pur considerando che nel database dell'Agenzia delle Entrate, non sono presenti planimetrie catastali di impianto (gli elaborati più datati risalgono al 17/11/2000 per

denuncia di variazione – inserimento planimetria unità immobiliare; 28/12/1939 protocollo 2039/1316 planimetria non allegata), per come certificato dal tecnico nella relazione di conformità alla normativa vigente, *“l’edificio è riportato sulle vecchie mappe catastali del 1954 mentre diverse testimonianze fotografiche ne rivelano l’esistenza già agli inizi del secolo scorso”*.

Dalle indagini effettuate presso l’Ufficio Edilizia Privata del Comune di Lamezia Terme, si evince che il cespite è stato oggetto di:

- ❖ **D.I.A.** protocollo 20380 del 04/04/2001 per **Opere di Manutenzione Straordinaria**, in testa [REDACTED] relative a:
 - a) Smantellamento delle pavimentazioni esistenti;
 - b) Demolizione parziale delle tramezzature;
 - c) Adeguamento impianto elettrico, idrico e di riscaldamento alla normativa vigente;
- ❖ **Concessione Edilizia in sanatoria n°7526 del 23/10/2001**, in testa a Fortunato Scardamaglia, per lavori di costruzione solaio e ripristino pensiline balconi e copertura lato ovest, derivante da regolarizzazione del verbale dei Vigili Urbani n°0248 del 02/04/1993. Il tecnico, che ha certificato regolarmente tutte le operazioni ivi compreso l’Idoneità statica dell’opera abusiva, asserisce che gli originari proprietari, infatti, al fine di consolidare il solaio costituente il pavimento dell’appartamento in oggetto, avevano realizzato un nuovo solaio con struttura portante in putrelle di acciaio (IPE 160 - poste ad interasse di cm 90, tavelle in laterizio e caldana in calcestruzzo dello spessore di cm 6 innervata con ferri Ø10 posti a rete con maglie cm 20x20) collocato al di sopra del solaio esistente con un distacco di cm 5 desumibili dai saggi effettuati. Contestualmente, furono ampliate anche le pensiline dei balconi su Piazza Mercato Vecchio. Non risultando quest’ultimo intervento sanabile per modifica sagome, si è provveduto al ripristino dello status quo tagliando la parte in eccesso e ripristinando elementi e quote allo stato originario, sostituendo altresì gli infissi in alluminio anodizzato con infissi in legno di castagno con scuri interni. Nel medesimo intervento, è stata ripristinata anche l’originale orditura delle falde di copertura alterata;

- ❖ **Certificato di Abitabilità n°598 del 15/10/2002** rilasciato dal Comune di Lamezia Terme su richiesta di [REDACTED] successivamente ai lavori effettuati (manutenzione ordinaria e ripristino solai).

Allo stato il cespite, asseverato con Concessione Edilizia in sanatoria e Certificato di Abitabilità, risulta conforme alle prescrizioni di progetto: la difformità interna rilevata, rientrando nelle variazioni "lievi", non necessita di sanatoria.

Quesito n° 13 - *in caso di opere abusive controlla 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, verifica l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifica, ai fini dell'istanza 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.*

Per come specificato nel quesito precedente, il bene **non necessita di sanatoria**.

Quesito n° 14 - *verifica 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.*

La provenienza del fabbricato deriva da atti di compravendita susseguitisi nel tempo oltre ad essere inserito nella perimetrazione del centro storico.

Quesito n° 15 - *determina 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.***

Si è proceduto con la consueta applicazione della metodologia dell'MCA (Market Comparison Approach) - metodo del confronto di mercato più indicata per la tipologia edilizia da valutare, applicando le norme uniformi internazionali **International Valuation Standard (IVS - Standard Internazionali di Valutazione)**. Il *market approach* raccoglie i procedimenti di stima del prezzo di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto (**cf. Allegato 8: Criteri di stima**). La ricerca dei comparabili, prevede una serie di operazioni tecniche - pratiche -teoriche, effettuabile o direttamente sul Portale dell'Agenzia delle Entrate - Piattaforma SISTER - Ufficio del Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare, o avvalendosi di società terze, in cui ciascun esito catastale deve essere confrontato con quello ipo-catastale: privilegiando la prima opzione, ossia al netto del passaggio attraverso altre società, la sottoscritta ha proceduto con il controllo diretto su tutti dati a disposizione, onde poter considerare l'opportunità fattiva di ampliamento della ricerca o di variazione del metodo di stima.

Nella ricerca degli immobili di confronto, sono stati verificati gli indicatori economico-estimativi, sia generali che specifici dell'immobile destinato ad **abitazione di tipo economico A/3**, che sono:

1. Localizzazione (ubicazione geografica e/o economica);
2. Tipo di contratto (compravendita, permuta, divisione, leasing, ecc.);
3. Destinazione (contratti di abitazione, ufficio, negozio, capannone, ecc.);
4. Tipologia Immobiliare (contratti relativi a terreni o fabbricati, nuovi o usati, ecc.);
5. Tipologia edilizia (caratteri dell'edificio se multipiano, villette, capannoni, ecc.);

6. Dimensione (se u.i. piccole, medie o grandi);
7. Forma del mercato (il grado di concorrenza tra domanda ed offerta);
8. Livello del prezzo – ciclo immobiliare (la tendenza dei prezzi: in aumento, stazionario, diminuzione).

Nello specifico, partendo dal foglio di mappa n°**21**, è stata effettuata una ricerca sulle unità immobiliari presenti nel foglio oggetto di causa tenendo conto della medesima categoria (**A/3**) e rendita catastale dei cespiti pignorati.

Più precisamente, da un elenco catastale di circa **638** immobili di categoria **A/3**, sono stati selezionati quelli dotati di una rendita catastale simile, per poter avere maggiori possibilità di ottenere “comparabili” e/o opportuni confronti di mercato vista l'impossibilità e/o difficoltà di reperire (seguendo i criteri IVS) immobili identici (stessa rendita) data la natura del bene stesso, la situazione economica attuale, l'andamento del mercato localizzato. Alla suddetta selezione catastale, è seguita una ricerca presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare inerente gli “immobili oggetto di trascrizione” presenti nel foglio di mappa **21**. Il risultante elenco immobili (circa **241**) è stato confrontato con il precedente elenco catastale degli immobili selezionati per rendita: l'esito di tale confronto ha evidenziato n° **48** immobili presenti in entrambi gli elenchi. Successivamente, si è proceduto effettuando la restrizione che identifica solo le trascrizioni relative ad atti di compravendita (codice T-0112): l'esito di suddetta restrizione **ha prodotto 13 risultati**, per come indicato nell'elenco formalità allegato alla presente relazione. La visione diretta degli **ultimi 7** (in ordine cronologico decrescente) atti di compravendita, ha rilevato i seguenti dati:

compr.	trascr.	Piano	prezzo	imm. Esterno	cons. cat. mq	€/mq	anno di costr.	Classe Energetica
n°13	R.P. 178 del 2024	1	€ 80.000,00		138,00	€ 579,71	ante 1967 Via E. Grande n.3	E
n°12	R.P. 13841 del 2023	T-1-2-S	€ 118.000,00		172,00	€ 686,05	ante 1967 P.zza S. Domenico n.2	F
n°11	R.P. 12528 del 2023	T-1-2	€ 11.750,00		163,00	€ 72,09	ante 1967 Via Sottotenente Notaro n.26- 28	G
n°10	R.P.11422 del 2023	2_3	€ 100.000,00		188,00	€ 531,91	ante 1967 Corso Numistrano, 45	G
n°9	R.P.11421 del 2023	2_3	€ 30.000,00		145,00	€ 206,90	ante 1967 Corso Numistrano, 45	G
n°8	R.P.13078 del 2023	5	€ 95.000,00		81,00	€ 1.172,84	ante 1967 Viale I Maggio n. 65 (con ascensore)	F
n°7	R.P.9621 del 2023	4	€ 4.900,00		79,00	€ 62,03	ante 1967 Via Ticino n.20	E
						599,22 €		

L'esito derivante dallo studio degli atti evidenzia differenze di valori di mercato dettate dallo stato di conservazione, dall'ubicazione, dalla consistenza.

Si segnala, pertanto:

1. L'esclusione delle compravendite n°11, 9 e 7 per importo inferiore al valore catastale probabilmente dovuto allo stato di conservazione;
2. L'esclusione della compravendita n°8 in quanto trattasi di immobile ante 1967 ma con struttura in c.a. con simile, oltre che dotato di ascensore.

La media dei valori al metro quadrato dei beni comparabili è quindi pari a circa **€599,22** riferibili esclusivamente allo stato di conservazione esterno dei beni, simile a quello oggetto di causa.

Ai fini della determinazione del valore effettivo dell'immobile, occorre poi considerare:

- la maggiorazione dovuta ai lavori di ristrutturazione operata sia a livello strutturale che di finiture di alta qualità, quantificabili nel 10%;
- la maggiorazione dovuta all'esposizione esterna e vista su Piazza Mercato Vecchio di tutti i locali principali, quantificabili nel 10%;
- l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti che, a parere, può essere determinato in una detrazione pari a circa il 5% in riferimento allo stato di conservazione del vano scala.

Pertanto, si avrà il valore inizialmente determinato:

$$10\% + 10\% - 5\% = 15\%$$

$$€ 599,22 + 15\% = € 689,10/\text{mq} \approx € 690,00/\text{mq}$$

Alla luce di quanto evidenziato, il valore di stima del compendio è il seguente:

Superficie balconi: (mq 4,62/4) = mq 1,15

Superficie utile totale: mq 91,04

Superficie lorda: mq 118,20

superficie convenzionale di vendita: mq 119,35

$$\text{VALORE VENALE} = \text{mq } 119,35 \times €/\text{mq } 690,00 = € 82.351,50 \approx € 82.500,00$$

Quesito n° 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.

La sottoscritta ha provveduto ad effettuare la restituzione grafica degli elaborati catastali, di quelli di progetto e dello stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo. Di seguito si riporta la descrizione dettagliata e finale del lotto unico.

Quesito n°17 - estrarra reperto fotografico – in formato pdf e formato jpeg - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

La sottoscritta, in sede di sopralluogo, ha provveduto ad effettuare con l'aiuto del collaboratore ausiliario, un rilievo fotografico dello stato dei luoghi. Successivamente, è stato redatto un elaborato autonomo denominato "Rilievo fotografico del bene", allegato alla presente relazione come parte integrante con il n°4.

Quesito n°18 - provveda a rilasciare la certificazione energetica APE secondo la normativa vigente.

La sottoscritta, in sede di sopralluogo, ha provveduto a richiedere ai proprietari il libretto d'impianto dell'unità immobiliare. L'impianto non risulta registrato e neanche la caldaia ufficialmente revisionata. L'APE allegato all'atto di provenienza del 2018 ha la validità di 10 anni e, pertanto, è ancora valida (cfr. **Allegato 10: Certificazione di efficienze energetica**).

LOTTO UNICO: FG. 21, P.LLA 82, SUB 12

"Unità immobiliare **A/3** sita nel Comune di Lamezia Terme, ex Comune di Nicastro, Piazza Mercato Vecchio, n.7. Piano terzo di un fabbricato di maggiori dimensioni su quattro livelli fuori terra più attico. No ascensore. L'unità immobiliare a destinazione residenziale con affaccio su Piazza Mercato Vecchio, si articola in: ingresso, servizio igienico con antibagno, soggiorno dotato di n°2 affacci, cucina abitabile con affaccio, n°2 camere, camera matrimoniale, servizio igienico, per una superficie utile pari a circa mq 91,00 e complessiva di vendita pari a circa **mq 119,35. Ante 1967**. Ottimo stato. **Non necessita di sanatoria**. Distinta nel **N.C.E.U.** del Comune di Lamezia Terme, Sezione Nicastro, **fg. 21, p.lla 82, Sub 12**, Zona Cens. **1**, Categoria **A/3**, Classe **2**, Consistenza **6,5 vani**, Superficie Catastale Totale **119 mq**, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte **118 mq**, Rendita **Euro 352,48**, Piazza Mercato Vecchio n.7, piano 3.

Prezzo base: € 82.500,00"

Dettaglio

- Descrizione catastale:

N.C.E.U. Comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, **fg. 21, p.lla 82, Sub 12**, Zona Cens. **1**, Categoria **A/3**, Classe **2**, Consistenza **6,5 vani**, Superficie Catastale Totale **119 mq**, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte **118 mq**, Rendita **Euro 352,48**, Piazza Mercato Vecchio n.7, piano 3; derivante da **diversa distribuzione degli spazi interni del 23/06/2018** pratica n. CZ0049896; derivante da variazione rettifica d'ufficio del 16/03/2001

pratica n. 135833 in atti dal 09/05/2002 in cui è stata variata la classe (da A/2 ad A/3); derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987.

- Pertinenza catastale

[REDACTED]

- Confini

La p.lla 82 di cui il bene fa parte, ha i seguenti confini catastali:

- A nord-ovest con strada comunale denominata Piazza Mercato Vecchio;
- A nord-est con le p.lle 83, 84, 85 in testa ad altra proprietà;
- A sud-est e sud-ovest con Vico Vatalaro.

In riferimento al bene individuato dal subalterno 12, non è possibile indicare con esattezza i confini catastali in assenza di elaborato planimetrico.

- Coordinate GPS

GD (gradi decimali) Lat. **38.974782** Long. **16.32006**
GSM (gradi, minuti, secondi) Lat. **N 38° 58' 29.217"** Long. **E 16° 19' 12.246"**

- Ubicazione dell'immobile

Il fabbricato di cui i cespiti pignorati fanno parte, è ubicato nel Comune di Lamezia Terme, più precisamente nell'ex Comune di Nicastro, Piazza Mercato Vecchio, n. 7.

- Qualità dell'immobile

Unità immobiliare destinata ad A/3 posta al piano terzo di un fabbricato di maggiori dimensioni su quattro livelli fuori terra più attico, con accesso diretto da strada comunale e vano scala. No ascensore. L'appartamento oggetto di causa è in ottime condizioni a differenza dello stato di conservazione del vano scala fatiscente e pericolante.

- Composizione

L'unità immobiliare a destinazione residenziale con affaccio su Piazza Mercato Vecchio, si articola in: ingresso (s.u. mq 4,25), servizio igienico con antibagno (s.u. mq 2,50 + 5,85), soggiorno (s.u. mq 27,50) dotato di n°2 affacci, cucina abitabile (s.u. mq 12,74) con affaccio, disimpegno (s.u. mq 6,70), n°2 camere (s.u. mq 8,12 + 7,39), camera matrimoniale (s.u. mq 12,79), servizio igienico (s.u. mq 2,90), per una superficie utile pari a circa mq 91,00 e complessiva di vendita pari a circa **mq 119,35** (oltre alle proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui fa parte a norma di legge, per contratto, per uso o per destinazione).

- Provenienza dei beni

La **piena proprietà** del cespite pignorati è pervenuta al debitore, in virtù di **compravendita del 04/10/2018**, rep. 6441, racc. 5229, rogante Notaio Dott.ssa Brunella FABIANO, trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 15/10/2018, R.G. 13225, R.P. 10432, da potere dei coniugi [REDACTED]

[REDACTED] Ai fini della continuità storica della proprietà dei beni, si precisa che **il compendio pignorato** è pervenuto a:

- ai c [REDACTED] in virtù di compravendita del 11/10/2002, rep. 23226, racc. 9630, rogante Notaio Dott. Antonio RUSCIO, trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 02/11/2002, R.G. 20285, R.P. 15599, da potere dei coniugi [REDACTED]

- ai coniugi [REDACTED] in virtù di compravendita del 19/08/1981, rep. 32844, rogante Notaio Dott. Gennaro ANANIA da potere di [REDACTED] (visura catastale);

Il cespite risulta di piena proprietà dell'esecutato nella **quota 1/1**.

- Comproprietari: **NO**.
 - Occupazione:
L'immobile è **libero da contratti di locazione registrati**.
 - Regime patrimoniale:
L'esecutato è di stato civile libero.
 - Vincoli edificatori:
Dalla consultazione delle tavole grafiche allegate al PSC attualmente vigente emerge che i cespiti pignorati sono inseriti nella zona "Centri Storici" normati dall'art. 61 del Regolamento Edilizio Urbanistico. Più precisamente, la tipologia di intervento prevista è normata dall'art. 26, comma 1, R6.2. La "Tav. 1_1 Carta dei vincoli" colloca il bene negli "Ambiti di particolare tutela sismica - Faglia attiva e capace (Artt.12 e 26 comma 2).
 - Convenzioni trascritte: **NO**.
 - Spese condominiali: **NO**.
 - Servitù trascritte: **NO**.
 - Formalità:
 - iscrizioni
IPOTECA VOLONTARIA – Concessione a garanzia di MUTUO FONDIARIO
Nota di Iscrizione del **15/10/2018** Registro particolare **1525**
Registro generale **13226** Numero Repertorio **6442/5230** del **04/10/2018**
Capitale: € **99.887,08** Totale: € **199.774,16**
Durata: **20 anni**
A FAVORE: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
CONTRO: [REDACTED]
 - trascrizioni
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota di trascrizione del **29/11/2023** Registro particolare **13706**
Registro generale **17463** Numero Repertorio **36158** del **26/10/2023**
A FAVORE: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
CONTRO: [REDACTED]
- costi cancellazione: circa € **335,00** per spese vive + circa € **800,00** per spese tecniche.
- Regolarità Edilizie: Dai controlli effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lamezia Terme, è emerso che il fabbricato, ubicato in centro storico, è stato edificato in epoca precedente il 1967. Circa la consistenza esatta, non è stato possibile risalire a nessun tipo di documentazione accessoria, eccezion fatta per le planimetrie catastali presenti dal 2000. E' presente una **Concessione Edilizia in sanatoria n. 7526 del 23/10/2001** che ha regolarizzato le anomalie di solaio e pensiline. Con D.I.A. per Manutenzione straordinaria sono state regolarizzate anche le modifiche interne. **Non necessita di sanatoria**.
 - Agibilità: **Si. Certificato di Abitabilità n° 598 del 15/10/2002.**
 - Valore: € **82.500,00**

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, integrata da n° 10 (dieci) allegati, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Lamezia Terme li, 04/01/2024

Il C.T.U.
Arch. Rosa Viceconte

