



TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 53/2024 R.E.

promossa da

**“SIENA NPL 2018 S.R.L. E PER ESSA CERVED CREDIT MANAGEMENT
S.P.A.”**

contro



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ESPERTO Ing. Rubens COSCO





Indice

1. Premessa11

2. Svolgimento delle operazioni peritali15

3. Risposta ai quesiti16

3.1, 3.2, 3.3 Risposta ai quesiti nn. 1, 2, 3.....16

3.4 Risposta al quesito n. 417

3.4.1 Dati catastali degli immobili pignorati17

3.4.2 Ricostruzione storica delle eventuali variazioni catastali subite dai cespiti
pignorati.....18

3.4.3 Corrispondenza con i dati riportati nel pignoramento22

3.4.4 Identificazione dei lotti.....22

3.4.5 Incongruenze catastali riscontrate con lo stato di fatto25

3.4.6 Confini degli immobili pignorati.....26

3.4.7 Caratteristiche generali della zona di ubicazione.....26

3.4.8 Descrizione immobili pignorati28

3.4.9 Esistenza di altre procedure esecutive e fallimentari.....35

3.5 Risposta al quesito n. 5 (proprietà)35

3.6 Risposta al quesito n. 6 (possibilità di divisione)36

3.7 Risposta al quesito n. 7 (possesso)37

3.8 Risposta al quesito n. 8 (regime patrimoniale)38

3.9 Risposta al quesito n. 9 (vincoli gravanti sul bene).....38

3.10 Risposta al quesito n. 10 (formalità da cancellare).....39

3.11 Risposta al quesito n. 11 (visure ipo-catastali aggiornate).....46

3.12 Risposta al quesito n. 12 (regolarità edilizia)47

3.12.1 Regolarità edilizia e urbanistica degli immobili pignorati47

3.12.2 Differenze riscontrate Lotto Unico50

3.12.3 Valutazioni generali sulla regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili
pignorati: Lotto Unico51





3.13 Risposta al quesito n. 13 (sanatoria edilizia)52

3.14 Risposta al quesito n. 14 (censo, livello o uso civico)54

3.15 Risposta al quesito n. 15 (valore di mercato)55

3.15.1 Premessa – Valore di Mercato.....55

3.15.2 Scelta metodologia estimativa56

3.15.3 Procedimento di Stima – Market Approach58

3.15.4 Andamento del Mercato Immobiliare59

3.15.5 Stima Valore di Mercato62

3.15.6 Valore definitivo da porre a base d’asta Lotto Unico82

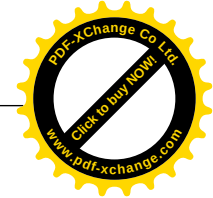
3.16 Risposta al quesito n. 16 (descrizione finale).....83

3.17 Risposta al quesito n. 17 (reperto fotografico)86

3.18 Risposta al quesito n. 18 (APE)87

4. Conclusioni.....87





Indice Allegati

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

- 1/A: Visure Storiche Immobili Pignorati in **Curinga (CZ)**
 - **Immobile a): NCEU F. 25 p.lla 108 sub. 10**, ctg. C/1, piano Terra, mq.78;
- 1/B: Visure Storiche Immobili Pignorati in **Curinga (CZ)**
 - **Immobile b): NCEU F. 25 p.lla 108 sub. 11**, ctg. C/3, piano Terra, mq.91;
- 1/C: Visure Storiche Immobili Pignorati in **Curinga (CZ)**
 - **Immobile c): NCEU F. 25 p.lla 108 sub. 12**, ctg. A/2, piano 1, vani 7,5;
- 1/D: Visure Storiche Immobili Pignorati in **Curinga (CZ)**
 - **NCEU F. 25 p.lla 108 sub. 8**, bene comune non censibile – corte comune all'intero fabbricato;
 - **NCEU F. 25 p.lla 108 sub. 9**, bene comune non censibile – vano scala.
- 1/E: Visure per Continuità Storica
 - **NCEU F. 25 p.lla 108 sub. 1**, b.c.n.c. – corte comune a tutti i subalterni lato strada comunale, soppressa per costituire **sub. 8** b.c.n.c. corte;
 - **NCEU F. 25 p.lla 108 sub. 2**, ctg. C/2, piano Terra, soppressa per costituire **sub. 6** ctg. C/3 a sua volta soppressa per costituire **sub. 10** ctg. C/1, piano Terra;
 - **NCEU F. 25 p.lla 108 sub. 3**, ctg. A/2, piano T-1, soppressa per costituire **sub. 9** b.c.n.c. vano scala (con diversa conformazione dello stesso) e **sub. 12**;
 - **NCEU F. 25 p.lla 108 sub. 4**, ctg. C/2, piano Terra, soppressa per costituire **sub. 7** ctg. C/3, a sua volta soppressa per costituire **sub. 11** ctg. C/3, piano Terra;
 - **NCEU F. 25 p.lla 108 sub. 5**, b.c.n.c. – corte ad uso esclusivo del sub 3 (giardino), come riportato nell'elaborato planimetrico del 22/12/1986, lato retro, soppressa per costituire **sub. 8** b.c.n.c. corte;
 - **NCEU F. 25 p.lla 108 sub. 6**, ctg. C/3, piano Terra, già derivante dal soppresso sub 2, e a sua volta soppressa per costituire **sub.10** ctg. C/1, piano Terra;
 - **NCEU F. 25 p.lla 108 sub. 7**, ctg. C/3, piano Terra, già derivante dal soppresso sub 4, e a sua volta soppressa per costituire **sub. 11** ctg. C/3, piano Terra.
- 1/F: Visura per Soggetto:





Allegato n. 2: ***Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari (RR.II. di Catanzaro) al 26/08/2025;***

➤ 2/A: Ispezione Ipotecaria Immobili Pignorati **a), b), c)** al 26/08/2025:

Catasto Fabbricati Curinga F. 25 p.IIIa 108 sub. tutti;

- 6 note rinvenute:
 - 1. compravendita R.P. n. 7121/2003;
 - 2. ipoteca volontaria R.P. 2152/2003;
documento successivo: cancellazione totale del 21/11/2011;
 - 3. ipoteca volontaria R.P. 1466/2005;
documento successivo: cancellazione totale del 28/12/2009;
 - 4. ipoteca volontaria R.P. 2710/2008;
documento successivo: iscrizione n. 2943 del 25/11/2008;
 - 5. ipoteca volontaria R.P. 2943/2008;
formalità di riferimento: iscrizione n. 2710 del 2008;
 - 6. pignoramento immobili R.P. n. 11521/2024.

➤ 2/B: Ispezione Ipotecaria Soggetto pignorato al 26/08/2025:



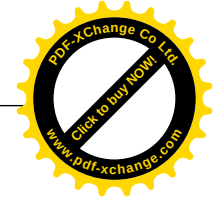
- 6 note rinvenute:
 - 1. compravendita R.P. n. 7121/2003;
 - 2. ipoteca volontaria R.P. 2152/2003;
documento successivo: cancellazione totale del 21/11/2011;
 - 3. ipoteca volontaria R.P. 1466/2005;
documento successivo: cancellazione totale del 28/12/2009;
 - 4. ipoteca volontaria R.P. 2710/2008;
documento successivo: iscrizione n. 2943 del 25/11/2008;
 - 5. ipoteca volontaria R.P. 2943/2008;
formalità di riferimento: iscrizione n. 2710 del 2008;
 - 6. pignoramento immobili R.P. n. 11521/2024;

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

- **Lotto Unico:** Locale Commerciale, Locale Artigianale e Locale Stireria-Deposito ricavato nel sottotetto (piano primo) ed adibito impropriamente ad abitazione, in Curinga (CZ) Viale Dante Alighieri n. 160, 162, 164.

Allegato n. 4: ***Stralcio Foglio di Mappa, planimetrie catastali con Elenco Immobili ed Elaborati Planimetrici (anche storici)***





- 4/a: Planimetrie catastali dei beni pignorati:
 - **Immobile a):** NCEU F. 25 p.lla 108 sub. 10, ctg. C/1, P.T., mq 78;
 - **Immobile b):** NCEU F. 25 p.lla 108 sub. 11, ctg. C/3, P.T., mq 91;
 - **Immobile c):** NCEU F. 25 p.lla 108 sub. 12, ctg. A/2, P.1°, vani 7,5.
- 4/b: Planimetrie catastali storiche:
 - **NCEU F. 25 p.lla 108 sub. 2, 3, 4, 6, 7;**
- 4/c: Stralcio Foglio di Mappa ed Elaborati Planimetrici (anche storici).

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

- 5/a: Individuazione Lotto Unico;
- 5/b: **Immobile a): Pianta Stato di Fatto Piano Terra:** Locale commerciale a piano terra sito in Curinga (CZ) Viale Dante Alighieri n. 164, sub. 10;
- 5/c: **Immobile b): Pianta Stato di Fatto Piano Terra:** Locale Artigianale a piano terra sita in Curinga (CZ) Viale Dante Alighieri n. 160, sub. 11;
- 5/d: **Immobile c): Pianta Stato di Fatto Piano Terra e Primo:** Locale Stireria-Deposito ricavato nel sottotetto (piano primo) ed adibito impropriamente ad abitazione, sito in Curinga (CZ) Viale Dante Alighieri n. 162, sub. 12.

Allegato n. 6: **Indagini Ufficio Tecnico Comune di Curinga per Conformità Urbanistica:**

- *Istanza/Richiesta accesso Pratiche Edilizie del 08/04/2025.*

Allegato n. 7: **Indagini Ufficio Tecnico Comune di Curinga per Conformità Urbanistica:**

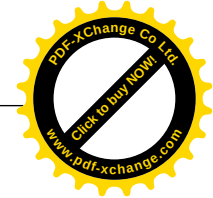
- 7/a: **Parere Favorevole del Sindaco di Curinga in data 15/11/1972 – stralcio da relazione tecnica allegata alla C.E. in sanatoria n. 7 del 05/02/2002 – per la realizzazione di un fabbricato in muratura a n. 2 piani fuori terra dei quali si è realizzato il solo piano terra anche se in modo difforme - corredata dai seguenti elaborati:**
 - *Elaborati grafici – Pianta piano terra, estratto da C.E. n. 7/2002*
- 7/b: **Concessione Edilizia n. 29 del 06/09/1984 rilasciata dal Sindaco di Curinga per “Costruzione di un sottotetto non abitabile” corredata dai seguenti elaborati:**
 - *Pubblicazione C.E. del 24.09.1984*
 - *Richiesta C.E.*
 - *Relazione Tecnica*
 - *Elaborati grafici – Planimetria, Piante, sezioni, Prospetti*
 - *Relazione tecnica per calcoli*
 - *Relazione Geologica*
 - *Autorizzazione Genio Civile a Condizione del 17.05.1984*





- **7/c: Concessione Edilizia in Sanatoria n. 7 del 05/02/2002 rilasciata dal responsabile del settore tecnico del Comune di Curinga per “Costruzione di un Fabbricato e Sottotetto in Curinga – Via D. Alighieri” corredata dai seguenti elaborati:**
- Richiesta C.E.
 - Relazione Tecnica
 - Elaborati grafici – Planimetria, Piante, sezioni, Prospetti
 - Nulla osta commissione con calcolo oneri del 24.01.2002
 - Titolo di proprietà – Rettifica Catastale, Rep. 18979 del 09.11.1984, notaio Agapito
- **7/d: D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) prot. n. 4612 del 01/08/2002 per “Manutenzione Straordinaria di un fabbricato adibito a magazzini ubicato in Via Dante Alighieri”, per opere di demolizione e ricostruzione scala interna e ristrutturazione, corredata dai seguenti elaborati:**
- Promessa di vendita del 04.05.2002
 - Relazione Tecnica
 - Elaborati grafici – Pianta Piano terra attuale e a lavori ultimati
- **7/e: Attestazione Categoria Uso Artigianale sub. 6 e 7 rilasciata dal Responsabile del Comune in data 19.11.2002 corredata dai seguenti elaborati:**
- Richiesta di cambio di destinazione d’uso prot. 6832 del 19.11.2002
 - Visure Catastali
 - Scrittura privata di promessa di vendita del 29.11.2001
- **7/f: D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) in Variante prot. n. 7251 del 07/12/2004 per “Manutenzione Straordinaria di un fabbricato adibito a magazzini ubicato in Via Dante Alighieri” corredata dai seguenti elaborati:**
- Relazione Tecnica
 - Planimetria Generale
 - Elaborati grafici – stato di fatto e intervento
 - Titolo di proprietà - Compravendita del 11.06.2003 Rep. 70033 notaio Agapito
 - Dichiarazione Inerti
 - Nomina del Responsabile del procedimento prot. 7557 del 22.12.2004
 - Sospensione D.I.A. prot. 103 del 05.01.2005
- **7/g: Certificato di Agibilità rilasciato dal Responsabile dell’Area Urbanistica del Comune di Curinga in data 24.06.2005 per le unità poste a piano terra identificate come sub. 10 “Bar Pasticceria” e sub. 11 “Laboratorio Artigianale per la lavorazione di prodotti per gelateria e pasticceria” corredata dai seguenti elaborati:**





- *Dichiarazione di Conformità Impianto Elettrico*
- *Certificato Sanitario prot. n. 1044 del 09/06/2005*

- **7/h: Pratica SUAP di Modifica della tipologia di Attività del 18.01.2019 per “Laboratorio Artigianale produzione e vendita dolci e gelati” corredata dai seguenti elaborati:**
 - *Registrazione Sanitaria prot. 0000954DP-SCIA del 08.11.2011*
 - *Relazione Tecnica e pianta dei locali con Layout delle attrezzature*

- **7/i: Pratica SUE - C.I.L.A. Edilizia (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) SUE n. 99 del 08.06.2021 per “Progetto per la ristrutturazione interna di un'unità abitativa sita in Viale Dante Alighieri del Comune di Curinga meglio identificata al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 25 p.lla 108 sub 12” corredata dai seguenti elaborati:**
 - *Relazione Tecnica*
 - *Inquadramento Territoriale*
 - *Elaborati grafici – stato di fatto e di progetto*
 - *Elaborati grafici – stato di fatto e di progetto - Integrazione*
 - *Elaborato Fotografico*
 - *SUE_07-Comunicazione-Fine-Lavori_v00 del 05.08.2021*

- **7/l: C.I.L.A.-Superbonus (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata - Superbonus) SUE n. 196 del 11.01.2022 per “Intervento di efficientamento energetico ai sensi dell'art. 119 D.L. n. 34/2020 (Decreto Rilancio) su immobile sito in Curinga censito al foglio di mappa n. 25 particella n. 108 sub n. 12” corredata dai seguenti elaborati:**
 - *CILA-Superbonus Modulo SUE 03.01*
 - *Relazione Tecnica*
 - *Inquadramento Territoriale*
 - *Documentazione Fotografica*
 - *Architettonico stato di fatto*
 - *Architettonico stato di progetto*
 - *Dichiarazioni Classi Energetiche*
 - *Notifica Preliminare*
 - *SUE_07-Comunicazione-Fine-Lavori_v00 del 22.03.2023*

Allegato n. 8: Titolo di Proprietà dei beni pignorati

Intero Fabbricato con corte ospitante il Lotto Unico sito in Curinga (CZ)

Viale Dante Alighieri n. 160, 162, 164.

- **Compravendita del 11/06/2003** a rogito del notaio Rosaria Carmela Agapito di Lamezia Terme Rep. n. 70033, Raccolta n. 12728, registrato a Lamezia Terme il 23/06/2003 al n. 1080.





Allegato n. 9: Certificato di Destinazione Urbanistica e certificazione in merito all'esistenza di vincoli e usi civici, Comune di Curinga.

Allegato n. 10: **Verbale di Sopralluogo** del 14/03/2025 effettuato agli immobili pignorati.

Allegato n. 11: **Documentazione Fotografica**

- **11/a – Immobile a):** Locale commerciale a piano terra sito in Curinga (CZ) Viale Dante Alighieri n. 164 – sub. 10;
 - **Foto da n. 1 a n. 9**
- **11/b – Immobile b):** Locale Artigianale a piano terra sito in Curinga (CZ) Viale Dante Alighieri n. 160 – sub. 11;
 - **Foto da n. 10 a n. 21**
- **11/c – Immobile c):** Locale Stireria-Deposito ricavato nel sottotetto (piano primo) ed adibito impropriamente ad abitazione sito in Curinga (CZ) Viale Dante Alighieri n. 162 – sub. 12, piano primo;
 - **Foto da n. 22 a n. 43**

Allegato n. 12: **Risultanze Indagini Effettuate presso Agenzia delle Entrate, Ufficio del Registro, per Accertamento Esistenza Contratti di Locazione** Prot. ADE AGEDP-CZ_39708_2025_1663.

Allegato n. 13: **Visura camerale** del soggetto esecutato:



Allegato n. 14: **Contratto di locazione** registrato presso U.T. di Lamezia Terme in data 04/06/2021 serie 3T n. 1085.

Allegato n. 15: **Risultanze/Attestazione Tribunale di Lamezia Terme** per esistenza cause civili in corso del 04/06/2025.

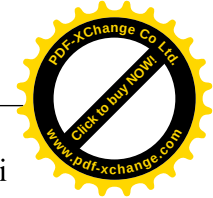
Allegato n. 16: **Indagini Mercato Immobiliare - Ricerca comparabili. Visure RR.II. di Catanzaro su immobili simili al bene pignorato, Immobile c)**, siti nello stesso foglio di mappa catastale n. 25:

- Ricerca con SISTER nello stesso Foglio Catastale n. 25, Curinga, ove insistono gli immobili oggetto di stima subject.

Allegato n. 17: **Atti rinvenuti per gli immobili: Locale commerciale, Locale Artigianale e Abitazione (uso improprio) siti in Curinga (CZ) Viale Dante Alighieri n. 160, 162, 164 (in grassetto sottolineato le compravendite utilizzate per il Market):**

- **All. 17.a_Notaio Pizzonia Rep. 2970 del 29.07.2025 - Appart.p.1+Garage**





- All. 17.b_Notaio Pizzonia Rep. 2916 del 27.05.2025 - Unita collab.+terreni
- All. 17.c_Not. Fabiano Rep.13052 del 19.05.2025 - Casa vecchia + deposito
- All. 17.d_Not. Sapone Rep. 4847 del 28.01.2025 - Abitaz. autonoma + corte
- All. 17.e_Notaio Fabiano Rep. 12610 del 20.11.2024 - Alloggio ATERP
- All. 17.f_Notaio Pizzonia Rep. 2764 del 29.11.2024 - Alloggio ATERP
- All. 17.g_Notaio Fabiano Rep. 12533 del 25.10.2024 - Appart.p.2 sanato
- All. 17.h_Notaio Maione Rep. 6266 del 08.10.2024 - Appart.p.1 vecchia
- **All. 17.i_Not. Panzarella Rep.27419 del 18.09.2024 - Appart.p.1+Garage**
- **All. 17.l_Notaio Sapone Rep. 4048 del 07.05.2024 - Appart.p.1**
- All. 17.m_Notaio Pizzonia Rep. 2582 del 29.03.2024 - locale in c.d.c.
- All. 17.n_Notaio Pizzonia Rep. 2580 del 26.03.2024 - Villino+corte
- **All. 17.o_Not. Maione Rep. 5328 del 18.12.2023 - App.p.2+dep. in c.d.c.**
- All. 17.p_Notaio Santariga Rep. 904 del 07.11.2023 - Casa a 4 p.f.t. in c.d.c.

Allegato n. 18: Elaborati Grafici – Schede Rilevazione Dati e Caratteristiche (superfici, data, servizi, etc.):

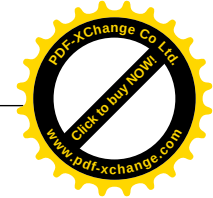
- All. 18/a: Scheda Immobiliare Subject: Abitazione P.1°, da stimare
- All. 18/b: Scheda Immobiliare Comp. A: Abitazione P.1° + deposito P.T
- All. 18/c: Scheda Immobiliare Comp. I: Abitazione P.1° + garage P.T
- All. 18/d: Scheda Immobiliare Comp. O: Abitazione P.2° + deposito P.S1

Allegato n. 19: DPR 138/98 – Allegato C - Determinazione Superficie Catastale.

Allegato n. 20: Certificazione energetica APE:

- All. 20/a: APE Immobile a - Sub 10, piano terra
- All. 20/b: APE Immobile b - Sub 11, piano terra
- All. 20/c: APE Immobile c - Sub 12, piano primo





TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME
SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di consulenza tecnica per la procedura n. 53/2024 R.E. del Tribunale di Lamezia Terme vertente tra “SIENA NPL 2018 S.R.L. E PER ESSA CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.” contro [REDACTED]

1. Premessa

In data 21/02/2025, il G.E. nominava il sottoscritto ing. Rubens Cosco, iscritto all'albo degli ingegneri della Provincia di Catanzaro con n. 2904, con studio tecnico in Lamezia Terme alla via Cristoforo Colombo n. 67, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n. 53/2024 promossa da **SIENA NPL 2018 S.R.L. E PER ESSA CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.**, nei confronti di [REDACTED]

[REDACTED] e poneva i seguenti quesiti:

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

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





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





scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*);

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





oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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





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

17. estragga reperto fotografico – **in formato pdf e formato jpeg** – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

18. provveda a rilasciare la **certificazione energetica APE** secondo la normativa vigente.

2. Svolgimento delle operazioni peritali

In seguito al giuramento del 24/02/2025 e dopo aver effettuato l'accesso al fascicolo relativo alla procedura n. 53/2024 R.E., il sottoscritto in data 14/03/2025 alle ore 10.00, provvedeva unitamente al custode giudiziario ed al collaborare tecnico di fiducia ad effettuare sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia.

Pertanto, nella data fissata, il sottoscritto Esperto si recava in Viale Dante Alighieri n. 160, 162, 164 del Comune di Curinga (CZ), presso il fabbricato ospitante i cespiti oggetto di procedura, ove effettuava i necessari rilievi metrici e fotografici.

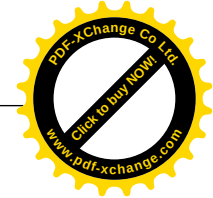
Durante il sopralluogo, cui hanno preso parte il [REDACTED]

[REDACTED] è stato possibile reperire informazioni circa lo stato di possesso dei beni e ogni particolare utile alla descrizione, nonché alla valutazione degli stessi. Il sopralluogo si concludeva alle ore 12.38 del giorno 14/03/2025 (Cfr. All. n. 10).

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

- Ufficio Tecnico del Comune di Curinga - Settore Edilizia Privata;
- Ufficio Tecnico del Comune di Curinga - Settore Condono;
- Ufficio Tecnico del Comune di Curinga - Settore Patrimonio, usi civici;
- Cancelleria Civile del Tribunale di Lamezia Terme - Protocollo generale;
- Cancelleria del Tribunale di Lamezia Terme - Sez. Esecuzioni Immobiliari;
- Camera di Commercio di Catanzaro;
- Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme – Ufficio del Registro;
- Agenzia del Territorio della Provincia di Catanzaro (ex Catasto);
- Agenzia del Territorio della provincia di Catanzaro - Servizio di Pubblicità Immobiliare.





L'Ill.mo Giudice concedeva all'Esperto il termine di trenta giorni prima dell'udienza del 21/05/2025 per la consegna dell'elaborato peritale, la quale era fissata per il 21/04/2025; in data 18/04/2025, 20/06/2025 e 05/10/2025 il sottoscritto chiedeva una proroga rispettivamente di giorni 60, 90 e 60; pertanto, il termine della trasmissione della relazione alle parti era differito al giorno 15/12/2025 con fissazione dell'udienza al 14/01/2026.

3. Risposta ai quesiti

Quesiti n. 1, 2 e 3

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

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

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

In particolare, nel fascicolo della procedura, è presente la certificazione notarile sostitutiva di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. resa dal notaio dr. Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA); pertanto si è proceduto alla elaborazione della perizia.





Giova osservare una discrasia, individuata sia nella trascrizione del verbale di pignoramento del 16/09/2024 nn.13720/11521 RG/RP e sia nella certificazione notarile, dovuta ad errore di trascrizione materiale relativo all’immobile n. 3 dell’Unità negoziale n. 2, in cui viene riportato il foglio di mappa 125 in luogo del corretto foglio di mappa 25; mentre l’originario atto di pignoramento immobiliare del 03/09/2024 riporta gli estremi catastali corretti; tale situazione è da rettificare presso la Conservatoria dei RR.II di Catanzaro.

Quesito n. 4

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

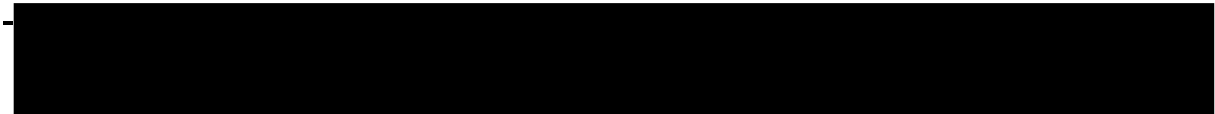
3.4 Risposta al quesito n. 4

3.4.1 Dati catastali degli immobili pignorati

Gli immobili oggetto di pignoramento sono individuati nel N.C.E.U. del Comune di Curinga (CZ), con i seguenti indentificativi (*Cfr.* All. n. 1):

N.	Foglio	P.lla	Sub.	Catg.	Clas.	Piano	Consist.	Sup. Catast.	Rendita
1	25	108	8	BCNC		T			
2	25	108	9	BCNC		T-1			
3	25	108	10	C/1	2	T	78 mq	94 mq	€ 463,26
4	25	108	11	C/3	2	T	91 mq	111 mq	€ 122,19
5	25	108	12	A/2	2	1	7,5 vani	214 mq	€ 371,85

I cespiti, ubicati in Viale Dante Alighieri n. 160, 162 e 164, formanti un intero fabbricato a 2 piani fuori terra con corte esclusiva, risultano intestati a:



3.4.2 Ricostruzione storica delle eventuali variazioni catastali subite dai cespiti pignorati

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

Si riporta in sintesi la derivazione di ognuno dei subalterni oggetto della presente relazione:

Sub. 8, corte (lato fronte strada e lato sud), derivante da:

- Sub. 1 (corte fronte strada) e Sub. 8 (corte lato sud), come da planimetria prot. n. CZ0054072 del 08/04/2005;
- Sub. 1 (corte fronte strada) e Sub 5. (corte lato sud), come da planimetria prot. n. 35916 del 07/02/2002, planimetria prot. n. 35897 del 07/02/2002, planimetria del 22/12/1986;
- Nella planimetria del 22/12/1986 il Sub. 1 (corte fronte strada) veniva riportato come "corte comune a tutti i sub. (parcheggio) e il Sub. 5 (corte lato sud) come "corte ad uso esclusivo del sub 3 (giardino) - sub. 3 che coincide con l'attuale sub. 12, piano primo, e sub. 9, scala.

Sub. 9, corpo scale a servizio del sub. 12, derivante da:

- Sub. 9, stessa conformazione, come da planimetrie prot. CZ0054072 del 08/04/2005;
- Sub. 3 (diversa conformazione del vano scala, che includeva androne di ingresso e prevedeva il corpo scale sul lato sud, con subalterno che si estendeva dalla parete nord alla parete sud del fabbricato), come da planimetria prot. n. 35916 del 07/02/2002, planimetria prot. n. 35897 del 07/02/2002, planimetria del 22/12/1986.

L'oramai soppresso Sub. 3 comprendeva sia l'intero piano primo che il corpo scala e l'androne di ingresso (come da conformazione originaria del vano scala).

Sub. 10, Locale commerciale, Piano Terra, derivante da:

- Sub. 10, come da planimetria prot. n. CZ0054072 del 08/04/2005;
- Sub. 6, come da planimetria prot. n. 35916 del 07/02/2002 e planimetria prot. n. 35897 del 07/02/2002;
- Sub. 2, come da planimetria del 22/12/1986.

Sia il Sub. 6 che il Sub. 2 (soppressi) riportavano una conformazione del locale in pianta diversa rispetto all'attuale, poi modificata con titoli edilizi.

Sub. 11, Locale artigianale, Piano Terra, derivante da:





- Sub. 11, come da planimetria prot. n. CZ0054072 del 08/04/2005;
- Sub. 7, come da planimetria prot. n. 35916 del 07/02/2002;
- Sub. 4, come da planimetria prot. n. 35897 del 07/02/2002 e planimetria del 22/12/1986.

Sia il Sub. 4 che il Sub. 7 (soppressi) riportavano una conformazione del locale in pianta diversa rispetto all'attuale, poi modificata con titoli edilizi.

Sub. 12, Locale Stireria-Deposito ricavato nel sottotetto (piano primo) ed adibito impropriamente ad abitazione, servito dal corpo scale Sub. 9, derivante da:

- Sub. 12, come da planimetria prot. n. CZ0054072 del 08/04/2005;
- Sub. 3, come da planimetria prot. n. 35916 del 07/02/2002, planimetria prot. 35897 del 07/02/2002, planimetria del 22/12/1986.

L'oramai soppresso Sub. 3 comprendeva sia l'intero piano primo che il corpo scala e l'androne di ingresso (come da conformazione originaria del vano scala).

In particolare, facendo riferimento a quanto riportato nelle visure storiche per immobili, tali beni derivano dalle seguenti variazioni:

1. Imm. n. 1 - Foglio 25, Particella 108, Sub. 8 – Bene comune non censibile

Dati derivanti da: Variazione del 08/04/2005 Pratica n. CZ0054072 in atti dal 08/04/2005 Frazionamento e Fusione-Variazione di Toponomastica (n. 4559.1/2005);

Mappali Terreni Correlati: Codice Comune D218 - Foglio 25 - Particella 108;

Immobili soppressi, originari del precedente: Foglio 25 Particella 108 Subalterno 3; Foglio 25 Particella 108 Subalterno 5; Foglio 25 Particella 108 Subalterno 6; Foglio 25 Particella 108 Subalterno 7.

2. Imm. n. 2 - Foglio 25, Particella 108, Sub. 9 – Bene comune non censibile

Dati derivanti da: Variazione del 08/04/2005 Pratica n. CZ0054072 in atti dal 08/04/2005 Frazionamento e Fusione-Variazione di Toponomastica (n. 4559.1/2005);

Mappali Terreni Correlati: Codice Comune D218 - Foglio 25 - Particella 108;

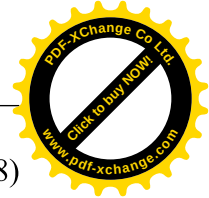
Immobili soppressi, originari del precedente: Foglio 25 Particella 108 Subalterno 3; Foglio 25 Particella 108 Subalterno 5; Foglio 25 Particella 108 Subalterno 6; Foglio 25 Particella 108 Subalterno 7.

3. Imm. n. 3 - Foglio 25, Particella 108, Sub. 10

Dati derivanti da: Variazione del 09/08/2021 Pratica n. CZ0051442 in atti dal 10/08/2021 Diversa distribuzione degli spazi interni-Ristrutturazione (n. 16464.1/2021);

Mappali Terreni Correlati: Codice Comune D218 - Foglio 25 - Particella 108;





Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015 Comune di Curinga (Codice: D218) Provincia di Catanzaro, Catasto Fabbricati, Foglio 25, Particella 108, Sub. 10, Viale Dante Alighieri, Piano T, Categoria C1, Classe 2, Consistenza mq. 78, superficie catastale mq. 83, Rendita di Euro 421,69 - Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/04/2005 Comune di Curinga (Codice: D218) Provincia di Catanzaro, Catasto Fabbricati, Foglio 25, Particella 108, Sub. 10, Viale Dante Alighieri, Piano T, Categoria C1, Classe 2, Superficie mq. 71, Rendita di Euro 421,69 - Dati derivanti da: Variazione Nel Classamento del 19/04/2005 Pratica n.CZ0060297 in atti dal 19/04/2005 Variazione Di Classamento (n. 4933.1/2005).

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/04/2005 Comune di Curinga (Codice: D218) Provincia di Catanzaro, Catasto Fabbricati, Foglio 25, Particella 108, Sub. 10, Viale Dante Alighieri, Piano T, categoria C1, Classe 2, Superficie mq. 71, Rendita di Euro 421,69 - Dati derivanti da: Variazione del 08/04/2005 Pratica n. CZ0054072 in atti dal 08/04/2005 Frazionamento e Fusione-Variazione di Toponomastica (n. 4559.1/2005).

Situazione degli intestati dal 08/04/2005 [REDACTED]
[REDACTED] - Proprietà 1/1 - Dati derivanti da: Atto del 11/06/2003, Pubblico ufficiale Agapito Rosaria Carmela, Sede Lamezia Terme (CZ), Repertorio n. 70033 – Compravendita, Trascrizione n. 7121.1/2003, Reparto PI di Catanzaro, in atti dal 16/06/2003.

Immobili soppressi, originari del precedente: Foglio 25 Particella 108 Subalterno 3; Foglio 25 Particella 108 Subalterno 5; Foglio 25 Particella 108 Subalterno 6; Foglio 25 Particella 108 Subalterno 7.

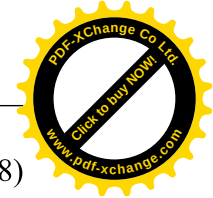
4. Imm. n. 4 - Foglio 25, Particella 108, Sub. 11

Dati derivanti da: Variazione del 09/08/2021, Pratica n. CZ0051442 in atti dal 10/08/2021 - Diversa distribuzione degli spazi interni-Ristrutturazione (n. 16464.1/2021);

Mappali Terreni Correlati: Codice Comune D218 - Foglio 25 - Particella 108;

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015 Comune di Curinga (Codice: D218) Provincia di Catanzaro, Catasto Fabbricati, Foglio 25, Particella 108, Sub. 11, Viale Dante Alighieri, Piano T, Categoria C3, Classe 2, Superficie mq. 89, superficie catastale mq. 106, Rendita di Euro 119,51 - Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.





Situazione dell'unità immobiliare dal 19/04/2005 Comune di Curinga (Codice: D218) Provincia di Catanzaro, Catasto Fabbricati, Foglio 25, Particella 108, Sub. 11, Viale Dante Alighieri, Piano T, Categoria C3, Classe 2, Superficie mq. 89, Rendita di Euro 119,51 - Dati derivanti da: Variazione nel Classamento del 19/04/2005 Pratica n.CZ0060297 in atti dal 19/04/2005, Variazione Di Classamento (n. 4933.1/2005).

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/04/2005 Comune di Curinga (Codice: D218) Provincia di Catanzaro, Catasto Fabbricati, Foglio 25, Particella 108, Sub. 11, Viale Dante Alighieri, Piano T, Categoria C3, Classe 2, Superficie mq. 89, Rendita di Euro 119,51 - Dati derivanti da: Variazione del 08/04/2005 Pratica n. CZ0054072 in atti dal 08/04/2005 Frazionamento e Fusione-Variazione di Toponomastica (n. 4559.1/2005).

Situazione degli intestati dal 08/04/2005

[REDACTED] sede in Curinga - Proprietà 1/1 - Dati derivanti da: Atto del 11/06/2003, Pubblico ufficiale Agapito Rosaria Carmela, Sede Lamezia Terme (CZ) Repertorio n. 70033 – Compravendita, Trascrizione n. 7121.1/2003, Reparto PI di Catanzaro, in atti dal 16/06/2003.

Immobili soppressi, originari del precedente: Foglio 25 Particella 108 Subalterno 3; Foglio 25 Particella 108 Subalterno 5; Foglio 25 Particella 108 Subalterno 6; Foglio 25 Particella 108 Subalterno 7.

5. Imm. n. 5 - Foglio 25, Particella 108, Sub. 12

Dati derivanti da: Ristrutturazione del 03/01/2024, Pratica n. CZ0000271 in atti dal 03/01/2024, Ristrutturazione (n. 271.1/2024);

Mappali Terreni Correlati: Codice Comune D218 - Foglio 25 - Particella 108;

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/08/2021 Comune di Curinga (Codice: D218), Provincia di Catanzaro, Catasto Fabbricati, Foglio 25, Particella 108, Sub. 12, Viale Dante Alighieri n. 162, Piano 1, Categoria A2, Classe 2, vani 7,5, superficie catastale mq. 214, Rendita di Euro 371,85 - Dati derivanti da: Variazione del 09/08/2021 Pratica n. CZ0051442 in atti dal 10/08/2021 Diversa distribuzione degli spazi interni - Ristrutturazione (n. 16464.1/2021).

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015 Comune di Curinga (Codice: D218), Provincia di Catanzaro, Catasto Fabbricati, Foglio 25, Particella 108, Sub. 12, Viale Dante Alighieri, Piano 1, Categoria A2, Classe 2, vani 7, superficie catastale mq. 208, Rendita di Euro 347,06 - Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.





Situazione dell'unità immobiliare dal 19/04/2005 Comune di Curinga (Codice: D218), Provincia di Catanzaro, Catasto Fabbricati, Foglio 25, Particella 108, Sub. 12, Viale Dante Alighieri, Piano 1, Categoria A2, Classe 2, vani 7, Rendita € 347,06.

Dati derivanti da: Variazione nel Classamento del 19/04/2005 Pratica n. CZ0060297 in atti dal 19/04/2005 - Variazione Di Classamento (n. 4933.1/2005).

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/04/2005 Comune di Curinga (Codice: D218), Provincia di Catanzaro, Catasto Fabbricati, Foglio 25, Particella 108, Sub. 12, Viale Dante Alighieri Piano 1, Categoria A2, Classe 2, vani 7, Rendita di Euro 347,06, Dati derivanti da: Variazione del 08/04/2005 Pratica n. CZ0054072 in atti dal 08/04/2005 Frazionamento e Fusione - Variazione di Toponomastica (n. 4559.1/2005).

Situazione degli intestati dal 08/04/2005 [REDACTED]

[REDACTED] ede in Curinga - Proprietà 1/1 - Dati derivanti da: Atto del 11/06/2003, Pubblico ufficiale Agapito Rosaria Carmela, Sede Lamezia Terme (CZ), Repertorio n. 70033 – Compravendita, Trascrizione n. 7121.1/2003, Reparto PI di Catanzaro, in atti dal 16/06/2003.

Immobili soppressi, originari del precedente: Foglio 25 Particella 108 Subalterno 3; Foglio 25 Particella 108 Subalterno 5; Foglio 25 Particella 108 Subalterno 6; Foglio 25 Particella 108 Subalterno 7.

3.4.3 Corrispondenza con i dati riportati nel pignoramento

È emersa una totale corrispondenza tra quanto riportato nel verbale di pignoramento immobili trascritto a Catanzaro in data 16/09/2024, R.G. n. 13720, R.P. n. 11521 e i dati catastali riscontrati a mezzo di visure catastali, elaborati planimetrici ed estratto di mappa, a meno dell'errore di trascrizione materiale relativo all'immobile n. 3 dell'Unità negoziale n. 2, in cui viene riportato il foglio di mappa 125 in luogo del corretto foglio di mappa 25; tale discrasia viene individuata sia nella trascrizione del verbale di pignoramento del 16/09/2024 nn.13720/11521 RG/RP e sia nella certificazione notarile, mentre l'originario atto di pignoramento immobiliare del 03/09/2024 riporta gli estremi catastali corretti; tale situazione va rettificata presso la Conservatoria dei RR.II di Catanzaro.

3.4.4 Identificazione dei lotti

L'Atto di pignoramento immobiliare del 03/09/2024, trascritto in data 16/09/2024, R.G. n. 13720, R.P. n. 11521, inerente alla procedura esecutiva N. 53/2024 R.E. del Tribunale di Lamezia Terme, interessa gli immobili così descritti nel citato Atto:



DESCRIZIONE

- **bene comune non censibile** - Partita Speciale A, in Comune di **CURINGA, VIALE DANTE ALIGHIERI**, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio **25**, part. **108**, sub. **8**;
- **bene comune non censibile** - Partita Speciale A, in Comune di **CURINGA, VIALE DANTE ALIGHIERI**, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio **25**, part. **108**, sub. **9**, piano n. **T-1**;
- **Piena proprietà per 1/1 della** [REDACTED]
[REDACTED]: **negozi e botteghe** in Comune di **CURINGA, VIALE DANTE ALIGHIERI n. 164**, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio **25**, part. **108**, sub. **10**, categoria **C/1**, piano n. **T**, mq **78**;
- **Piena proprietà per 1/1 della** [REDACTED]
[REDACTED]: **laboratori per arti e mestieri** in Comune di **CURINGA, VIALE DANTE ALIGHIERI n. 160**, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio **25**, part. **108**, sub. **11**, categoria **C/3**, piano n. **T**, mq **91**;
- **Piena proprietà per 1/1 della** [REDACTED]
[REDACTED] **abitazione di tipo civile** in Comune di **CURINGA, VIALE DANTE ALIGHIERI n. 162**, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio **25**, part. **108**, sub. **12**, categoria **A/2**, vani **7,5**, piano n. **1**;

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Milano - Lamezia Terme, 23/07/2024

Stralcio atto di pignoramento immobiliare

Le suddette unità immobiliari pignorate costituiscono nel loro insieme un intero fabbricato a 2 piani fuori terra con annessa corte, così composto e identificato:

- il **sub. 8** è corte comune;
- il **sub. 9** è un vano scala di collegamento tra piano terra e primo, a servizio del sub. 12;
- il **sub. 10** è un locale commerciale a piano terra;
- il **sub. 11** è un locale artigianale a piano terra;
- il **sub. 12** è un locale stireria-deposito ricavato nel sottotetto (piano primo) ed adibito impropriamente ad abitazione.

Nella presente perizia, in prospettiva della vendita all'asta e in considerazione che non è possibile la vendita separata in singoli lotti per difformità edilizie che si chiariranno nei paragrafi seguenti, il tutto verrà identificato come **Lotto Unico**, dato dalla somma di tre Immobili identificati come a), b), c), di seguito sinteticamente descritti:

1. **Immobile a): Locale commerciale** a piano terra, sito in Curinga (CZ) Viale Dante Alighieri n. 164, riportato nel Catasto Urbano del suddetto Comune al **Foglio 25**,

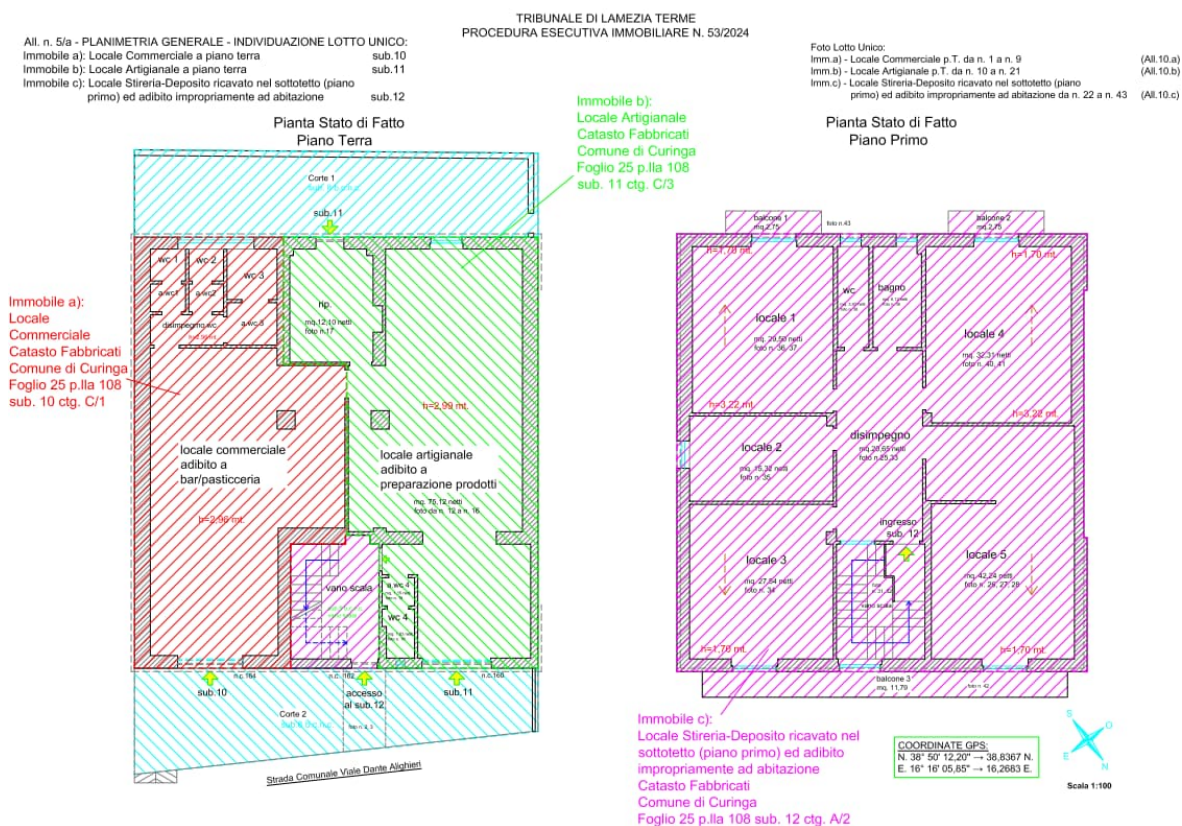


P.Illa 108, sub. 10 ctg. C/1, classe 2, consistenza 78 mq, superficie catastale mq 94 v.p.p., piano terra;

2. **Immobile b): Locale Artigianale** a piano terra, sito in Curinga (CZ) Viale Dante Alighieri n. 160, riportato nel Catasto Urbano del suddetto Comune al **Foglio 25, P.Illa 108, sub. 11** ctg. C/3, classe 2, consistenza 91 mq, superficie catastale mq 111 v.p.p., piano terra;

3. **Immobile c): Locale Stireria-Deposito ricavato nel sottotetto (piano primo) ed adibito impropriamente ad abitazione**, sito in Curinga (CZ), Viale Dante Alighieri n. 162, riportato nel Catasto Urbano del suddetto Comune al **Foglio 25, P.Illa 108, sub. 12**, ctg. A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 208 mq v.p.p. (214 mq commerciali), piano primo.

Gli immobili identificati catastalmente con i subalterni 10, 11 e 12 sono dotati della corte sub. 8 e del vano scala sub. 9, entrambi comuni a tutti i subalterni, come meglio evidenziato nell'elaborato grafico allegato (cfr. all. n. 5/a).



Planimetria Generale intero fabbricato con individuazione degli Immobili a), b), c) (cfr. allegato n. 5/a)

3.4.5 Incongruenze catastali riscontrate con lo stato di fatto

Dall'esame della documentazione catastale aggiornata (Cfr. All. n. 4) non sono emerse incongruenze rilevanti rispetto allo stato di fatto, se non per minime differenze tra le planimetrie catastali e il rilievo eseguito, comunque rientranti nei limiti di tolleranza delle planimetrie catastali. Relativamente al piano primo, pur non emergendo difformità a livello planimetrico, la situazione resta comunque condizionata dalle problematiche urbanistiche descritte nel successivo paragrafo 3.12.

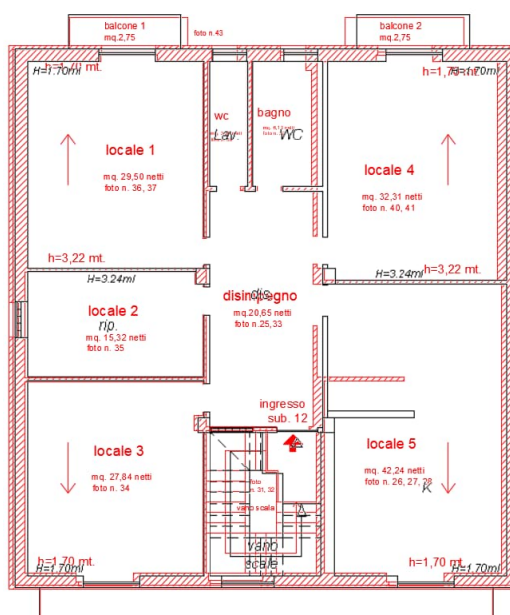
Giova pertanto osservare che il piano sottotetto è impropriamente accatastato come abitazione cat. A/2, mentre la sua reale destinazione d'uso è quella di deposito cat. C/2.



Sovrapposizione planimetria catastale (in nero) con rilievo stato di fatto (in rosso) - Sub. 10



Sovrapposizione planimetria catastale (in nero) con rilievo stato di fatto (in rosso) - Sub. 11



Sovrapposizione planimetria catastale (in nero) con rilievo stato di fatto (in rosso) - Sub. 12



3.4.6 Confini degli immobili pignorati

Confini Immobile a) - immobile censito al Foglio 25 p.lla 108 sub. 10 P.T:

Il locale commerciale ubicato al piano terra del fabbricato, identificato come subalterno 10, sul lato est risulta in distacco da terreno p.lla 199 e da altro fabbricato p.lla 659, sul lato nord è prospiciente Viale Dante Alighieri, sul lato ovest è in aderenza al locale artigianale sub. 11 e al vano scale sub. 9 ubicati sullo stesso piano, sul lato sud risulta in distacco da terreno p.lla 125.

Confini Immobile b) - immobile censito al Foglio 25 p.lla 108 sub. 11 P.T:

Il locale artigianale ubicato al piano terra del fabbricato, identificato come subalterno 11, sul lato est è in aderenza al locale commerciale sub. 10 e al vano scale sub. 9 ubicati sullo stesso piano, sul lato nord è prospiciente Viale Dante Alighieri, sul lato ovest è in aderenza ad altri fabbricati p.lle 107 e 106, sul lato sud risulta in distacco da terreno p.lla 125.

Confini Immobile c) - immobile censito al Foglio 25 p.lla 108 sub. 12 P.1°:

Il locale stireria-deposito ricavato nel sottotetto (piano primo) ed adibito impropriamente ad abitazione, identificato come subalterno 12, sul lato est risulta in distacco da terreno p.lla 199 e da altro fabbricato p.lla 659, sul lato nord è prospiciente su Viale Dante Alighieri, sul lato ovest risulta in aderenza ad altri fabbricati p.lle 107 e 106, sul lato sud risulta in distacco da terreno p.lla 125.

3.4.7 Caratteristiche generali della zona di ubicazione

I beni oggetto di procedura esecutiva n. 53/2024 sono ubicati nel Comune di Curinga (CZ) in Viale Dante Alighieri n. 160, 162, 164 e sono inseriti in un contesto residenziale, precisamente nella frazione Acconia di Curinga, a circa 3 km dalla Strada Statale 18 che collega il Comune di Pizzo al Comune di Lamezia Terme.

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

- Lotto Unico - coordinate 38°50'12.20"N 16°16'05.71"E





Foto aerea generale del bene interessato, Comune di Curinga (CZ), Fraz. Acconia

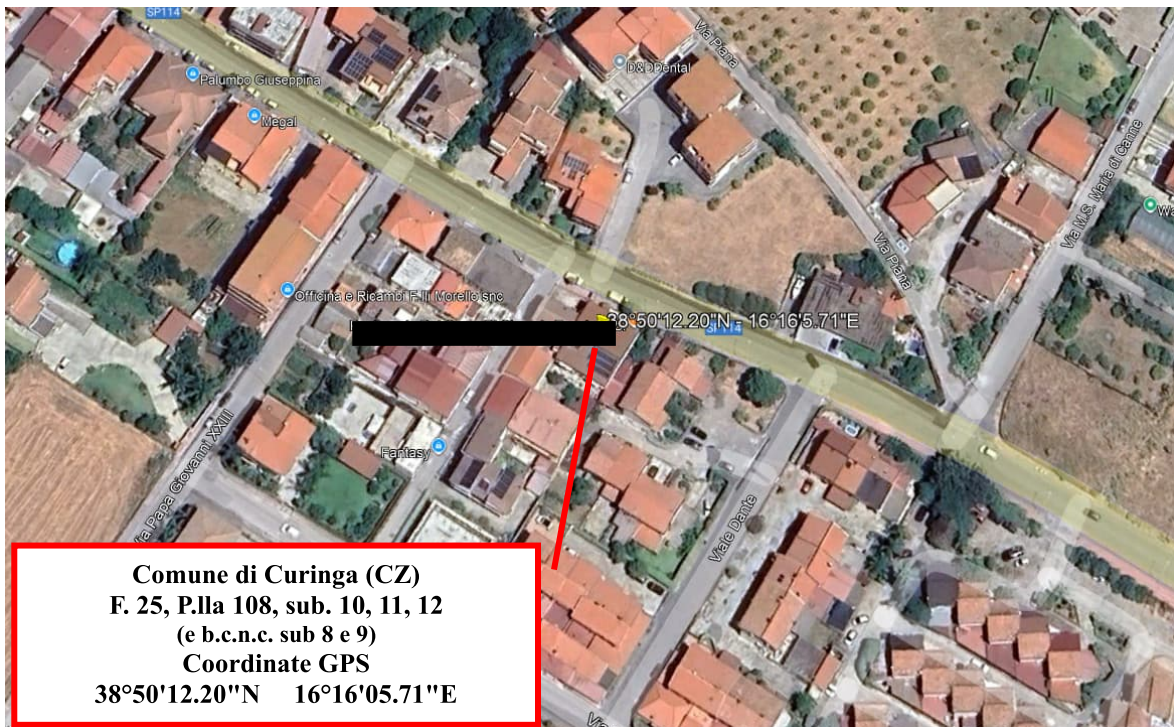


Foto aerea ravvicinata del bene interessato



3.4.8 Descrizione immobili pignorati

Caratteristiche generali del fabbricato ospitante i cespiti pignorati

Gli immobili oggetto della presente relazione formano un intero fabbricato che si sviluppa su due piani fuori terra, di cui il piano terra ospita gli **immobili a) e b)** ed il piano primo ospita l'**immobile c)**.

Il fabbricato presenta struttura portante in calcestruzzo armato.

Nel complesso, lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato risulta buono. Le facciate e i balconi non manifestano segni di deterioramento (Cfr. All. n. 11), considerati anche i recenti interventi di manutenzione effettuati sul piano primo.

L'accesso agli immobili avviene da Viale Dante Alighieri ai civici nn. 160, 162 e 164, con ingresso solo pedonale sia direttamente nei locali posti a piano terra sia nel vano scala, che serve il primo piano ed è comunicante con il locale artigianale mediante porta interna. Sul retro è inoltre presente un cancelletto pedonale.

In particolare: il civico 160 permette l'accesso al Sub. 11, Locale Artigianale; il civico 162 permette l'accesso al Sub. 9, vano scale, e quindi al Piano Primo Sub 12, Locale Stireria-Deposito, oltre al locale artigianale tramite porta di comunicazione; il civico 164 corrisponde con il Sub. 10, Locale Commerciale.



Foto prospetto fabbricato del Lotto unico ospitante i 3 Immobili, da Viale Dante Alighieri



**Descrizione Immobile a) – Locale commerciale, a piano terra:**

Il locale commerciale ubicato al piano terra, identificato al F. 25, P.lla 108, sub. 10, adibito a bar/pasticceria, è composto da un unico ambiente con annessi servizi (n. 3 bagni per uomini, donne e disabili); l'immobile è inoltre dotato di corte, posta sul lato nord prospiciente Viale Dante Alighieri, porzione del sub. 8 b.c.n.c.

L'unico accesso, da Viale Dante Alighieri al numero civico 164, è munito di serranda avvolgibile posta a protezione di un infisso in alluminio composto da una parte vetrata fissa e da una porta apribile verso l'esterno dotata di maniglione antipanico; i servizi sono muniti di porte in legno tamburato. Le tamponature sono realizzate in laterizio, rifinite esternamente con intonaco rasato e tinteggiato, mentre internamente risultano rifinite con intonaci di tipo civile e pittura di tipo lavabile. Le pareti dei servizi igienici risultano piastrellate.

L'ambiente attualmente adibito a bar/pasticceria, prospiciente la strada comunale, risulta illuminato e arieggiato dall'unica apertura presente, corrispondente con la porta di accesso, lungo il lato nord; i servizi igienici, posizionati sul lato sud, sono dotati di finestre prospicienti la porzione di corte sub. 8 b.c.n.c.

Le finiture interne, compresa la pavimentazione in mattonelle, si presentano in buone condizioni di manutenzione e conservazione (*Cfr.* All. n. 11/a).

Il locale è dotato di impianti tecnologici funzionanti, tra cui elettrico, idrico-scarico e di condizionamento.

La superficie dell'immobile è così distribuita (*Cfr.* All. n. 5/b):

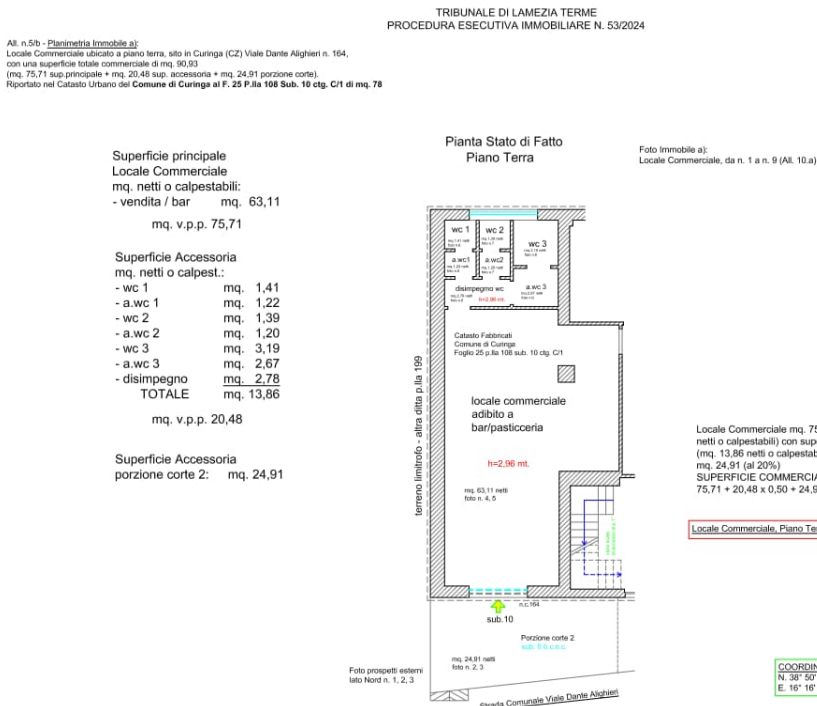
- **Superficie principale Locale Commerciale**
mq. 63,11mq netti o calpestabili - **mq. 75,71 v.p.p.**
- **Superficie Accessoria 1**
 - wc 1 mq. 1,41
 - a.wc 1 mq. 1,22
 - wc 2 mq. 1,39
 - a.wc 2 mq. 1,20
 - wc 3 mq. 3,19
 - a.wc 3 mq. 2,67
 - disimpegno mq. 2,78
 - Totale mq. 13,86 netti o calpestabili - **mq. v.p.p. 20,48**
- **Superficie Accessoria 2**
corte di pertinenza: **mq. 24,91**



Calcolo Superficie Commerciale o di Calcolo¹

considerando l'aliquota della superficie principale al 100%, della superficie accessoria 1 al 50%, della corte al 20%, la superficie commerciale è pari a:

➤ Locale aperto al pubblico	mq. 75,71 al 100%	= mq. 75,71
➤ Servizi accessori (wc)	mq. 20,48 al 50%	= mq. 10,24
➤ Corte (porzione)	mq. 24,91 al 20%	= mq. 4,98
la superficie commerciale è pari a		= mq. 90,93



Immobile a) – Locale Commerciale a piano terra, con porzione di corte, sito a Curinga (CZ), F. 25 p.la 108 sub. 10 ctg. C/1

Si rimanda agli allegati grafici (Cfr. All. n. 5/b) e fotografici (Cfr. All. n. 11/a), a chiarimento di quanto esposto.

¹ Il rapporto mercantile è stato calcolato a norma del "DPR 138/98 - Allegato C: Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione terziaria (GRUPPO T) (Cfr. All. n. 19).

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, **i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.**

Per le unità immobiliari la superficie catastale è data dalla somma:

Criteri per il gruppo "T"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:

del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento

**Descrizione Immobile b) – Locale Artigianale, a piano terra:**

Il locale artigianale ubicato al piano terra, adibito attualmente a preparazione prodotti per pasticceria, è composto da un unico ambiente con annessi ripostiglio e 1 wc; l'immobile è prospiciente alla corte comune sub 8 b.c.n.c. sia sul lato nord, verso Viale Dante Alighieri, sia sul lato sud, sul retro del fabbricato, dove presenta l'accesso esclusivo.

L'unico accesso, da Viale Dante Alighieri al numero civico 160, è munito di serranda avvolgibile posta a protezione di un infisso in alluminio composto da due parti vetrate fisse laterali e da una porta centrale apribile verso l'esterno dotata di maniglione antipanico; il wc è munito di porte in legno tamburato. Le tamponature sono realizzate in laterizio, rifinite esternamente con intonaco rasato e tinteggiato, mentre internamente risultano rifinite con intonaci di tipo civile e pittura di tipo lavabile. Le pareti del locale artigianale, così come quelle del servizio igienico, risultano piastrellate.

Gli ambienti risultano illuminati e arieggiati per la presenza di apertura, corrispondente con la porta di accesso, lungo il lato nord, e di una finestra sul lato sud. Il ripostiglio invece è dotato di apertura verso l'esterno, ovvero la corte sul lato sud, porzione del sub. 8 b.c.n.c.

Le finiture interne, comprensive di pavimentazione in mattonelle, si presentano in buone condizioni di manutenzione e conservazione (*Cfr.* All. n. 11/b).

Il locale è dotato di impianti tecnologici funzionanti, tra cui elettrico, idrico-scarico e di condizionamento.

La superficie dell'immobile è così distribuita (*Cfr.* All. n. 5/c):

- **Superficie principale Locale Artigianale**

- prepar. prodotti	mq. 75,12
- ripostiglio	mq. 12,10
- wc	mq. 1,83
- a wc	mq. 1,15
Totale	mq. 90,20 netti o calpestabili

mq. v.p.p. 108,51

- **Superficie Accessoria**

- porzione corte 2	mq. 13,58
- corte 1	mq. 43,53

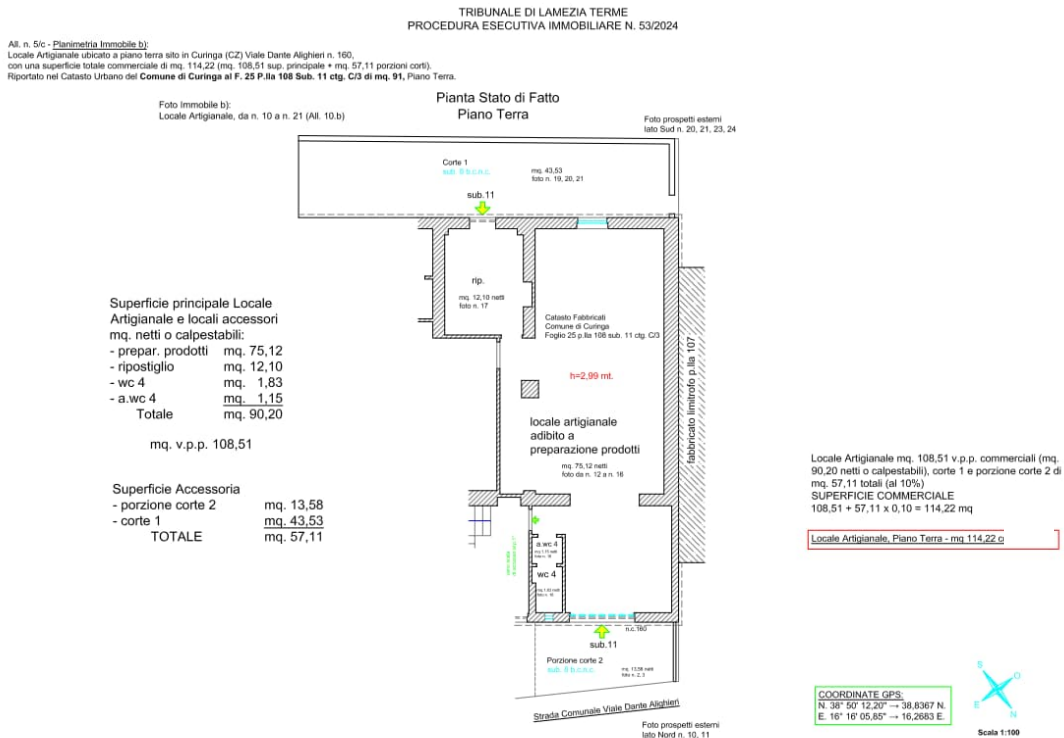
Totale mq. 57,11



Calcolo Superficie Commerciale o di Calcolo²

considerando l'aliquota della superficie principale al 100%, della superficie accessoria al 10%, la superficie commerciale è pari a:

➤ Locale artigianale	mq. 108,51 al 100%	= mq. 108,51
➤ Corti	mq. 57,11 al 10%	= mq. 5,71
la superficie commerciale è pari a		= mq. 114,22



Immobile b) – Locale Artigianale a piano terra, con porzione di corti, sito a Curinga (CZ), F. 25 p.lla 108 sub. 11 ctg. C/3

Si rimanda agli allegati grafici (Cfr. All. n. 5/c) e fotografici (Cfr. All. n. 11/b), a chiarimento di quanto esposto.

² Il rapporto mercantile è stato calcolato a norma del "DPR 138/98 - Allegato C: Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione terziaria (GRUPPO T) (Cfr. All. n. 19).

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, **i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.**

Per le unità immobiliari la superficie catastale è data dalla somma:

Criteri per il gruppo "T"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:

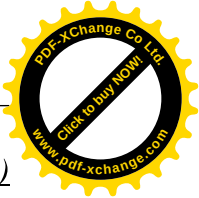
del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento



Descrizione Immobile c) – Locale Stireria-Deposito ricavato nel sottotetto (piano primo) ed adibito impropriamente ad abitazione:

Il Locale Stireria-Deposito ricavato nel sottotetto (piano primo) ed adibito impropriamente ad abitazione, è composto da n. 5 locali con a servizio bagno, wc e disimpegno; l’immobile è inoltre dotato di balconate sia sul lato nord, Viale Dante Alighieri, sia sul lato sud.

L’accesso al piano primo è possibile mediante il vano scala, identificato al sub. 9, con ingresso dalla porzione di corte (sub. 8 b.c.n.c.) prospiciente su Viale Dante Alighieri.

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

Gli ambienti sono illuminati e arieggiati per la presenza di aperture sui lati sud e nord, e sul lato est per il locale 2. Accanto al portone di accesso è presente una porzione di parete in vetromattone, che permette di illuminare il disimpegno tramite la finestra posta sul lato nord del vano scala, poiché il disimpegno stesso è privo di aperture dirette.

Le finiture interne, comprensive di pavimentazione e rivestimenti in grès, si presentano in discrete condizioni di manutenzione e conservazione (Cfr. All. n. 11/c).

L’immobile è dotato di impianti tecnologici funzionanti, tra cui elettrico, idrico-scarico e di condizionamento.

Le superfici dell’immobile sono così distribuite (Cfr. All. n. 5/d):

Destinazione d'uso	Piano	Foto	Mq.	Super. Netta
1. Locale 1	Primo	All. 11.c, f. 36, 37	mq.	29,50
2. Locale 2	Primo	All. 11.c, f. 35	mq.	15,32
3. Locale 3	Primo	All. 11.c, f. 34	mq.	27,84
4. Locale 4	Primo	All. 11.c, f. 40, 41	mq.	32,31
5. Locale 5	Primo	All. 11.c, f. 26, 27, 28	mq.	42,24
6. Disimpegno	Primo	All. 11.c, f. 25, 33	mq.	20,65
7. Bagno	Primo	All. 11.c, f. 39	mq.	6,12
8. WC	Primo	All. 11.c, f. 38	mq.	3,97
9. Scala interna	Primo	All. 11.c, f. 29, 30, 31, 32	mq.	12,78
Totale Superficie Netta Piano Primo			mq.	190,73
Totale Superficie Commerciale Lorda (v.p.p.)			mq.	224,92
	Balcone 1	All. 11.c, f. 43	mq	2,75
	Balcone 2		mq	2,75
	Balcone 3	All. 11.c, f. 42	mq	11,79
			Tot.	17,29
	Corte porzione		mq	4,32
TOTALE SUPERF. Calcolo Intero Immobile + Access.			mq.	*230,54



*Calcolo Superficie Commerciale o di Calcolo³

considerando l'aliquota della superficie principale al 100%, dei balconi al 30% e della corte al 10%, la superficie commerciale è pari a:

➤ immobile v.p.p. piano 1	mq. 224,92 al 100%	= mq. 224,92
➤ balconi	mq. 17,29 al 30%	= mq. 5,19
➤ corte porzione	mq. 4,32 al 10%	= mq. 0,43

la superficie commerciale è pari a = **mq. 230,54**

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 53/2024

All. n. 5/d - Planimetria Immobile c)
Locale Stieria-Deposito ricavato nel sottotetto (piano primo) ed adibito impropriamente ad abitazione, sito in Curinga (CZ) Viale Dante Alighieri n. 162, con una superficie commerciale di 230,54 mq.
Ripartito nel Catasto Urbano del Comune di Curinga al F. 25 P.lla 108 Sub. 12 ctg. A/2 di vani 7,5, Piano 1.

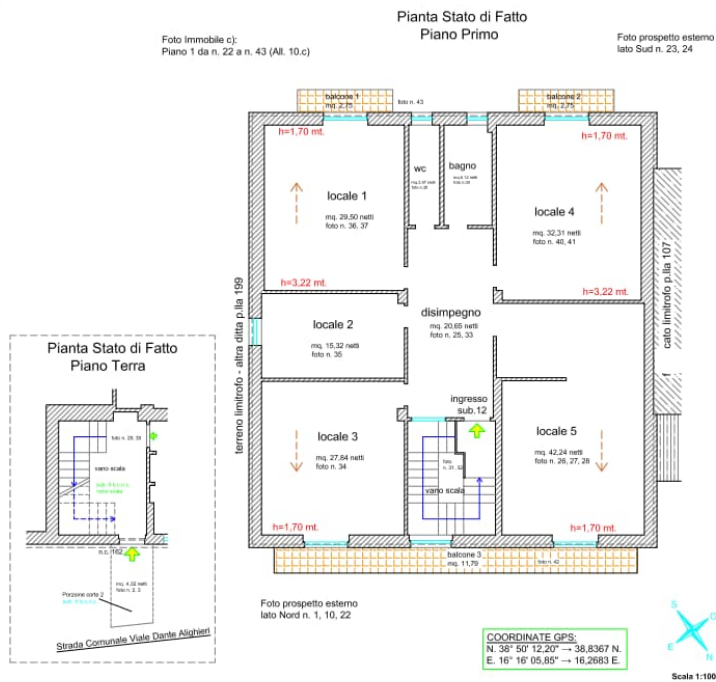
Superficie Principale
Calcolo mq. netti o calpest.:
- locale 1 mq. 29,50
- locale 2 mq. 15,32
- locale 3 mq. 27,84
- locale 4 mq. 32,31
- locale 5 mq. 42,24
- disimpegno mq. 20,65
- bagno mq. 6,12
- wc mq. 3,97
- scala interna mq. 12,78
TOTALE mq. 190,73
- MQ V.P.P. 224,92

Superficie Accessoria
Balconi comunicanti
Calcolo mq. netti o calpest.:
- balcone 1 mq. 2,75
- balcone 2 mq. 2,75
- balcone 3 mq. 11,79
TOTALE mq. 17,29

Superficie Accessoria
porzione corte 2: mq. 4,32

Locale Stieria-Deposito ricavato nel sottotetto (piano primo) ed adibito impropriamente ad abitazione, mq. 224,92 v.p.p. commerciali (mq. 190,73 netti o calpestabili) con annessi 3 balconi di mq. 17,29 (al 30%) e porzione corte 2 di mq. 4,32 (al 10%)
SUPERFICIE COMMERCIALE
224,92 + 17,29 x 0,30 + 4,32 x 0,10 = 230,54 MQ

Locale Stieria-Deposito, Piano Primo - mq. 230,54 commerciali



Immobile c) – Locale Stieria-Deposito ricavato nel sottotetto (piano primo) ed adibito impropriamente ad abitazione, sito a Curinga (CZ), F. 25 p.lla 108 sub. 12 ctg. A/2

Si rimanda agli allegati grafici (Cfr. All. n. 5/d) e fotografici (Cfr. All. n. 11/c), a chiarimento di quanto esposto.

³ Il rapporto mercantile è stato calcolato a norma del "DPR 138/98 - Allegato C: Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (GRUPPI R, P, T) (Cfr. All. n. 19).

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, **i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.**

Per le unità immobiliari la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, ..., qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a)...



3.4.9 Esistenza di altre procedure esecutive e fallimentari

Dalle ricerche eseguite dal sottoscritto presso il Tribunale di Lamezia Terme – Cancelleria esecuzioni immobiliari, nonché dalle risultanze derivanti da ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari alla data del 26/08/2025, è emerso che non sussistono altre procedure esecutive e/o fallimentari sui beni oggetto della presente relazione.

Quesito n. 5

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

3.5 Risposta al quesito n. 5

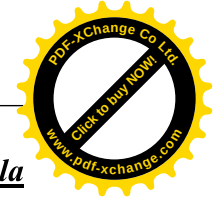
I beni pignorati, riguardanti un unico fabbricato, ubicati in Viale Dante Alighieri n. 160, 162, 164 del Comune di Curinga (CZ), censiti al N.C.E.U. del medesimo Comune, al foglio di mappa 25, particella 108, subalterni 8, 9, 10, 11, 12 (ex 3, 6, 7), sono pervenuti alla società esecutata [REDACTED]

[REDACTED] in virtù del seguente atto:

- per la quota di 1/1 di proprietà, in forza dell'atto di Compravendita dell'11/06/2003 a rogito del notaio Rosaria Carmela Agapito di Lamezia Terme, Repertorio n. 70033, Raccolta n. 12728, registrato a Lamezia Terme il 23/06/2003 al n. 1080 (Cfr. All. n. 8) e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 13/06/2003 ai nn. 10653 R.G. e 7121 R.P. (Cfr. All. n. 2), nel quale il sig. [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di socio accomandatario e pertanto legale rappresentante, il fabbricato sito in Comune di Curinga, Frazione Acconia, alla Via Dante, costituito da un piano terra e da un sottotetto soprastante, con annessa corte esclusiva, il tutto confinante con via pubblica, proprietà [REDACTED] censito nel N.C.E.U. del Comune di Curinga, al foglio di mappa 25, particella 108, **sub. 3, 6, 7**, sub. successivamente soppressi originando relativamente gli attuali **sub. 12, 10, 11**.





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

In merito a tale punto, constatato che la trascrizione del pignoramento è stata effettuata in data 16/09/2024, e che il titolo di provenienza del bene investigato riporta la data dell'11/06/2003, si può ritenere soddisfatta la verifica della proprietà del debitore (nel caso specifico [REDACTED] rappresentata nell'atto dal socio accomandatario - legale rappresentante [REDACTED] [REDACTED] sulla base di una serie di trascrizioni di atti di acquisto che vanno dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di compravendita precedente al ventennio a decorrere dalla stessa.

Quesito n. 6

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

3.6 Risposta al quesito n. 6

Sulla base di quanto riportato nella risposta al quesito precedente, la società esecutata [REDACTED] risulta l'unica proprietaria per la piena proprietà dei beni pignorati; pertanto, non occorre procedere a un progetto di divisione.

Giova osservare, comunque, che i beni pignorati risultano già suddivisi in singole unità immobiliari, ovvero sub. 10, 11, 12. Per la vendita dei singoli immobili non è però possibile la formazione di più lotti, in modo da renderli autonomi e più appetibili, a causa di riscontrate difformità edilizie; è necessario procedere quindi alla vendita dell'intero fabbricato.

Quesito n. 7

7. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della





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

3.7 Risposta al quesito n. 7

Per gli Immobili a) e b) – Locale Commerciale sub. 10 e Locale Artigianale sub. 11, piano terra.

LIBERI. Dalle ricerche eseguite dal sottoscritto presso l'Ufficio del Registro di Lamezia Terme con rilascio di attestazione prot. AGED-CZ_39708_2025_1663 (Cfr. All. n. 12) è emerso che i beni esegutati individuati ai sub. 10 e 11 sono liberi; al momento, infatti, risultano utilizzati dalla società esegutata [REDACTED], come constatato direttamente dallo scrivente al momento del sopralluogo effettuato in data 14/03/2025.

Per l'Immobile c) – Locale Stireria-Deposito ricavato nel sottotetto (piano primo) ed adibito impropriamente ad abitazione sub. 12, piano primo.

OCCUPATO FINO AL 31/05/2031. Dalle ricerche eseguite dal sottoscritto presso l'Ufficio del Registro di Lamezia Terme con rilascio di attestazione prot. AGED-CZ_39708_2025_1663 (Cfr. All. n. 12) è emerso che il bene esegutato individuato al sub. 12 è al momento occupato [REDACTED] in forza di regolare contratto di locazione del 20/05/2021, registrato in data 04/06/2021, protocollo telematico 21060419085144486 (Cfr. All. n. 14).

In risposta al quesito relativo all'occupazione da parte di terzi, si specifica quanto segue:

- **Titolo in base al quale è occupato:** *contratto di locazione ad uso abitativo registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 04/06/2021*
- **Data pignoramento:** 02/08/2024 *Rep. 1014 UNEP Tribunale di Lamezia Terme (quindi contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento)*
- **Data di scadenza della durata:** *10 anni, durata dal 01/06/2021 al 31/05/2031*
- **Data di scadenza per l'eventuale disdetta:** *si intende rinnovato per altri 10 anni nell'ipotesi in cui locatore non comunichi al conduttore la disdetta del contratto da comunicarsi ai sensi di legge*
- **Data di rilascio fissata:** *31/05/2031, "salvo disdetta esplicita da comunicarsi ai sensi di legge, verrà automaticamente rinnovato alla scadenza per ulteriori anni 10", come indicato nel contratto di locazione al punto 3) Durata e tacito rinnovo.*





Quesito n. 8

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

3.8 Risposta al quesito n. 8

L'esecutato risulta essere una società, ovvero

[REDACTED] di cui si allega visura camerale (Cfr. All. n. 13).

Quesito n. 9

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

3.9 Risposta al quesito n. 9

Sull'area ospitante gli immobili oggetto della presente perizia ubicati in Viale Dante Alighieri n. 160, 162, 164 del Comune di Curinga (CZ), censita al Foglio di Mappa 25, Particella 108, vista la richiesta presentata dal sottoscritto sull'esistenza di vincoli incidenti sull'attitudine edificatoria, il Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica del medesimo Comune certificava (Cfr. All. n. 9):

- Foglio n. 25, p.lla n. 108, **ricade in parte in Z.T.O. "B" di completamento;**
- Le su citate particelle **sono interessate da vincolo paesaggistico** ai sensi del D.Lgs n. 42/04 art. 136, comma 1, lettere c) e d), in quanto ricompresa nel D.M. 02.10.1967 emesso ai sensi della Legge 29.06.1939, n. 1497;
- Le particelle **non risultano assoggettate a vincolo inibitorio Uso Civico.**





Non sono presenti oneri condominiali in quanto l'esecutata società

proprietaria dell'intero

fabbricato.

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

In merito agli oneri gravanti sul bene, dai documenti esaminati, si evidenzia che allo stato non risultano formalità, vincoli o oneri, domande giudiziali, usufrutti o altri diritti reali gravanti sugli immobili.

In merito all'esistenza di Cause in corso, dalla ricerca effettuata presso il Tribunale di Lamezia Terme (Cfr. All. n. 15), è stato appurato che al 04/06/2025 nei confronti dell'esecutata non risultano procedure pendenti.

Quesito n. 10

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

3.10 Risposta al quesito n. 10

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

Di seguito si elencano le ricerche e gli accertamenti eseguiti:

Ispezioni ipotecarie sugli Immobili Pignorati (Cfr. All. n. 2/a):

- **NCEU Comune di Curinga (CZ), Foglio 25, Particella 108, Sub. tutti;**

Ispezioni ipotecarie per soggetto sulla società esecutata (Cfr. All. n. 2/b):

-





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

➤ 2/A: Ispezione Ipotecaria Immobili Pignorati **Lotto Unico** al 26/08/2025:

Catasto Fabbricati Curinga F. 25, P.Ila 108, sub. tutti;

- 6 note rinvenute:
 - 1. compravendita R.P. n. 7121/2003;
 - 2. ipoteca volontaria R.P. 2152/2003;
documento successivo: cancellazione totale del 21/11/2011;
 - 3. ipoteca volontaria R.P. 1466/2005;
documento successivo: cancellazione totale del 28/12/2009;
 - 4. ipoteca volontaria R.P. 2710/2008;
documento successivo: iscrizione n. 2943 del 25/11/2008;
 - 5. ipoteca volontaria R.P. 2943/2008;
formalità di riferimento: iscrizione n. 2710 del 2008;
 - 6. pignoramento immobili R.P. n. 11521/2024;

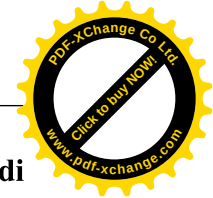
➤ 2/B: Ispezione Ipotecaria Soggetto pignorato al 26/08/2025:



- 6 note rinvenute:
 - 1. compravendita R.P. n. 7121/2003;
 - 2. ipoteca volontaria R.P. 2152/2003;
documento successivo: cancellazione totale del 21/11/2011;
 - 3. ipoteca volontaria R.P. 1466/2005;
documento successivo: cancellazione totale del 28/12/2009;
 - 4. ipoteca volontaria R.P. 2710/2008;
documento successivo: iscrizione n. 2943 del 25/11/2008;
 - 5. ipoteca volontaria R.P. 2943/2008;
formalità di riferimento: iscrizione n. 2710 del 2008;
 - 6. pignoramento immobili R.P. n. 11521/2024.

Dalle analisi effettuate su tutte le note rinvenute, con relative annotazioni, sia sugli immobili pignorati che sulla società esecutata, al 26/08/2025, è emerso che sui beni pignorati, oggetto della presente relazione, gravano le seguenti tre formalità che dovranno essere cancellate o che comunque non saranno opponibili all'acquirente (*Cfr.* All. n. 2):





1. Iscrizione, **IPOTECA VOLONTARIA**, derivante da **Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, del 28/10/2008 R.P. 2710 R.G. 17560** (Cfr. All. n. 2), derivante da Atto Notarile Pubblico del 23/10/2008 a rogito del Notaio Mario Bilangione di Nocera Terinese, Rep. 94750/29450, per un capitale di € 170.000,00 per un totale di € 340.000,00, riguardante il diritto di proprietà per quota di 1/1 sui seguenti immobili *(beni soppressi e che hanno originato gli attuali oggetto del pignoramento, riportati erroneamente con i dati catastali originari nella presente iscrizione, poi rettificata)*:

Unità Negoziale N. 1

- Immobile n. 1) Comune di **Curinga (CZ)**, **Catasto Fabbricati, Foglio 25, Particella 108, Subalterno 3**, Natura A2 – abitazione di tipo civile, indirizzo Via Dante Alighieri, vani 8, piano T-1;
- Immobile n. 2) Comune di **Curinga (CZ)**, **Catasto Fabbricati, Foglio 25, Particella 108, Subalterno 6**, Natura C3 – laboratori per arti e mestieri, indirizzo Via Dante Alighieri, mq 67, piano T;
- Immobile n. 3) Comune di **Curinga (CZ)**, **Catasto Fabbricati, Foglio 25, Particella 108, Subalterno 7**, Natura C3 – laboratori per arti e mestieri, indirizzo Via Dante Alighieri, mq 71, piano T;

A favore

- 1) Banca Antonveneta S.P.A., con sede in Padova (PD), c.f. 02691680280,

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per quota di 1/1;

Contro

- 1) [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per quota di 1/1.

Nella sezione D risulta la seguente annotazione:

“La Banca Antonveneta SPA ha concesso ed erogato contestualmente a titolo di mutuo alla parte finanziata, che ha accettato, la somma di euro 170.000,00 (euro centosettantamila virgola zero zero) al tasso fisso nominale annuo del 6,25% (sei virgola venticinque per cento) sia per il periodo di preammortamento che di ammortamento. La parte finanziata ha dichiarato di aver ricevuto dalla banca la somma di euro 170.000,00 (euro centosettantamila virgola zero zero) e ne ha rilasciato ampia quietanza. La parte finanziata si è obbligata per sé, successori ed aventi causa, in via solidale ed indivisibile fra tutti, a rimborsare il finanziamento mediante il pagamento di n. 180 (centoottanta) rate di ammortamento mensili posticipate ciascuna di euro 1.457,62 (euro millequattrocentocinquantesette virgola sessantadue) comprensive di capitale ed interessi aventi scadenza, in funzione della rateizzazione, alle seguenti date: - il giorno dieci di ciascuno dei mesi successivi alla data di erogazione del finanziamento (rate mensili). La prima rata avrà scadenza il 10 dicembre 2008 e l'ultima il 10 novembre 2023. Durante il periodo intercorrente tra la data di erogazione ed il giorno antecedente l'inizio dell'ammortamento, la parte finanziata dovrà versare posticipatamente alla banca





gli interessi di preammortamento di volta in volta maturati sull'importo del capitale erogato, calcolati al tasso 6,25% mediante una o più rate aventi la stessa periodicità prevista per le rate di ammortamento. Le parti hanno convenuto e approvato specificamente che ogni somma dovuta per qualsiasi titolo in dipendenza del presente atto e non pagata produrrà di pieno diritto, dal giorno della scadenza, interessi di mora a carico della parte finanziata ed a favore della banca. Gli interessi di mora, dovuti dalla parte finanziata in tutti i casi previsti nel presente contratto, saranno calcolati ad un tasso pari a due punti in più del tasso applicato al finanziamento e comunque non superiore ai limiti di legge. Su questi interessi non è consentita la capitalizzazione periodica. Fermo restando quanto sopra, le parti hanno convenuto ed approvato specificamente che, in tutti i casi di decadenza dal beneficio del termine e di risoluzione del presente contratto, sull'ammontare di ogni somma ancora dovuta alla banca per effetto in detta decadenza o risoluzione, si applicherà il tasso di interesse nella misura stabilita al comma precedente. Al presente contratto si applicano le agevolazioni tributarie previste dal dpr 29.9.73 n. 601. Per l'esecuzione del contratto e per ogni effetto di legge le parti eleggono domicilio, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 cod. Civ. e dell'art. 30 cod. Proc. Civ.: - quanto alla Banca, presso la filiale di Curinga, frazione Acconia alla Via Dante Alighieri, anche agli effetti dell'iscrizione ipotecaria ex art. 39, primo comma t.u., - quanto alla parte finanziata presso il domicilio dichiarato in atto o successivamente comunicato con lettera raccomandata alla banca."

Documenti successivi correlati:

- Iscrizione R.P. n. 2943 R.G. 19284 del 25/11/2008 – Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.

2. Iscrizione, **IPOTECA VOLONTARIA, derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, del 25/11/2008 R.P. 2943 R.G. 19284** (Cfr. All. n. 2), derivante da Atto Notarile Pubblico del 21/11/2008 a rogito del Notaio Mario Bilangione di Nocera Terinese, Rep. 94898/29575, per un capitale di € 170.000,00, per un totale di € 340.000,00, riguardante il diritto di proprietà per quota di 1/1 sui seguenti immobili (*con tale iscrizione si rettificano i dati catastali degli immobili, indicati nella precedente iscrizione erroneamente con gli originari subalterni*):

Unità Negoziale N. 1

- Immobile n. 1) Comune di **Curinga (CZ)**, **Catasto Fabbricati, Foglio 25, Particella 108, Subalterno 10**, Natura C1 – Negozi e botteghe, Fraz. Acconia - Via Dante Alighieri, mq 71, piano T;
- Immobile n. 2) Comune di **Curinga (CZ)**, **Catasto Fabbricati, Foglio 25, Particella 108, Subalterno 11**, Natura C3 – Laboratori per arti e mestieri, Fraz. Acconia - Via Dante Alighieri, mq 89, piano T;
- Immobile n. 3) Comune di **Curinga (CZ)**, **Catasto Fabbricati, Foglio 25, Particella 108, Subalterno 12**, Natura A2 – Abitazione di tipo civile, Fraz. Acconia - Via Dante Alighieri, vani 7, piano 1;

A favore

- 1) Banca Antonveneta S.P.A., con sede in Padova (PD), c.f. 02691680280, *Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per quota di 1/1;*





Contro

- 1) [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per quota di 1/1.

Nella sezione D risulta la seguente annotazione:

“Con contratto di mutuo a rogito Notaio Mario Bilangione del 23 ottobre 2008 rep. 94750 reg.to a Lamezia Terme il 27 ottobre 2008 n. 2929, la Banca Antonveneta S.P.A. , ha concesso ed erogato contestualmente a titolo di mutuo, alla parte finanziata, che ha accettato, la somma di euro 170.000,00 (euro centosettantamila virgola zero zero), all'interesse fisso nominale annuo del 6,25% da restituirsì in anni 15 (quindici); il tutto come da capitolato che trovasi allegato sub "a" al citato contratto di mutuo; - a garanzia della restituzione del capitale finanziato, dei relativi interessi di preammortamento e di ammortamento nella misura indicata all'articolo 5, punto 1, del citato contratto, di tutte le rate che rimanessero insolute, degli interessi di mora nella misura indicata all'articolo 5, punto 3, dei relativi accessori e di ogni altra obbligazione derivante dal presente atto, la parte finanziata ha concesso a favore della banca che ha accettato, ipoteca da iscriversi presso la competente agenzia del territorio - ufficio provinciale di Catanzaro servizio di pubblicità immobiliare - sull'immobile concesso a garanzia e su ogni suo frutto civile, accessori, adiacenze e pertinenze ed in particolare sui fabbricati che sono eretti o che verranno in futuro eretti, quand'anche la descrizione risultante dal citato atto fosse incompleta; - la formalità ipotecaria di cui sopra è stata accesa presso la Conservatoria dei RR.II. Di Catanzaro in data 28 ottobre 2008 al n. 17560 r.g. ed al n. 2710 r.p. per la somma complessiva di euro 340.000,00 (euro trecentoquarantamila virgola zero zero) che ha compreso e garantito: - l'importo del capitale finanziato; - gli interessi, anche di preammortamento, come determinati nella misura prevista dal citato articolo 5 del contratto di mutuo e calcolati, ai soli fini dell'iscrizione ipotecaria, al saggio annuo del 6,25% (sei virgola venticinque per cento); - l'ammontare di tutte le rate che dovessero rimanere insolute e gli interessi di mora nella misura prevista dal citato articolo 5, punto 3 e calcolati, ai soli fini dell'iscrizione ipotecaria, nella misura dell'8,25% (virgola venticinque per cento); - quanto dovuto alla banca per spese legali, di giudizio e di collocamento (incluse quelle di cui al primo comma dell'art. 2855 c.c.), nonché le spese straordinarie, i premi d'assicurazione per danni, rimborsi di tasse e imposte e quanto contrattualmente stabilito per ogni caso di restituzione o risoluzione anticipata, volontaria o forzata del finanziamento e quanto altro dovuto in dipendenza di questo contratto. L'immobile ipotecato a garanzia del predetto contratto di mutuo è stato descritto in calce al detto contratto come segue: - "fabbricato per civile abitazione non di lusso, sito nel comune di Curinga (Catanzaro) alla frazione Acconia, alla via dante alighieri, costituito da un piano terra e da un sottotetto soprastante, con annessa e pertinente corte esclusiva, il tutto confinante con detta via pubblica, proprietà [REDACTED] salvo altri. Detto immobile è censito nel catasto fabbricati del comune di Curinga al foglio 25, particelle: - 108 sub 3, strada provinciale, piano t-1, categ. A/2, classe 2, vani 8, rend. cat. euro 396,64; - 108 sub. 6, via dante alighieri, piano t., categ. C/3, classe 2, mq. 67, rend. cat. euro 89,97; - 108 sub. 7, via dante alighieri, piano t., categ. C/3, classe 2, mq. 71, rend. cat. euro 95,34. - da un più attento esame anche catastale dell'immobile sopra ipotecato, le parti hanno accertato che in sede di stipula del citato contratto di mutuo per puro errore materiale di scritturazione, il cespite di che trattasi oggetto dell'ipoteca è stato indicato, sia nel citato contratto di mutuo che nella successiva iscrizione ipotecaria, catastalmente con i dati censuari originari e non con i nuovi dati catastali che hanno preso origine dai precedenti a seguito di "fusione e frazionamento". Pertanto, fermo restando tutti i patti, condizioni, clausole e quant'altro previsto nel citato contratto di mutuo a rogito Notaio Mario Bilangione del 23 ottobre 2008 rep. 94750 e che qui si intendono trascritti e confermati, le parti come sopra rappresentate sono giunte nella determinazione di rettificare la sola descrizione dell'immobile ipotecato con una migliore e più esaustiva descrizione del cespite e con sostituzione dei precedenti dati catastali indicati in atto e nella nota di iscrizione, con i dati catastali attuali e precisamente con i seguenti dati: - foglio 25, particelle: -108 sub 10, cat. C/1, cl. 2, mq. 71, r.c. euro 421,69; -108 sub 11, cat. C/3, cl. 2, mq. 89, r.c. euro 119,51; -108 sub 12, cat. A/2, cl. 2, vani 7, r.c. euro 347,06, piano 1. Le parti in ossequio ed in adempimento a quanto precisato, dichiarano di rettificare come in effetti rettificano la sola descrizione sia letterale che catastale dell'immobile ipotecato, fermo restando tutti gli altri elementi contrattuali, nulla escluso o eccettuato, patti, condizioni, clausole e quant'altro derivante dal citato contratto di mutuo a rogito notaio Mario Bilangione del 23 ottobre 2008 rep. 94750 e dell'annesso capitolato e che qui si intendono completamente trascritti e riportati. Al presente atto si applicano le agevolazioni tributarie previste dal dpr 29.9.1973 n. 601.”





3. Trascrizione, **Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI**, del 16/09/2024, R.P. N. **11521**, R.G. N. **13720**, derivante da Atto Esecutivo o Cautelare, Repertorio n. 1014 del 02/08/2024 emesso da UNEP Tribunale di Lamezia Terme, riguardante il diritto di proprietà per quota di 1/1 sui seguenti immobili (*beni pignorati*):

Unità Negoziale N. 1

- Immobile n. 1) Comune di **Curinga (CZ)**, **Catasto Fabbricati**, **Foglio 25**, **Particella 108**, **Subalterno 8**, Natura E – Ente Comune, Viale Dante Alighieri;
- Immobile n. 2) Comune di **Curinga (CZ)**, **Catasto Fabbricati**, **Foglio 25**, **Particella 108**, **Subalterno 9**, Natura E – Ente Comune, Viale Dante Alighieri;

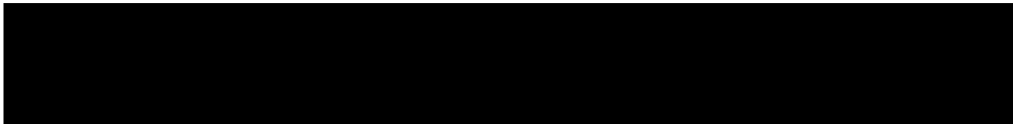
Unità Negoziale N. 2

- Immobile n. 1) Comune di **Curinga (CZ)**, **Catasto Fabbricati**, **Foglio 25**, **Particella 108**, **Subalterno 10**, Natura C1 – Negozi e botteghe, Viale Dante Alighieri n. 164, mq 78, piano T;
- Immobile n. 2) Comune di **Curinga (CZ)**, **Catasto Fabbricati**, **Foglio 25**, **Particella 108**, **Subalterno 11**, Natura C3 – Laboratori per arti e mestieri, Viale Dante Alighieri n. 160, mq 91, piano T;
- Immobile n. 3) Comune di **Curinga (CZ)**, **Catasto Fabbricati**, **Foglio 125** (*inserito foglio di mappa 125 in luogo del corretto foglio di mappa 25*), **Particella 108**, **Subalterno 12**, Natura A2 – Abitazione di tipo civile, Viale Dante Alighieri n. 162, vani 7,5, piano 1.

A favore

- 1) SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma (RM), c.f. 14535321005;
- *Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà:*
 - *Relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà, quota 1/1;*

Contro

- 1) 
- *Relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà, quota 1/1;*
 - *Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà.*

Nella Sezione D non risultano annotazioni.





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

- La cancellazione di ogni singolo pignoramento comporta un costo di € 294,00 per Imposta di bollo, Imposta ipotecaria e Tassa ipotecaria;
- La cancellazione e/o restrizione di ogni ipoteca volontaria, eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, comporta un costo di € 35,00 per tasse ipotecarie;
- La cancellazione e/o restrizione dell'ipoteca giudiziale o legale comporta un costo di € 99,00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto, con un minimo di € 294,00.

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

1. Iscrizione, **Ipoteca Volontaria R.P. 2710 R.G. 17560 del 28/10/2008:**

Costo cancellazione n. 1: ipoteca volontaria

- Imposta ipotecaria:	€	0,00
- Imposta di Bollo:	€	0,00
- Tassa ipotecaria:	€	35,00
TOTALE	€	35,00

2. Iscrizione, **Ipoteca Volontaria R.P. 2943 R.G. 19284 del 25/11/2008:**

Costo cancellazione n. 2: ipoteca volontaria

- Imposta ipotecaria:	€	0,00
- Imposta di Bollo:	€	0,00
- Tassa ipotecaria:	€	35,00
TOTALE	€	35,00

3. Trascrizione, **Verbale di pignoramento immobili R.P. 11521 R.G. 13720 del 16/09/2024:**

Costo cancellazione n. 3: Verbale di pignoramento immobili

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

Costo totale cancellazioni formalità (1, 2, 3): € 364,00⁴

⁴A tale somma, sono da aggiungere, a carico del futuro acquirente, la spese per trascrizione del decreto di trasferimento con aggiunta dell'onorario del tecnico incaricato per la redazione delle note di trascrizione e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sui cespiti oggetto di perizia con recupero documentazione c/o Pubblici Uffici; giova osservare che i suddetti valori potrebbero variare e sono soggetti all'approvazione degli enti preposti.





Quesito n. 11

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

3.11 Risposta al quesito n. 11

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

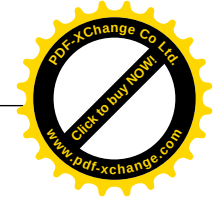
Lo scrivente ha provveduto ad estrarre elaborati planimetrici, elenco immobili, nonché l'estratto di mappa catastale (*Cfr.* All. n. 4/c) relativi agli immobili oggetto di procedura esecutiva, anche storici.

Si precisa che non è stata rilevata alcuna discrasia tra visure catastali, ipotecarie e atti di riferimento, pertanto gli immobili risultano perfettamente individuati e corrispondenti, a meno della **discrasia individuata nella trascrizione del verbale di pignoramento del 16/09/2024 nn. 13720/11521 RG/RP** (così come nella certificazione notarile), dovuta ad errore di trascrizione materiale relativo all'Immobile n. 3 dell'Unità negoziale n. 2, in cui viene riportato il foglio di mappa 125 in luogo del corretto foglio di mappa 25; mentre l'originario atto di pignoramento immobiliare del 03/09/2024 riporta gli estremi catastali corretti; tale situazione va rettificata presso la Conservatoria dei RR.II di Catanzaro.

Quesito n. 12

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





3.12 Risposta al quesito n. 12

3.12.1 Regolarità edilizia e urbanistica degli immobili pignorati

Allo scopo di verificare la regolarità edilizia e urbanistica degli immobili pignorati, lo scrivente inoltrava richiesta di accesso agli atti in data 08/04/2025 (Cfr. All. n. 6) e successivamente si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Curinga al fine di eseguire indagini circa l'esistenza di pratiche edilizie riguardanti i suddetti immobili.

Dagli accertamenti effettuati negli uffici comunali, sulla scorta dei documenti messi a disposizione, emerge che il fabbricato ospitante gli immobili oggetto di pignoramento è stato edificato, inizialmente, con ***Parere Favorevole del Sindaco di Curinga in data 15/11/1972*** (Cfr. All. 7/a), e con successivo rilascio della ***Concessione Edilizia n. 29 del 06/09/1984 rilasciata dal Sindaco di Curinga*** (Cfr. All. n. 7/b). Considerata la presenza di difformità rispetto al progetto originario, a seguito di richiesta di sanatoria è stata rilasciata ***Concessione Edilizia in Sanatoria n. 7 del 05/02/2002*** (Cfr. All. 7/c), a cui seguono ***D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) prot. n. 4612 del 01/08/2002*** (Cfr. All. 7/d) e ***D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) in Variante prot. n. 7251 del 07/12/2004*** (Cfr. All. 7/f).

Per il piano terra del fabbricato è stato rilasciato ***Certificato di Agibilità dal Responsabile dell'Area Urbanistica del Comune di Curinga in data 24.06.2005 per le unità poste a piano terra identificate come sub. 10 "Bar Pasticceria" e sub. 11 "Laboratorio Artigianale per la lavorazione di prodotti per gelateria e pasticceria"*** (Cfr. All. 7/g).

Nel 2021 è stata presentata ***C.I.L.A. Pratica SUE n. 99 del 08.06.2021 per "Progetto per la ristrutturazione interna di un'unità abitativa sita in Viale Dante Alighieri del Comune di Curinga meglio identificata al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 25 p.lla 108 sub 12"*** (Cfr. All. 7/i) e, in ultimo, ***C.I.L.A.-Superbonus Pratica SUE n. 196 del 11.01.2022 per "Intervento di efficientamento energetico ai sensi dell'art. 119 D.L. n. 34/2020 (Decreto Rilancio) su immobile sito in Curinga censito al foglio di mappa n. 25 particella n. 108 sub n. 12"*** (Cfr. All. 7/l).

Pertanto, veniva acquisita e studiata la documentazione di seguito elencata (Cfr. All. n. 7).

- ***7/a: Parere Favorevole del Sindaco di Curinga in data 15/11/1972 – stralcio da relazione tecnica allegata alla C.E. in sanatoria n. 7 del 05/02/2002 – per la realizzazione di un fabbricato in muratura a n. 2 piani fuori terra dei quali si è realizzato il solo piano terra anche se in modo difforme - corredata dai seguenti elaborati:***

- *Elaborati grafici – Pianta piano terra, estratto da C.E. n. 7/2002.*





- **7/b: Concessione Edilizia n. 29 del 06/09/1984 rilasciata dal Sindaco di Curinga per “Costruzione di un sottotetto non abitabile” corredata dai seguenti elaborati:**
- Pubblicazione C.E. del 24.09.1984;
 - Richiesta C.E.;
 - Relazione Tecnica;
 - Elaborati grafici – Planimetria, Piante, sezioni, Prospetti;
 - Relazione tecnica per calcoli;
 - Relazione Geologica;
 - Autorizzazione Genio Civile a Condizione del 17.05.1984;
- **7/c: Concessione Edilizia in Sanatoria n. 7 del 05/02/2002 rilasciata dal responsabile del settore tecnico del Comune di Curinga per “Costruzione di un Fabbricato e Sottotetto in Curinga – Via D. Alighieri” corredata dai seguenti elaborati:**
- Richiesta C.E.;
 - Relazione Tecnica;
 - Elaborati grafici – Planimetria, Piante, sezioni, Prospetti;
 - Nulla osta commissione con calcolo oneri del 24.01.2002;
 - Titolo di proprietà – Rettifica Catastale, Rep. 18979 del 09.11.1984, notaio Agapito;
- **7/d: D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) prot. n. 4612 del 01/08/2002 per “Manutenzione Straordinaria di un fabbricato adibito a magazzini ubicato in Via Dante Alighieri”, per opere di demolizione e ricostruzione scala interna e ristrutturazione, corredata dai seguenti elaborati:**
- Promessa di vendita del 04.05.2002;
 - Relazione Tecnica;
 - Elaborati grafici – Pianta Piano terra attuale e a lavori ultimati;
- **7/e: Attestazione Categoria Uso Artigianale sub. 6 e 7 rilasciata dal Responsabile del Comune in data 19.11.2002 corredata dai seguenti elaborati:**
- Richiesta di cambio di destinazione d’uso prot. 6832 del 19.11.2002;
 - Visure Catastali;
 - Scrittura privata di promessa di vendita del 29.11.2001;
- **7/f: D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) in Variante prot. n. 7251 del 07/12/2004 per “Manutenzione Straordinaria di un fabbricato adibito a magazzini ubicato in Via Dante Alighieri” corredata dai seguenti elaborati:**
- Relazione Tecnica
 - Planimetria Generale
 - Elaborati grafici – stato di fatto e intervento;
 - Titolo di proprietà - Compravendita del 11.06.2003 Rep. 70033 notaio Agapito;





- *Dichiarazione Inerti;*
- *Nomina del Responsabile del procedimento prot. 7557 del 22.12.2004;*
- *Sospensione D.I.A. prot. 103 del 05.01.2005;*

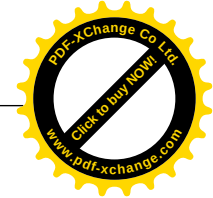
- ***7/g: Certificato di Agibilità rilasciato dal Responsabile dell'Area Urbanistica del Comune di Curinga in data 24.06.2005 per le unità poste a piano terra identificate come sub. 10 "Bar Pasticceria" e sub. 11 "Laboratorio Artigianale per la lavorazione di prodotti per gelateria e pasticceria" corredata dai seguenti elaborati:***
 - *Dichiarazione di Conformità Impianto Elettrico*
 - *Certificato Sanitario prot. n. 1044 del 09/06/2005*

- ***7/h: Pratica SUAP di Modifica della tipologia di Attività del 18.01.2019 per "Laboratorio Artigianale produzione e vendita dolci e gelati" corredata dai seguenti elaborati:***
 - *Registrazione Sanitaria prot. 0000954DP-SCIA del 08.11.2011;*
 - *Relazione Tecnica e pianta dei locali con Layout delle attrezzature;*

- ***7/i: Pratica SUE - C.I.L.A. Edilizia (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) SUE n. 99 del 08.06.2021 per "Progetto per la ristrutturazione interna di un'unità abitativa sita in Viale Dante Alighieri del Comune di Curinga meglio identificata al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 25 p.lla 108 sub 12" corredata dai seguenti elaborati:***
 - *Relazione Tecnica*
 - *Inquadramento Territoriale*
 - *Elaborati grafici – stato di fatto e di progetto;*
 - *Elaborati grafici – stato di fatto e di progetto_Integrazione;*
 - *Elaborato Fotografico*
 - *SUE_07-Comunicazione-Fine-Lavori_v00 del 05.08.2021*

- ***7/l: C.I.L.A.-Superbonus (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata - Superbonus) SUE n. 196 del 11.01.2022 per "Intervento di efficientamento energetico ai sensi dell'art. 119 D.L. n. 34/2020 (Decreto Rilancio) su immobile sito in Curinga censito al foglio di mappa n. 25 particella n. 108 sub n. 12" corredata dai seguenti elaborati:***
 - *CILA-Superbonus Modulo SUE 03.01*
 - *Relazione Tecnica*
 - *Inquadramento Territoriale*
 - *Documentazione Fotografica*
 - *Architettonico stato di fatto*
 - *Architettonico stato di progetto*
 - *Dichiarazioni Classi Energetiche*
 - *Notifica Preliminare*
 - *SUE_07-Comunicazione-Fine-Lavori_v00 del 22.03.2023*





3.12.2 Differenze riscontrate Lotto Unico

Difformità rispetto ai titoli abilitativi

Preliminarmente, e con carattere di sostanziale rilevanza, si evidenziano difformità urbanistico-edilizie e strutturali rispetto alle pratiche presentate successivamente al rilascio della C. E. in Sanatoria n. 7 del 05/02/2002, che costituisce l'ultimo titolo autorizzativo valido e pertanto il riferimento per la verifica della conformità edilizia e urbanistica dell'intero fabbricato.

In particolare, l'analisi della D.I.A. prot. 7251 del 07/12/2004 da parte del Responsabile del Procedimento ha evidenziato alcune incongruenze. Con nota prot. n. 103 del 05/01/2005, infatti, la pratica edilizia è stata sospesa, rilevando "situazioni non chiare" e richiedendo chiarimenti al tecnico incaricato.

Dagli atti esaminati non emerge alcun riscontro a tale richiesta, né documentazione successiva che dimostri la definizione del procedimento o l'ultimazione dei lavori.

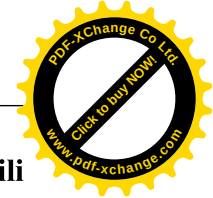
Dai documenti esaminati, emerge che le richieste istruttorie siano riconducibili, con ogni probabilità, al mancato perfezionamento dell'iter amministrativo previsto, ovvero il mancato deposito del progetto strutturale presso l'ex Genio Civile relativo alla precedente D.I.A. prot. 4612 del 01/08/2002 riguardante interventi di manutenzione straordinaria - tra cui la demolizione della scala interna, la sua ricostruzione sul lato nord del fabbricato e la demolizione di una porzione del solaio del primo piano.

Pertanto, le D.I.A. presentate, unitamente alle pratiche edilizie successive di cui al paragrafo 3.12.2, devono ritenersi prive di efficacia.

Ulteriore criticità riguarda la destinazione del piano primo, impropriamente definito abitazione, senza tuttavia il reperimento di alcuna pratica edilizia che ne giustifichi formalmente la variazione, successivamente alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 7 del 05/02/2002, dal titolo "*Progetto in sanatoria di un fabbricato civile e di un sottotetto non abitabile ai sensi degli artt. 12-13 L. 47/85*", dalla quale si evince che la destinazione d'uso legittima del piano primo è quella di sottotetto non abitabile.

In conclusione, sulla base degli atti disponibili, sia la difformità relativa al posizionamento della scala, sia l'improprio utilizzo da sottotetto non abitabile ad abitazione – per il quale non è stata rintracciata alcuna pratica edilizia – deve considerarsi illegittimo.





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

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

- **Demolizione e spostamento della scala interna** con mancato perfezionamento dell'iter amministrativo previsto relativo deposito all'ex Genio Civile di Catanzaro ed **improprio utilizzo del piano primo da sottotetto non abitabile ad abitazione.**

Tali variazioni rientrano, ai sensi dell'articolo 31 del DPR 380/2001, aggiornato alla Legge 105/2024 (Salva Casa) come ***“Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali”*** di cui al comma 1 che hanno comportato *“la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche” “ovvero l'esecuzione di volumi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o in parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile”*.

La determinazione delle variazioni essenziali, ai sensi dell'art. 32 comma 1 del DPR 380/2001, viene menzionata con:

- lettera a): *“mutamento della destinazione d'uso che implica variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968 ..”*;
- lettera e): *“violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.”*.

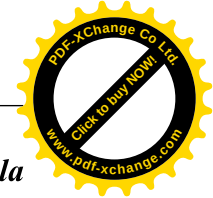
Per i suddetti motivi **non sussiste la regolarità edilizia, urbanistica e strutturale degli immobili oggetto di perizia censiti al Catasto Urbano del Comune di Curinga al Foglio 25, p.lla 108, sub. 10, 11 e 12.**

Giova osservare che il Certificato di Agibilità rilasciato dal Responsabile dell'Area Urbanistica del Comune di Curinga, relativo ai soli locali del piano terra sub. 10 e 11 - *Agibilità del 24.06.2005* - (cfr. All. 7/g), è subordinato alle dichiarazioni del tecnico incaricato il quale attesta *“che l'unità immobiliare è conforme alla concessione edilizia in sanatoria n. 7 del 05/02/02 ed alla DIA del 01.08.2002, prot.4612 e DIA del 07.12.2004, prot. 7251 ed è privo di imperfezioni tali che possano rappresentare pregiudizio per l'igiene e la salute, secondo le normative vigenti”* (estratto dal certificato di agibilità).

Quesito n. 13

13. in caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale





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

3.13 Risposta al quesito n. 13

Sanatoria Lotto Unico

Ai fini della regolarizzazione urbanistica, edilizia e strutturale, premesso che tali abusi rientrano nelle variazioni essenziali, come specificato nel paragrafo precedente, ai sensi dell'art. 36-bis D.P.R. 06/06/2001 n. 380 aggiornato alla Legge 105/2024 (Salva Casa) che recita: “1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32”.

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

Le difformità riscontrate relativamente alla variazione del posizionamento della scala risultano sanabili; tuttavia, per determinare l'onere della sanatoria occorre procedere con specifiche valutazioni strutturali, previa analisi tecnica finalizzata a verificare la rispondenza dell'opera ai requisiti di sicurezza previsti dalle NTC 2018.





Diversamente, l'improprio utilizzo del piano primo, da deposito-stireria ad abitazione, sotto il profilo sia edilizio che urbanistico, **non risulta sanabile ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche.**

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

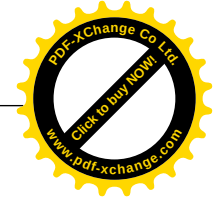
"Nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui s'interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge", il termine da prendere in considerazione è quello del 26/11/2003, in cui è entrata in vigore (Cfr. art. 1 comma 2) la Legge 326 del 24/11/2003, pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n. 274 del 25 novembre 2003 - Supplemento Ordinario n. 181 - che, ai sensi del comma 25 art. 32, ha riaperto i termini della L. 47/85.

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

Poiché le ragioni di credito per cui s'interviene o procede sono dettate da *"contratto di mutuo, in data 23/10/2008, a rogito Dott. Mario Bilangione, Notaio in Nocera Terinese ... Repertorio 94750"* del quale fu iscritta ipoteca in data 28/10/2008, ai numeri 17560/2710, presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro, data posteriore a quella del 26/11/2003, ne deriva che **gli abusi non sono sanabili ai sensi dell'art. 40, comma 6° della Legge n. 47 del 28/02/1985.**

Riepilogando, il sottoscritto Esperto segnala la **non regolarità edilizia e urbanistica del bene pignorato** essendo presenti sullo stesso "nuove strutture realizzate con mancato perfezionamento dell'iter amministrativo, oltre a variazioni essenziali consistenti in improprio utilizzo del sottotetto"; tali abusi sopra descritti possono essere sanati solo parzialmente, pertanto, sarà a cura e spese dell'aggiudicatario **ripristinare lo stato dei luoghi agli elaborati relativi all'ultimo titolo abilitativo rilasciato (Concessione Edilizia in Sanatoria n. 7 del 05.02.2002) oppure provvedere, ove possibile, alla relativa regolarizzazione previo approfondimento di natura strutturale.**





Quesito n. 14

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

3.14 Risposta al quesito n. 14

Al fine di verificare sui beni pignorati l'esistenza di censo, livello o uso civico, il sottoscritto ha inoltrato richiesta al Comune di Curinga, il quale certifica (Cfr. All. n. 9):

- *Foglio n. 25, p.lla n. 108, ricade in parte in Z.T.O. "B" di completamento (.....);*
- *Le su citate particelle sono interessate da vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/04 art. 136, comma 1, lettere c) e d), in quanto ricompresa nel D.M. 02.10.1967 emesso ai sensi della Legge 29.06.1939, n. 1497;*
- *Le particelle non risultano assoggettate a vincolo inibitorio Uso Civico.*

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

Quesito n. 15

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





3.15 Risposta al quesito n. 15

3.15.1 Premessa - Valore di mercato

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

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

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

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

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

“importo stimato...”

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

“...alla data della valutazione...”

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

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





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

“...dopo un'adeguata promozione commerciale...”

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

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

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

La definizione di valore di mercato assume che:

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

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

3.15.2 Scelta metodologia estimativa

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

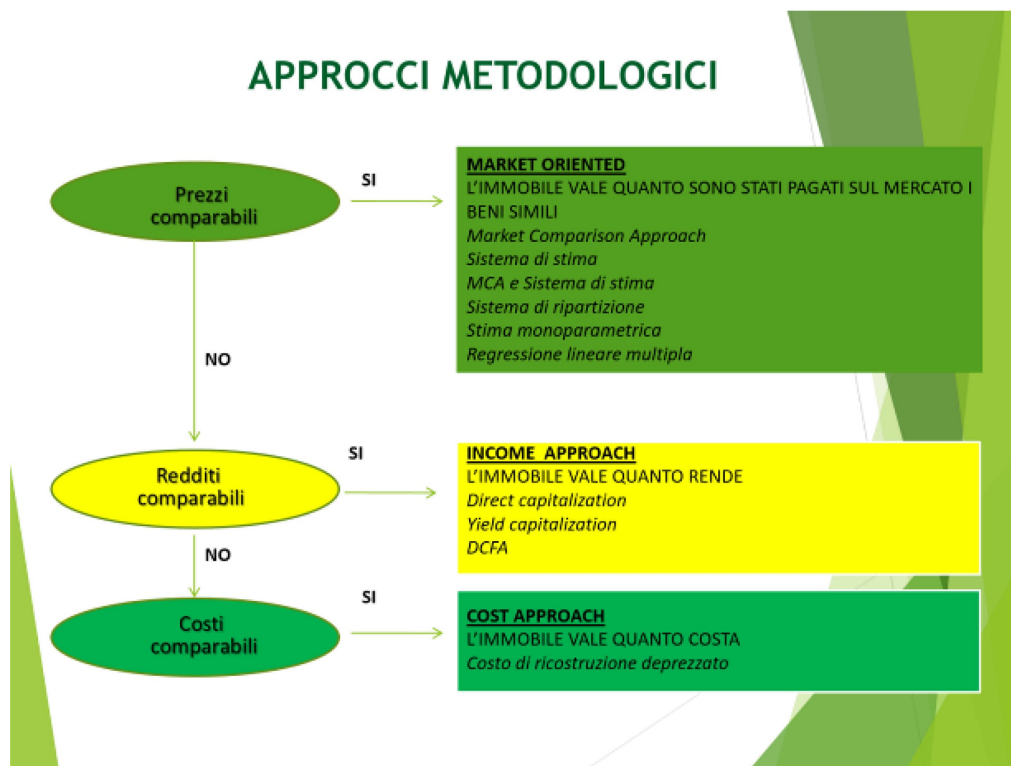
- 1. Market Approach** (o metodo del confronto di mercato): utilizzato nei mercati attivi e dinamici in cui i dati immobiliari delle compravendite di beni appartenenti allo stesso segmento di mercato sono facilmente disponibili;
- 2. Income Approach** (o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri):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



3. **Cost Approach** (o metodo dei costi): utilizzato nei mercati di beni limitati, o in presenza di immobili speciali e in totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto.

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

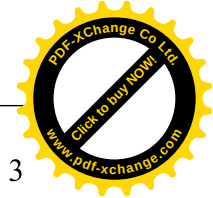
La scelta del metodo di stima deve essere fatta secondo il diagramma di scelta rappresentato nella successiva figura:



Dalle ricerche eseguite nel Comune di Curinga, relativamente **ai cespiti oggetto di stima** è emerso che il mercato immobiliare della zona, per le abitazioni, è sostanzialmente attivo, in quanto è stato possibile reperire più atti di compravendita, mentre per il locale commerciale ed il locale artigianale non sono state rinvenute compravendite. **Al fine di determinare il valore di mercato dei beni si ricorre al metodo Market Approach (o metodo del confronto di mercato) con stima dell'immobile al piano primo che sarà trattato nel presente quesito come abitazione, nonostante la diversa destinazione urbanistica riscontrata, definito Subject, che sarà di base per la stima degli altri immobili a secondo del rapporto mercantile.**

Si precisa che la ricerca dei comparabili nel mercato immobiliare in cui sono inseriti gli immobili da stimare, eseguita avvalendosi della piattaforma SISTER dell'Agenzia delle Entrate, è stata effettuata nello stesso foglio catastale ospitante gli immobili, in cui sono





state effettuate 14 compravendite (Cfr. all. n. 16 e 17), da cui si sono estratti i 3 comparabili ritenuti validi e riferiti ad immobili simili a quelli pignorati, e i cui dati principali saranno sintetizzati nei seguenti paragrafi.

3.15.3 Procedimento di Stima - Market Approach

Stima Immobili a), b) c): Locale Commerciale a piano terra, Locale Artigianale a piano terra, Locale Stireria-Deposito ricavato nel sottotetto (piano primo) ed adibito impropriamente ad abitazione, siti in Curinga (CZ) Viale Dante Alighieri n. 164, 160, 162, in Catasto Urbano Foglio 25, P.lla 108, sub. 10 ctg. C/1, sub. 11 ctg. C/3, sub. 12 ctg. A/2.

Preambolo

Per la stima dei beni pignorati si è utilizzato il metodo denominato Market Comparison Approach (MCA) con stima del Subject relativo al locale a piano primo.

Trattasi di un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (**subject**) e un insieme di immobili di confronto (**comparabili**) che sono beni aventi caratteristiche simili, prezzi noti e sono stati contrattati di recente nel segmento di mercato a cui appartiene il subject.

Il Market Comparison Approach è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.) e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili).

Il principio elementare su cui si fonda il procedimento in esame consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare per un immobile, sostituibile con altri simili, un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per altro immobile con le stesse caratteristiche.

L'applicazione del MCA prevede, poi, degli aggiustamenti dei prezzi rilevati (degli immobili usati come comparabili) dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto rispetto a quello oggetto di stima. Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati con i tradizionali criteri di stima e espressi sia in termini di percentuale che in termini di valore.

Si precisa che il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della stessa caratteristica e può avere sia valori positivi (nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda un aumento del





prezzo totale) che valori negativi (nel caso in cui ad una variazione in diminuzione della caratteristica corrisponda una diminuzione del prezzo totale), o addirittura valori nulli (nel caso in cui la variazione della caratteristica non produca variazioni del prezzo).

Come si è visto, quindi, il prezzo marginale è una grandezza strumentale che ha importanti implicazioni nei procedimenti di stima orientati al mercato degli immobili.

Nel MCA gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi e questa procedura si articola in più fasi che possono essere così riassunte:

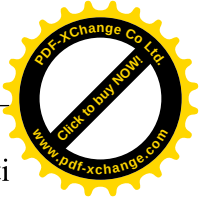
- ***Analisi del mercato*** (per la rilevazione delle compravendite recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato);
- ***Scelta delle caratteristiche immobiliari;***
- ***Compilazione della tabella dei dati;***
- ***Analisi dei prezzi marginali;***
- ***Redazione della tabella di valutazione.***

Tanto premesso si precisa che nel caso di specie la rilevazione dei dati immobiliari è stata svolta con l'ausilio della piattaforma SISTER dell'Agenzia delle Entrate mediante l'estrazione di copia degli atti di compravendita effettuati nello stesso foglio di mappa 25 del Comune di Curinga ove ricade il subject (*Cfr. All. n. 16 e 17*), mentre la scelta delle caratteristiche immobiliari, descritte nel successivo paragrafo, è stata operata sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e su quelle degli immobili utilizzati come comparabili. I dati immobiliari rilevati, poi, sono stati riassunti nella tabella dei dati che riporta i prezzi di mercato rilevati, le caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto (comparabili A, B, C, ...) nonché le caratteristiche del cespite oggetto di stima (subject). Si specifica, infine, che la tabella di valutazione dei prezzi marginali riporta i prezzi marginali per ciascuna caratteristica immobiliare di confronto considerata e che nella stessa sono stati rappresentati i prezzi di mercato rilevati dei comparabili e aggiustati con quelli marginali di ciascuna caratteristica. La somma, poi, tra i prezzi di mercato dei comparabili e gli aggiustamenti degli stessi con i prezzi marginali ci ha permesso di calcolare il valore di mercato del subject (come media dei prezzi corretti dei comparabili).

3.15.4 Andamento del mercato immobiliare

La ricerca dei comparabili, nel mercato immobiliare in cui è inserito l'immobile da stimare, è stata eseguita avvalendosi dalla piattaforma SISTER riguardando uno spazio temporale di 24 mesi sul Foglio di Mappa n. 25 del Comune di Curinga, ove ricade il subject, e ove si sono riscontrate 14 compravendite riguardanti appartamenti (*Cfr. All. n.*





17) di cui 3 valide al fine di determinare il valore, i cui dati principali sono sintetizzati nella sottostante tabella (in grassetto quelle valide):

Comparabile Prezzo	Estremi atto di compravendita (All. 18)	Ctg.	Ubicazione (Curinga F. 25)	Destinazione/dimensioni
A € 130.000,00	Notaio Maria Elena Pizzonia di Lamezia Terme rep. n. 2970 del 29/07/2025	A/3	- p.lla 1065 sub. 3, vani 5,5	Appartamento a piano primo con annesso ripostiglio/cantina a piano terra, di mq. 115 v.p.p. (120 comm.)
	Comparabile Valido: appartamento simile al subject			
B € 36.400,00 € 36.000,00	Notaio Maria Elena Pizzonia di Lamezia Terme rep. n. 2916 del 27/05/2025	F/2	p.lla 1694 sub. 3 (ctg. F/2), sub. 4 (ctg. F/2), p.lla 1695 sub. 2 (ctg. F/2), sub. 3 (ctg. F/2), terreni p.lle 1962, 1993, 1994	Fabbricati fatiscenti con terreni
	Scartato: vendita di unità collabenti con terreno			
C € 14.000,00	Notaio Brunella Fabiano di Maida rep. n. 13052 del 19/05/2025	A/4	- p.lla 104 sub.3 ctg. A/4, vani 4,5 - p.lla 2008 ctg. C/2	Casa di vecchia costruzione con deposito
	Scartato: vendita di unità immobiliare diversa dal subject			
D € 90.020,00	Notaio Francesco Sapone di Lamezia Terme rep. n. 4847 del 28/01/2025	A/3	p.lla 875, vani 5,0, Via dei Mandorli	Villino a piano terra con corte
	Scartato: vendita di unità immobiliare diversa dal subject, inoltre, l'acquirente ha lo stesso cognome di un venditore			
E € 14.837,04	Notaio Brunella Fabiano di Maida rep. n. 12610 del 20/11/2024	A/4	p.lla 657 sub.5 Strada Provinciale	Appartamento di 7 vani piano T-1
	Scartato: vendita di alloggio ATERP (ex Case Popolari)			
F € 38.360,00	Notaio Maria Elena Pizzonia di Lamezia Terme rep. n. 2764 del 29/11/2024	A/4	p.lla 659 sub.2 Strada Provinciale	Abitazione di 6 vani piano T-1
	Scartato: vendita di alloggio ATERP (ex Case Popolari)			
G € 35.000,00	Notaio Brunella Fabiano di Maida rep. n. 12533 del	A/3	p.lla 1298 sub.12 Via Giovanni Pascoli n. 25	Appartamento di 6 vani, piano 2°



	25/10/2024			
	Scartato: fabbricato realizzato abusivamente poi sanato con P.C.n.9 del 2004			
H € 30.000,00	Notaio Alessandro Maione di Nocera Terinese rep. n. 6266 del 08/10/2024	A/3	p.lla 132 sub.4 Via Cavour n.4	Appartamento a piano 1°, mq. 78, vani 4,5
	Scartato: appartamento realizzato su fabbricato di vecchia costruzione			
I € 110.000,00	Notaio Sebastiano Panzarella di Lamezia Terme rep. n. 27419 del 18/09/2024	A/2 C/6	- p.lla 646 sub. 7 - p.lla 646 sub. 11	Appartamento a piano 1° di mq. 134 v.p.p. (143 comm.), vani 6,5 con autorimessa piano S1 di 20 mq.
	Comparabile Valido: appartamento simile al subject			
L € 50.000,00	Notaio Francesco Sapone di Lamezia Terme rep. n. 4048 del 07/05/2024	A/4	p.lla 264 sub. 20	Appartamento a piano 1°, vani 6,5, mq 119
	Scartato: fabbricato realizzato abusivamente poi sanato con CE n. 84/1994			
M € 28.000,00	Notaio Maria Elena Pizzonia di Lamezia Terme rep. n. 2582 del 29/03/2024	in c.d.c.	p.lla 1637 sub.11 via Giovanni Pascoli n. 2	Locale in corso di costruzione posto al 2° piano sottotetto praticabile ma non abitabile
	Scartato: locale in corso di costruzione composto da sola pilastratura e tamponatura esterna tinteggiata			
N € 160.000,00	Notaio Maria Elena Pizzonia di Lamezia Terme rep. n. 2580 del 26/03/2024	A/3	- p.lla 609 Via Giovanni Pascoli snc - p.lle 386, 402	Fabbricato a un solo piano con giardinetto di mq. 149 v.p.p. (mq. 177 commerciali), vani 6,5 Suolo edificatorio mq tot. 430
	Scartato: trattasi di villetta singola			
O € 90.000,00 (di cui € 14.000,00 per il deposito)	Notaio Alessandro Maione di Nocera Terinese rep. n. 5328 del 18/12/2023	A/2 F/3	- p.lla 1233 sub. 8, ctg. A/2 - p.lla 1233 sub. 10, ctg. F/3	Appartamento a piano 2° di mq. 158 v.p.p. (mq. 165 comm.) Deposito piano S1 di mq. 12
	Comparabile Valido: appartamento simile al subject			
P € 60.000,00	Notaio Lucia Santariga di Mileto rep. n. 904 del 07/11/2023	in c.d.c	p.lla 1325 sub.9	Appartamento, piano 2°, in corso di costruzione
	Scartato: fabbricato in corso di costruzione			



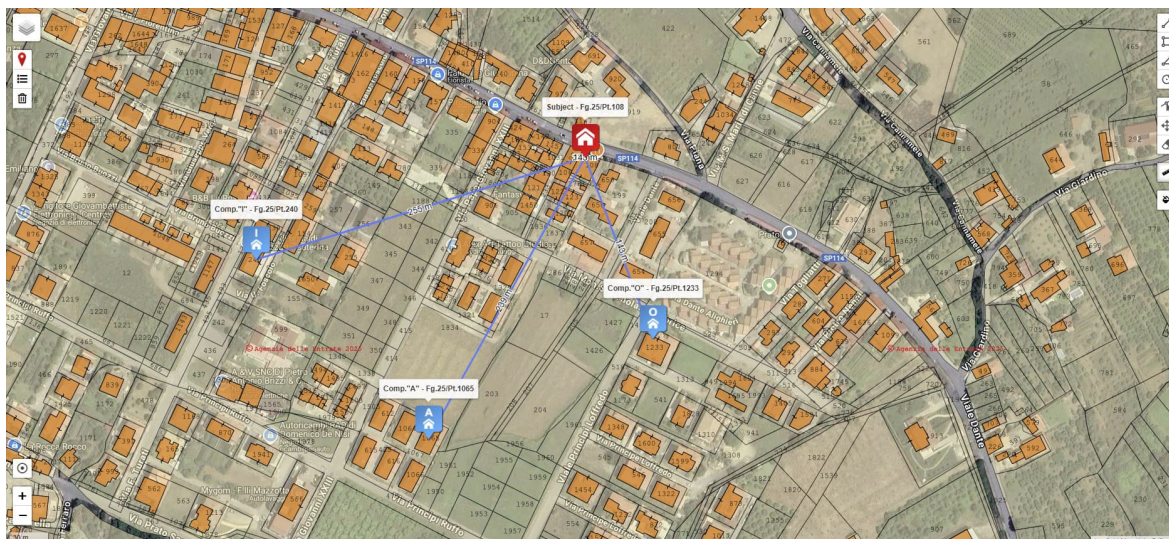
Si precisa che le compravendite rinvenute riguardano solamente appartamenti; per locali commerciali ed attività artigianali nell'arco degli ultimi 2 anni non sono state rinvenute compravendite.

Pertanto si procederà direttamente alla stima dell'immobile indicato come abitazione, piano primo (Immobile c), e a seguire, sulla base di un rapporto proporzionale tra i valori di mercato, si passerà alle stime del locale commerciale (Immobile a) e del locale artigianale (Immobile b).

3.15.5 Stima Valore di mercato

STIMA SUBJECT (Immobile c): Abitazione a piano primo sita in Curinga (CZ), Viale Dante Alighieri n. 162, con annessa corte di pertinenza, in Catasto Urbano Foglio 25, p.lla 108, sub. 12, ctg. A/2

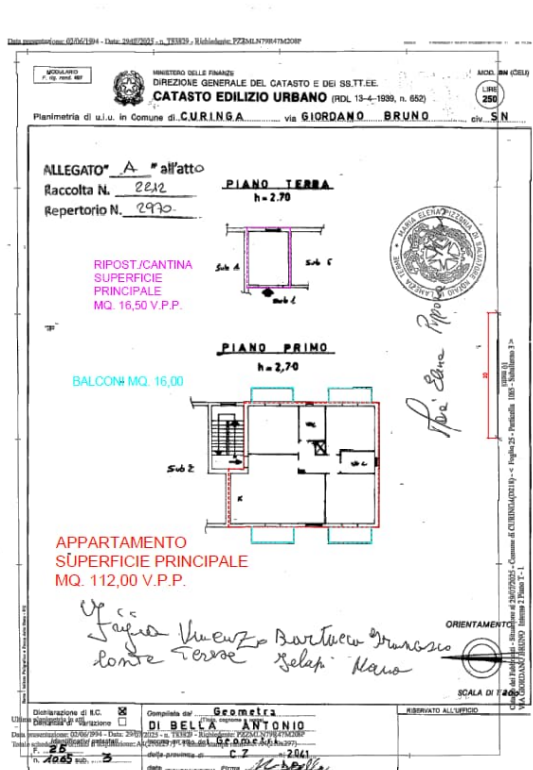
Delle 14 compravendite individuate, solo quelle contrassegnate come comparabili, alle lettere "A, I, O", risultano effettivamente simili al subject (abitazioni – immobile c). Pertanto, si considerano valide ai fini della comparazione, in quanto pienamente assimilabili all'immobile oggetto di stima. L'unità "A", in particolare, risulta ubicata ad una distanza di 239 metri, l'unità "I" ad una distanza di 255 mentre l'unità "O" ad una distanza di 143 metri:



Le caratteristiche prese in considerazione nella stima degli immobili sono di seguito esplicitate:







18/b

SCHEDA IMMOBILIARE
COMPARABILE "A"

Prezzo di Compravendita
€ 130.000,00

Notaio Maria Elena Puzzonina
Rep. 2970 del 29/07/2025
(DATA 3 mesi)

NCEU Curinga
- Abitazione F.25 P.Illa 1065 Sub.3
Ctg. A/3 Vani 5,5 piano T-1
mq. 120 totali - 115 v.p.p.

immobile sito in frazione Acconia,
viale Principi Ruffo n.45
edificio B, interno 2



Prezzo Marginale
€ 1.053,48 / mq

trattasi di abitazione
a piano primo con
ripost/deposito a piano terra
manutenzione sufficiente
(C.E. n.124 del 04/09/1991)

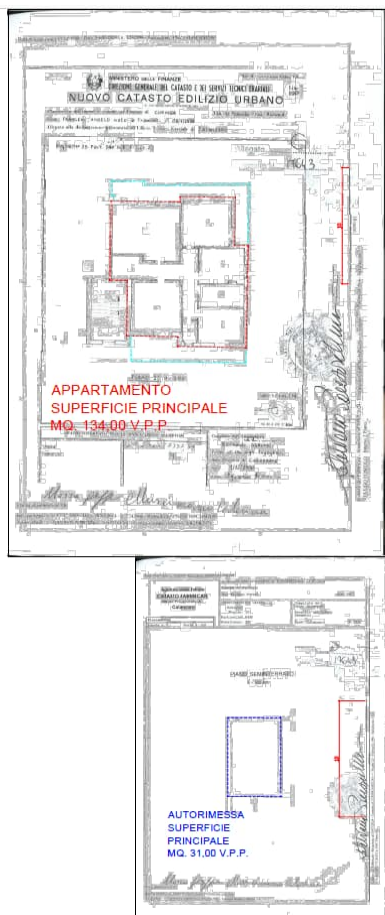
SERVIZI N.2

APE Classe F



Superficie Commerciale
= mq 112,00 + 0,3 x 16,00 + 0,40 x 16,50 = mq 123,40

Scheda Immobiliare COMPARABILE "A" (All. 18/b)



18/c

SCHEDA IMMOBILIARE
COMPARABILE "I"

Prezzo di Compravendita
€ 110.000,00

Notaio Sebastiano Panzarella
Rep. 27419 del 18/09/2024 (DATA 11 mesi)

NCEU Curinga
- Abitazione F.25 P.Illa 646 Sub.7
Ctg. A/2 Vani 6,5 piano 1
mq 134 v.p.p. - 143 totali
- Autorimessa F.25 P.Illa 646 Sub.11
Ctg. C/6 mq.20 piano S1

immobile sito in via Ugo Foscolo della
frazione di Acconia di Curinga

BALCONI MQ. 36,00

Balcone 1 mq. 20,00

Balcone 2 mq. 16,00

Balcone 3 mq. 16,00

Balcone 4 mq. 16,00

Balcone 5 mq. 16,00

Balcone 6 mq. 16,00

Balcone 7 mq. 16,00

Balcone 8 mq. 16,00

Balcone 9 mq. 16,00

Balcone 10 mq. 16,00

Balcone 11 mq. 16,00

Balcone 12 mq. 16,00

Balcone 13 mq. 16,00

Balcone 14 mq. 16,00

Balcone 15 mq. 16,00

Balcone 16 mq. 16,00

Balcone 17 mq. 16,00

Prezzo Marginale
€ 695,76 / mq

trattasi di abitazione
a piano primo
manutenzione buona
(C.E. n.70 del 10/08/1990
CILA SUPERBONUS
110% prot.541178/2021)

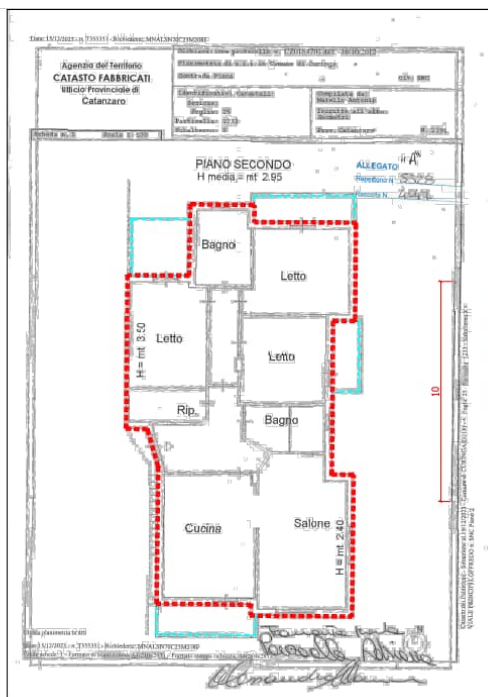
SERVIZI N.2

APE Classe A4



Superficie Commerciale
= mq 134,00 + 0,3 x 25,00 + 0,10 x 11 + 0,50 x 31 = mq 158,10

Scheda Immobiliare COMPARABILE "I" (All. 18/c)



SCHEDA IMMOBILIARE COMPARABILE "O"

18/d

Prezzo di Compravendita € 90.000,00

Notaio Alessandro Maione
Rep. 5328 del 18/12/2023 (DATA 21 mesi)

Immobile sito in viale Principe Goffredo della
Frazione di Acconia di Curinga

NCEU Curinga
- Abitazione F.25 P.Ila 1233 Sub.8
Ctg. A/2 Vani 6,5 piano 2°
mq. 158 v.p.p - 165 totali
- deposito p.S1 in c.d.c. di 12 mq.

APPARTAMENTO SUPERFICIE PRINCIPALE MQ. 160,00 V.P.P.

Prezzo Marginale € 525,55 / mq

trattasi di abitazione
a piano secondo
manutenzione sufficiente
(CE n.86 del 30/05/1991)

SERVIZI N.1

APE Classe F

Balcone 1 mq. 6,50
Balcone 2 mq. 5,50
BALCONI/TERRAZZA MQ. 21,50
Balcone 3 mq. 3,50
Balcone 4 mq. 6,00

Superficie Commerciale
= mq 160,00 + 0,3 x 21,50 + 0,4 x 12 = mq 171,25

Scheda Immobiliare COMPARABILE "O" (All. 18/d)

Data DAT (mesi)

La data dell'atto, rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce, ha il compito di aggiornare alla data di stima i prezzi di acquisto degli immobili di confronto (Comparabile A, I e O). La scala di misura della data è cardinale discreta mentre l'unità di misura è il mese.

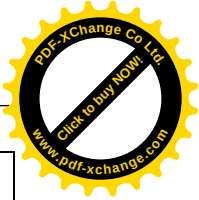
Per convenzione la data è calcolata retrospettivamente dal momento di stima: così ad esempio se la data di stima è il mese di aprile e la data della compravendita è il mese di gennaio allora l'ammontare della caratteristica sarà pari a 3 mesi.

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi delle quotazioni del particolare segmento di mercato immobiliare. Il segno atteso del prezzo marginale della data è:

- Negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo), perché la caratteristica è retrograda;
- Positivo se il saggio di variazione è negativo (decremento di prezzo).

La formula con cui si calcola il prezzo marginale della data è di seguito specificata:

$$[PMdata = P * i / 12 \text{ dove } i = (\text{Montante} - \text{Capitale iniziale}) / \text{Capitale iniziale}]$$



$$PM_{data} = \frac{\frac{[Media (Quot. 2024 2^{\circ}sem) - Media (Quot. anno compravendita semestre)]}{Media (Quotazioni anno compravendita semestre)}}{12} \times P$$

Dove

PM_{data} = Prezzo marginale data

P = Prezzo di vendita comparabile

Nel caso di specie il saggio di rivalutazione è:

- **per il comparabile “A”** data atto 29/07/2025 è lo **0,00 %** atteso che sono passati solo 2 mesi e l'ultimo dato disponibile dall'Agenzia delle Entrate è del II° semestre 2024.

- **per il comparabile “I”** data atto 18/09/2024 è lo **0,00 %** atteso che sono passati solo 2 mesi e l'ultimo dato disponibile dall'Agenzia delle Entrate è del II° semestre 2024.

- **per il comparabile “O”** data atto 18/12/2023 è lo **0,034%** atteso che tra il secondo semestre 2023 e il secondo semestre 2024 le quotazioni sono aumentate di 20 € per le abitazioni di tipo civile.

Nello specifico si è riscontrato (*Cfr. tabelle sotto riportate*) che, dai valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) forniti dall'Agenzia delle Entrate, nella zona di ubicazione del bene E3 – zona suburbana/frazione Acconia, nell'anno 2023, 2° semestre le quotazioni delle abitazioni di tipo civile erano pari a 560 ÷ 670 (min ÷ max) €/mq → **media 615 €/mq** mentre quelle nell'anno 2024, 2° semestre le quotazioni delle abitazioni di tipo civile erano pari a 580 ÷ 690 (min ÷ max) €/mq → **media 635 €/mq**.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: CURINGA

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE ACCONIA

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	580	690	L	1,8	2,2	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	520	630	L	1,7	2	N

Valori OMI 2 semestre 2024



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: CURINGA

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE ACCONIA

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	560	670	L	1,8	2,2	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	510	620	L	1,7	2	N

Valori OMI 2 semestre 2023

Nella seguente tabella sono indicati i prezzi marginali riferiti alla data:

Comparabile	Prezzo (€)	Andamento	Prezzo marginale data (€/mq al mese)
A	€ 130.000,00	0,00% (0,00)	0,00
I	€ 110.000,00	0,00% (0,00)	0,00
O	€ 90.000,00	+1,034% (0,034)	+ 255,00

Superficie principale SUP (mq) - Balconi/terrazze BAL (mq) - Balconi/terrazze per la quota eccedente i 25 mq BAL' (mq) - Ripostigli/cantina/depositi RIP (mq) - Box auto piano S1 BOX (mq) - Corte COR (mq)⁵

⁵ Il rapporto mercantile è stato calcolato a norma del

“DPR 138/98 - Allegato C: Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (GRUPPI R, P, T). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).

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

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



Nel calcolo si è fatto riferimento alla superficie lorda o vuoto per pieno (v.p.p.) sia del bene pignorato che dei comparabili, da cui dalle misurazioni eseguite, (Cfr. all. n. 5 e 18/a, b, c, d) sono scaturiti i valori di seguito esplicitati:

Calcolo della superficie Immobile c) SUBJECT (vedi Elaborato grafico All. 18/a)			
	Sup. vpp (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie Principale SUP (mq)	224,92	100 (1/1)	224,92
Super. Balconi/terrazze BAL (mq)	17,29	30 (3/10)	5,187
Super.Balconi/terrazze BAL' (mq)	0,00	10 (1/10)	0,00
Ripost./deposito RIP (mq)	0,00	40 (4/10)	0,00
Box-auto/autorimessa BOX (mq)	0,00	50 (5/10)	0,00
Corte Esclusiva COR (mq)	4,32	10 (1/10)	0,432
Superficie totale comparata (mq) 230,54			

Calcolo della superficie totale comparabile A (vedi Elaborato grafico All. 18/b)			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie Principale SUP (mq)	112,00	100 (1/1)	112,00
Super. Balconi/terrazze BAL (mq)	16,00	30 (3/10)	4,80
Super.Balconi/terrazze BAL' (mq)	0,00	10 (1/10)	0,00
Ripost./deposito RIP (mq)	16,50	40 (4/10)	6,60
Box-auto/autorimessa BOX (mq)	0,00	50 (5/10)	0,00
Corte Esclusiva COR (mq)	0,00	10 (1/10)	0,00
Superficie totale comparata (mq) 123,40			





Calcolo della superficie totale comparabile I (vedi Elaborato grafico All. 18/c)			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie Principale SUP (mq)	134,00	100 (1/1)	134,00
Super. Balconi/terrazze BAL (mq)	25,00	30 (3/10)	7,50
Super.Balconi/terrazze BAL' (mq)	11,00	10 (1/10)	1,10
Ripost./deposito RIP (mq)	0,00	40 (4/10)	0,00
Box-auto/autorimessa BOX (mq)	31,00	50 (5/10)	15,50
Corte Esclusiva COR (mq)	0,00	10 (1/10)	0,00

Superficie totale comparata (mq) 158,10

Calcolo della superficie totale comparabile O (vedi Elaborato grafico All. 18/d)			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie Principale SUP (mq)	160,00	100 (1/1)	160,00
Super. Balconi/terrazze BAL (mq)	21,50	30 (3/10)	6,45
Super.Balconi/terrazze BAL' (mq)	0,00	10 (1/10)	0,00
Ripost./deposito RIP (mq)	12,00	40 (4/10)	4,80
Box-auto/autorimessa BOX (mq)	0,00	50 (5/10)	0,00
Corte Esclusiva COR (mq)	0,00	10 (1/10)	0,00

Superficie totale comparata (mq) 171,25

Il prezzo marginale delle caratteristiche superficiali è stato calcolato come il minimo tra prezzi medi dei comparabili. Occorre tenere presente che il prezzo medio di ciascun





comparabile è stato ottenuto dividendo il prezzo di mercato totale per la superficie comparata totale⁶ dell'immobile per come sintetizzato nella successiva tabella:

Comparabile	Prezzo (€)	Sup. di calcolo lorda (mq)	Prezzo medio (€/mq)
A	€ 130.000,00	123,40	€ 1.053,48 /mq
I	€ 110.000,00	158,10	€ 695,76 /mq
O	€ 90.000,00	171,25	€ 525,55 /mq
Prezzo marginale superficie principale= €/mq 525,55			

Costo marginale riferito ai balconi/terrazze fino a 25 mq:

viene calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale con l'indice mercantile dei balconi/terrazze, assunto pari a 0,30 (3/10) e, pertanto, **il prezzo marginale della superficie del balconi/terrazzi fino a 25 mq. è 157,66 €/mq (=525,55 €/mq x 3/10);**

Costo marginale riferito ai balconi/terrazze per la quota eccedente i 25 mq:

viene calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale con l'indice mercantile dei balconi/terrazze, assunto pari a 0,10 (1/10) e, pertanto, **il prezzo marginale della superficie del balconi/terrazzi per la quota eccedente a 25 mq. è 52,55 €/mq (=525,55 €/mq x 1/10);**

Costo marginale riferito al ripostiglio/cantina RIP a piano S1:

viene calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale con l'indice mercantile dei ripostigli/cantina, assunto pari a 0,40 (4/10) e, pertanto, **il prezzo marginale della superficie del box auto è 210,22 €/mq (=525,55 €/mq x 4/10);**

Costo marginale riferito ai Box auto-autorimessa a piano T:

⁶ La superficie comparata totale è stata calcolata con la seguente formula:

$$S_t = S_u + 0,3 S_b + 0,1 S_{b'} + 0,4 S_{rip} + 0,5 S_{box} + 0,1 S_c$$

Dove

S_u= Superficie principale lorda appartamento

S_b= Superficie balconi/terrazze fino a 25 mq

S_{b'}= Superficie balconi/terrazze per la quota eccedente i 25 mq

S_{rip}= Superficie lorda ripostiglio/deposito p.S1

S_{box}= Superficie lorda box auto/autorimessa p.T

S_c= Superficie corte esclusiva di proprietà





viene calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale con l'indice mercantile dei box auto, assunto pari a 0,50 (5/10) e, pertanto, **il prezzo marginale della superficie del box auto è 262,77 €/mq (=525,55 €/mq x 5/10);**

Costo marginale riferito alla Corte Esclusiva di proprietà:

viene calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale con l'indice mercantile della Corte esclusiva, assunto pari a 0,10 (1/10) e, pertanto, **il prezzo marginale della superficie della Corte è 52,55 €/mq (=525,55 €/mq x 1/10);**

Servizi SER

I servizi sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'immobile. Il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi (in genere oltre il primo) nella formazione del prezzo dell'immobile.

La scala di misura dei servizi è cardinale e le unità di misura sono il numero o i metri quadrati.

Il prezzo marginale dei servizi è stimato con il costo di impianto deprezzato (solitamente in modo lineare), considerando la durata e la vetustà.

Essendo C il costo di impianto a nuovo, t l'età effettiva, n la vita economica, il prezzo marginale dei servizi è pari a:

$$P_{\text{serv}} = C (1-t/n)$$

Nel caso di specie essendo che tutti i comparabili hanno lo stesso numero di servizi del subject pertanto tale caratteristica non viene considerata ai fini della stima.

Stato di manutenzione MAN

Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile ed il suo compito consiste proprio nel tenere conto della condizione e dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile.

La scala di misura dello stato di manutenzione è ordinale o cardinale discreta e l'unità di misura è il punteggio, o il numero, preceduti dal nomenclatore. Nel caso di specie lo stato di manutenzione è stato rappresentato con tre classi per come specificato nella sottostante tabella:



Classe	Punteggio	Nomenclatore
Ottimo	3	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.
Sufficiente	2	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.
Scarso	1	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.

I prezzi marginali dello stato di manutenzione sono stati stimati considerando i differenziali di spesa tra i livelli di manutenzione rappresentati dalle classi in base ai costi di intervento necessari per passare da una classe all'altra superiore.

I costi di intervento generalmente si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e all'eventuale costo di adeguamento (deperimento funzionale).

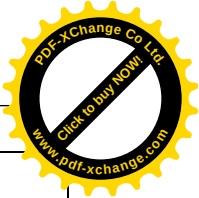
Nel caso di specie, essendo che il Comparabile "I" è stato oggetto di manutenzione straordinaria nel 2021 per Superbonus 110%, come lo è stato anche il subject, è stato considerato il costo per grado di manutenzione pari ad € 25.000,00.

Stima del valore di mercato dell'immobile Subject (Immobile c) - Abitazione

I dati immobiliari rilevati con riferimento ai comparabili ("A", "I", "O") e al subject (bene da valutare) sono riportati nella sottostante tabella dei dati (Cfr. tabella n. 1)

MARKET COMPARISON APPROACH – Immobile c) - Abitazione					
TABELLA DATI					
Prezzo di mercato e caratteristica	A	I	O	Subject	Informazione mercantile
Prezzo PRZ (€)	130.000,00	110.000,00	90.000,00		(Prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
Data DAT (mesi)	3	11	21	-	≈0,034% annuo
Superficie principale SUP	112,00	134,00	160,00	224,92	Indice mercantile 1





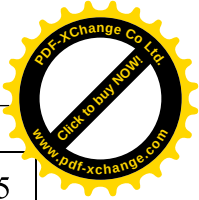
(mq)					
Balconi/terrazze BAL (mq)	16,00	25,00	21,50	17,29	Indice mercantile 0,30
Balconi/terrazze BAL' (mq)	0,00	11,00	0,00	0,00	Indice mercantile 0,10
Ripost./deposito RIP (mq)	16,50	0,00	12,00	0,00	Indice mercantile 0,40
Box auto/autorim. BOX (mq)	0,00	31,00	0,00	0,00	Indice mercantile 0,50
Corte esclusiva COR (mq)	0,00	0,00	0,00	4,32	Indice mercantile 0,10
Servizi (bagni) SER (n.)	2	2	2	2	
Stato Manutenzione MAN (1 suff. /2 discreto /3 buono)	2	3	2	3	

Tabella n. 1

L’analisi dei marginali di ciascuna caratteristica immobiliare è sintetizzata nella seguente tabella (Cfr. tabella n. 2)

MARKET COMPARISON APPROACH – Immobile c) - Abitazione			
TABELLA PREZZI MARGINALI			
Prezzo di mercato e caratteristica	A	I	O
Data DAT (mesi)	€ -0,00	€ - 0,00	€ 255,00
Superf. principale SUP (mq)	€ 525,55	€ 525,55	€ 525,55
Balconi/terrazze BAL (mq)	€ 157,66	€ 157,66	€ 157,66
Balconi/terrazze BAL' (mq)	€ 52,55	€ 52,55	€ 52,55
Ripost./deposito RIP (mq)	€ 210,22	€ 210,22	€ 210,22
Box auto/autorim. BOX (mq)	€ 262,77	€ 262,77	€ 262,77





Corte esclusiva COR (mq)	€ 52,55	€ 52,55	€ 52,55
Servizi (bagni) SER (n.)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Stato Manutenzione MAN (1 suff. /2 discreto /3 buono)	€ 30,000,00	€ 30,000,00	€ 30,000,00

Tabella n. 2

Le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati (Comparabili “A”, “I”, “O”) e l’immobile da valutare (Subject) è sintetizzato nella sottostante tabella di valutazione (*Cfr. tabella n. 3*):

MARKET COMPARISON APPROACH – IMMOBILE C			
TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristica	A	I	O
Prezzo (€)	130.000,00	110.000,00	90.000,00
Data DAT (mesi)	€ -	€ -	+€ 5.355,00
Superficie principale SUP (mq)	+€ 59.344,82	+€ 47.782,77	+€ 34.118,54
Balconi/terrazze BAL (mq)	+€ 203,39	-€ 1.215,59	-€ 663,77
Balconi/terrazze BAL' (mq)	€ -	-€ 578,10	€ -
Ripost./deposito RIP (mq)	-€ 3.468,61	€ -	-€ 2.522,63
Box auto/autorim. BOX (mq)	€ -	-€ 8.145,99	€ -
Corte esclusiva COR (mq)	+€ 227,04	+€ 227,04	+€ 227,04
Servizi (bagni) SER (n.)	0,00	0,00	0,00
Stato Manutenzione MAN (1 suff. /2 discreto /3 buono)	+€ 25.000,00	€ -	+€ 25.000,00
Prezzo corretto (€)	€ 211.306,63	€ 148.070,13	€ 151.514,18

Tabella n. 3

Tanto premesso si precisa che nella sopra indicata tabella per ogni caratteristica si è calcolato il prodotto tra la differenza dei valori delle caratteristiche dell’immobile da





valutare (Subject) con quella di ciascun comparabile (Comparabili A-I-O) e il prezzo marginale della medesima caratteristica.

Il valore così ottenuto rappresenta l’aggiustamento del prezzo.

Per ogni colonna, poi, si è proceduto alla somma algebrica del prezzo e degli aggiustamenti ottenendo, così, i prezzi corretti di ciascun comparabile.

Si precisa, infine, che sebbene in linea di principio i prezzi corretti degli immobili di confronto nella tabella di valutazione dovrebbero coincidere può accadere che essi divergano per effetto della componente casuale nella rilevazione dei prezzi, nella misura delle caratteristiche e nella stima dei prezzi o dei redditi marginali.

La presenza di divergenze nei prezzi corretti si accerta con il test estimativo della divergenza percentuale assoluta e la divergenza percentuale assoluta $d\%$ si calcola nel modo seguente:

$$d\% = \frac{(V_{\max} - V_{\min})}{V_{\min}}$$

Il test basato sulla divergenza percentuale assoluta si considera superato se $d\% \leq 3\%$ a seconda della variabilità originaria presentata dagli immobili di confronto.

Sintesi di Stima		
D% = (max-min)/min < 3%	40,38%	>3,00%
TEST NON VERIFICATO		

Poiché il test basato sulla divergenza percentuale assoluta non è stato superato in quanto $d\% > 3\%$, da un’attenta analisi dei prezzi si ha la presenza del comparabile “A” che si discosta dal valore atteso; pertanto esso verrà escluso⁷ e la stima MCA avrà come riferimento i soli comparabili “I” e “O”, che presentano una divergenza $< 3\%$.

Di seguito viene rielaborato il Market con i soli comparabili “I” e “O”:

⁷ il valore del comparabile A è da scartare in quanto si discosta molto dai due valori dei Comparabili I e O, probabilmente dovuti ad omissione di caratteristiche non rinvenibili dall’atto di compravendita, anche in considerazione che il comparabile è sito in uno stabile condominiale munito di corte e parcheggi esclusivi non rinvenibili dall’atto, pertanto, con caratteristiche diverse dal subject.



MARKET COMPARISON APPROACH – IMMOBILE C			
TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristica	-	I	O
Prezzo (€)	-	110.000,00	90.000,00
Data DAT (mesi)	-	€ -	+€ 5.355,00
Superf. princip.le SUP (mq)	-	+€ 47.782,77	+€ 34.118,54
Balconi/terrazze BAL (mq)	-	-€ 1.215,59	-€ 663,77
Balconi/terrazze BAL' (mq)	-	-€ 578,10	€ -
Ripost./deposito RIP (mq)	-	€ -	-€ 2.522,63
Box auto/autorim. BOX (mq)	-	-€ 8.145,99	€ -
Corte esclusiva COR (mq)	-	+€ 227,04	+€ 227,04
Servizi (bagni) SER (n.)	-	0,00	0,00
Stato Manutenzione MAN (1 suff. /2 discreto /3 buono)	-	€ -	+€ 25.000,00
Prezzo corretto (€)	-	€ 148.070,13	€ 151.514,18

Tabella n. 3

Sintesi di Stima		
D% = (max-min)/min < 3%	2,27%	<3,00%
TEST VERIFICATO		
Valore di Mercato media fra I – O (€)	149.792,16	

Tanto premesso e precisato si rileva che il valore del bene pignorato, descritto come Immobile c) – abitazione è pari a € 149.792,16 (media tra i prezzi corretti dei comparabili “I” e “O”).

Conclusioni Stima Valore di Mercato “Abitazione” a piano 1° – Subject Immobile c)

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equi-probabilità, per il quale i prezzi corretti



hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima.

Tanto premesso e precisato si rileva che il valore del bene, descritto come Immobile c) (“Abitazione” a Piano Primo) è pari a € **149.792,16** (media tra i prezzi corretti dei comparabili “I” e “O”):

VALORE DI MERCATO DEL SUBJECT (Immobile C) - Abitazione (identificato come p.lla 108 sub. 12 del foglio 25 di Curinga) oggetto di stima è pari a =
€ 149.792,16 ≈ 150.000,00 euro.

Valore di Mercato del Subject - Immobile c (abitazione) a mq:

pari al valore di mercato / superficie commerciale =

= € 149.792,16 / mq 230,54 = 649,74 € /mq ≈ 650,00 euro / mq

Stima Immobile a) - Locale commerciale

Premesso che per i locali commerciali non sono stati rinvenuti né atti di compravendita, né atti di locazione, la stima verrà effettuata in proporzione al rapporto del valore di mercato tra le abitazioni di tipo civile ed i negozi sito nella stessa zona del subject.

Nello specifico si è riscontrato (*Cfr. tabelle sotto riportate*) che, dai valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) forniti dall’Agenzia delle Entrate, nella zona di ubicazione del bene E3 – zona suburbana/frazione Acconia, nell’anno 2024, 2° semestre le quotazioni delle abitazioni di tipo civile sono pari a 580 ÷ 690 (min ÷ max) €/mq → **media 635 €/mq**, in linea con quanto sopra stimato:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: CURINGA

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE ACCONIA

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	580	690	L	1,8	2,2	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	520	630	L	1,7	2	N

Valori OMI 2 semestre 2024 per le abitazioni (ultimo disponibile)





mentre, per i negozi, ubicati nella stessa zona E3 – zona suburbana/frazione Acconia, nell’anno 2024, 2° semestre le quotazioni dei negozi sono pari a 730 ÷ 860 (min ÷ max) €/mq → **media 795 €/mq.**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO
Comune: CURINGA
Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE ACCONIA
Codice di zona: E3
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	300	340	L	1,4	1,6	N
Negozi	NORMALE	730	860	L	3,9	4,6	N

Valori OMI 2 semestre 2024 per i negozi

Dai suddetti valori, scaturisce un rapporto tra i valori di mercato di € 795 / € 635 pari a un coefficiente di 1,252, che moltiplicato per il valore di mercato per le abitazioni calcolato nel MARKET di 650,00 €/mq fornisce un:

Valore di Mercato per i negozi (Immobile a) a mq.:
pari al valore di mercato abitazioni x coefficiente commerciale =
= €/mq 650,00 x 1,252 = 813,80 € /mq ≈ 810,00 euro / mq

Tale valore, moltiplicato per la superficie commerciale del locale commerciale (Immobile a) calcolato di mq 90,93, fornisce il seguente

VALORE DI MERCATO DELL'INTERO IMMOBILE A - LOCALE COMMERCIALE (identificato come p.lla 108 sub.10 del foglio 25 di Curinga)
oggetto di stima è pari a =
€ 810,00/mq x € 90,93 mq = € 73.653,30 ≈ 73.700,00 euro.





Stima Immobile b) – Locale Artigianale

Premesso che per i locali artigianali non sono stati rinvenuti ne atti di compravendita, ne atti di locazione, la stima verrà effettuata in proporzione al rapporto del valore di mercato tra le abitazioni di tipo civile e i locali artigianali siti nella stessa zona del subject.

Nello specifico si è riscontrato (*Cfr. tabelle sotto riportate*) che, dai valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) forniti dall’Agenzia delle Entrate, nella zona di ubicazione del bene E3 – zona suburbana/frazione Acconia, nell’anno 2024, 2° semestre le quotazioni delle abitazioni di tipo civile sono pari a 580 ÷ 690 (min ÷ max) €/mq → **media 635 €/mq**, in linea con quanto sopra stimato:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO
Comune: CURINGA
Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE ACCONIA
Codice di zona: E3
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	580	690	L	1,8	2,2	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	520	630	L	1,7	2	N

Valori OMI 2 semestre 2024 per le abitazioni

mentre, per i locali artigianali, ubicati nella stessa zona E3 – zona suburbana/frazione Acconia, nell’anno 2024, 2° semestre le quotazioni sono pari a 300 ÷ 400 (min ÷ max) €/mq → **media 350 €/mq.**



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: CURINGA

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE ACCONIA

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	350	450	L	2	2,3	N
Laboratori	NORMALE	300	400	L	1,6	1,8	N

Valori OMI 2 semestre 2024 per i locali artigianali

Dai suddetti valori, scaturisce un rapporto tra i valori di mercato di € 350 / € 635 pari a un coefficiente di 0,5512, che diviso per il valore di mercato per le abitazioni calcolato nel MARKET di 650,00 €/mq fornisce un:

Valore di Mercato per il locale artigianale (Immobile b) a mq:

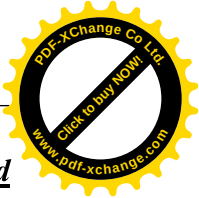
pari al valore di mercato abitazioni / coefficiente commerciale =
= €/mq 650,00 X 0,5512 = 358,28 € /mq ≈ 360,00 euro / mq

Tale valore, moltiplicato per la superficie commerciale del locale artigianale (Immobile b) calcolato di mq 114,22, fornisce il seguente

VALORE DI MERCATO DELL'INTERO IMM. B) – LOCALE
ARTIGIANALE (identificato come p.lla 108 sub. 11 del foglio 25 di Curinga)
oggetto di stima è pari a =

€ 360,00/mq x € 114,22 mq = € 41.119,20 ≈ 41.100,00 euro.





Stima Immobile C) – Locale Stireria-Deposito ricavato nel sottotetto (piano primo) ed adibito impropriamente ad abitazione

Premesso che per tale categoria non sono stati rinvenuti né atti di compravendita, né atti di locazione, la stima verrà effettuata con riferimento al rapporto del valore di mercato delle abitazioni sopra calcolata, raffrontato all'utilizzo attuale del sottotetto adibito impropriamente ad abitazione.

Nel caso in esame, il locale sottotetto sito a piano primo nonostante sia adibito impropriamente ad abitazione, non è dotato dei titoli abilitativi che ne consentano tale utilizzazione; pertanto, il valore a metro quadro, riscontrato per le abitazioni, sarà decurtato del 40%, pari a un coefficiente correttivo di 0,60.

Come sopra calcolato, il Valore di Mercato per le abitazioni (subject) a mq è pari a 650,00 euro / mq; dal suddetto valore, scaturisce un:

Valore di Mercato per il locale stireria-deposito (Immobile c) a mq.:

pari al valore di mercato abitazioni x coefficiente correttivo =

= €/mq 650 x 0,60 = 390,00 €/mq ≈ 400,00 euro / mq

Tale valore, moltiplicato per la superficie commerciale del Locale Stireria-Deposito ricavato nel sottotetto (piano primo) ed adibito impropriamente ad abitazione (Immobile c) calcolato di mq 230,54, fornisce il seguente:

VALORE DI MERCATO DELL'INTERO IMMOBILE C) – LOCALE STIRERIA-DEPOSITO RICAVALTO NEL SOTTOTETTO (PIANO PRIMO) ED ADIBITO IMPROPRIAMENTE AD ABITAZIONE (identificato come p.lla 108 sub. 12 del foglio 25 di Curinga) oggetto di stima è pari a =

€ 400,00/mq x € 230,54 mq = € 92.216,00 ≈ 92.200,00 euro.

Conclusioni – Valore di Mercato Lotto Unico → Locale commerciale, Immobile a) + Locale Artigianale, Immobile b) + Locale Stireria-Deposito ricavato nel sottotetto (piano primo) ed adibito impropriamente ad abitazione, Immobile c)

In conclusione, si sono stimati i seguenti valori di mercato per i 3 immobili:

- Valore di mercato Immobile a) – Locale Commerciale	euro 73.700,00
- Valore di mercato Immobile b) – Locale Artigianale	euro 41.100,00
- Valore di mercato Immobile c) – Locale Stireria-Deposito	euro 92.200,00
Totale Valore Stimato	euro 207.000,00





3.15.6 Valore definitivo da porre a base d’asta Lotto Unico

Calcolo abbattimento forfettario per l’assenza di garanzia per eventuali vizi occulti

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

Tale circostanza, tuttavia, viene tenuta in conto nella stima del bene attraverso l’introduzione di un idoneo coefficiente di deprezzamento percentuale che nel caso di specie, forfettariamente, è stato considerato pari al 20% del valore dell’immobile, e, pertanto, il valore degli immobili descritti in ciascun lotto dovrà essere moltiplicato per un coefficiente correttivo pari a **0,80**.

Calcolo Valore definitivo Immobili Pignorati da porre a base d’asta identificati come Lotto Unico dato dalla somma degli Immobili a, b, c:

Il valore calcolato, per quanto espresso nei paragrafi precedenti, dovrà essere decurtato per tenere conto di eventuali vizi occulti e, pertanto, il valore finale dei beni sarà quello indicato nella sottostante tabella:

Immobili	Valore mercato (€)	Vizi	Valore di mercato decurtato (€)
Immobile a) – Locale commerciale a piano terra	€ 73.700,00	(- 20%) -€ 14.740,00	58.960,00
Immobile b) – Locale Artigianale a piano terra	€ 41.100,00	(- 20%) -€ 8.220,00	32.880,00
Immobile c) – Locale Stireria-Deposito a piano primo	€ 92.200,00	(- 20%) -€ 18.440,00	73.760,00

Valore di Mercato Totale Decurtato Lotto Unico € 165.600,00

Quesito n. 16

16. corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui





sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria ma completa descrizione (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell'ordinanza di vendita), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

3.16 Risposta al quesito n. 16

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

Riepilogo del Lotto Unico: intero fabbricato a due piani fuori terra con annessa corte, costituito da tre cespiti identificati come “Immobile a) Locale Commerciale”, “Immobile b) Locale Artigianale” e “Immobile c) Locale Stireria-Deposito ricavato nel sottotetto (piano primo) ed adibito impropriamente ad abitazione” così sinteticamente descritti:

Descrizione Immobile a: Locale commerciale a piano terra, sito in Curinga (CZ), Viale Dante Alighieri n. 164, con porzione di corte fronte strada (porzione del sub. 8 – corte comune), in Catasto Urbano **Foglio 25, P.IIa 108, Sub. 10, ctg. C/1.**

La superficie commerciale complessiva è pari a circa 90,93 mq.

Descrizione Immobile b: Locale artigianale a piano terra, sito in Curinga (CZ), Viale Dante Alighieri n. 160, con porzioni di corti fronte strada e su lato sud (porzioni del sub. 8 – corte comune), in Catasto Urbano **Foglio 25, P.IIa 108, Sub. 11, ctg. C/3.**

La superficie commerciale complessiva è pari a circa 114,22 mq.

Descrizione Immobile c: Locale Stireria-Deposito ricavato nel sottotetto (piano primo) ed adibito impropriamente ad abitazione, sito in Curinga (CZ), Viale Dante Alighieri n. 162, con porzione di corte fronte strada (porzione del sub. 8 – corte comune) e vano scala (sub. 9), in Catasto Urbano **Foglio 25, P.IIa 108, Sub. 12, ctg. A/2.**

Il Lotto Unico comprende, altresì, i beni comuni non censibili identificati come **subalterno 8 “corte a piano terra”** e **subalterno 9 “vano scala piano T-1”**.

La superficie commerciale complessiva è pari a circa 230,54 mq.





Coordinate GPS del fabbricato: 38°50'12.20"N 16°16'05.71"E.

Confini Immobile a: il locale commerciale ubicato al piano terra, adibito a bar/pasticceria, identificato come subalterno 10, sul lato est risulta in distacco da terreno p.lla 199 e da altro fabbricato p.lla 659, sul lato nord è prospiciente Viale Dante Alighieri, sul lato ovest è in aderenza al locale artigianale sub. 11 e al vano scale sub. 9 ubicati sullo stesso piano, sul lato sud risulta in distacco da terreno p.lla 125.

Confini Immobile b: Il locale artigianale ubicato al piano terra del fabbricato, identificato come subalterno 11, sul lato est è in aderenza al locale commerciale sub. 10 e al vano scale sub. 9 ubicati sullo stesso piano, sul lato nord è prospiciente Viale Dante Alighieri, sul lato ovest è in aderenza ad altri fabbricati p.lle 107 e 106, sul lato sud risulta in distacco da terreno p.lla 125.

Confini Immobile c: il locale stireria-deposito ricavato nel sottotetto (piano primo) ed adibito impropriamente ad abitazione, identificato come subalterno 12, sul lato est risulta in distacco da terreno p.lla 199 e da altro fabbricato p.lla 659, sul lato nord è prospiciente su Viale Dante Alighieri, sul lato ovest risulta in aderenza ad altri fabbricati p.lle 107 e 106, sul lato sud risulta in distacco da terreno p.lla 125.

Accessibilità Immobile a: l'accesso al locale commerciale ubicato al piano terra è possibile, mediante la porzione di corte sub. 8, direttamente dal fronte strada Viale Dante Alighieri.

Accessibilità Immobile b: l'accesso al locale artigianale ubicato al piano terra è possibile, mediante la porzione di corte sub. 8, direttamente dal fronte strada Viale Dante Alighieri.

Accessibilità Immobile c: l'accesso all'immobile ubicato al piano primo è possibile dal vano scala ad uso esclusivo, individuato al sub. 9, mediante la porzione di corte sub. 8, direttamente dal fronte strada Viale Dante Alighieri.

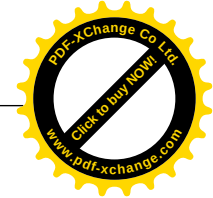
Titolo di proprietà: Atto di Compravendita dell'11/06/2003 a rogito del Notaio Rosaria Carmela Agapito di Lamezia Terme, Repertorio n. 70033, Raccolta n. 12728, registrato a Lamezia Terme il 23/06/2003 al n. 1080 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 13/06/2003 ai nn. 10653 R.G. e 7121 R.P.

Attuali proprietari e quote: in base all'atto di compravendita dell'11/06/2003 la società

[REDACTED]

[REDACTED] con sede in Curinga, risulta piena proprietaria degli immobili, per la quota di 1/1.





Stato di comproprietà: No.

Stato di occupazione Immobile a: LIBERO (in utilizzo alla società esecutata).

Stato di occupazione Immobile b: LIBERO (in utilizzo alla società esecutata).

Stato di occupazione Immobile c: OCCUPATO (contratto di locazione dal 01/06/2021 con scadenza al 31/05/2031).

Iscrizioni e trascrizioni: 1) Iscrizione, **Ipoteca Volontaria**, R.G. N. 17560, R.P. N. 2710, del 28/10/2008 (documenti successivi correlati Iscrizione R.P. n. 2943 R.G. 19284 del 25/11/2008); 2) **Ipoteca Volontaria**, R.G. N. 19284, R.P. N. 2943 del 25/11/2008 (formalità di riferimento: Iscrizione n. 2710 del 2008); 3) Trascrizione, **Verbale di Pignoramento Immobili**, R.G. N. 13720, R.P. N. 11521 del 16/09/2024.

Regolarità edilizie – urbanistiche: Dagli accertamenti effettuati negli uffici comunali, sulla scorta dei documenti messi a disposizione, emerge che il fabbricato ospitante gli immobili oggetto di pignoramento è stato edificato, inizialmente, con ***Parere Favorevole del sindaco di Curinga in data 16/11/1972*** (Cfr. All. 7/a) con successivo rilascio della ***Concessione Edilizia n. 29 del 06/09/1984 rilasciata dal sindaco di Curinga*** (Cfr. All. n. 7/b). In conseguenza alla presenza di difformità rispetto al progetto originario, è stata rilasciata ***Concessione Edilizia in Sanatoria n. 7 del 05/02/2002*** (Cfr. All. 7/c) a cui segue ***D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) prot. n. 4612 del 01/08/2002*** (Cfr. All. 7/d) e ***D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) in Variante prot. n. 7251 del 07/12/2004*** (Cfr. All. 7/f).

Per il piano terra del fabbricato è stato rilasciato ***Certificato di Agibilità dal responsabile del Comune di Curinga in data 24.06.2005 per le unità poste a piano terra identificate come sub. 10 “Bar Pasticceria” e sub. 11 “Laboratorio Artigianale”*** (Cfr. All. 7/g).

In ultimo, nel 2021 è stata presentata ***C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) Pratica SUE n. 99 del 08.06.2021 per “Progetto per la ristrutturazione interna di un'unità abitativa sita in Viale Dante Alighieri del Comune di Curinga meglio identificata al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 25 p.lla 108 sub 12”*** (Cfr. All. 7/i) e, in ultimo, ***C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) SUE n. 196 del 11.01.2022 per “Intervento di efficientamento energetico ai sensi dell'art. 119 D.L. n. 34/2020 (Decreto Rilancio) su immobile sito in Curinga censito al foglio di mappa n. 25 particella n. 108 sub n. 12”*** (Cfr. All. 7/l).

Il sottoscritto Esperto segnala la ***non regolarità edilizia e urbanistica del bene pignorato*** essendo presenti sullo stesso “nuove strutture realizzate con mancato perfezionamento





dell'iter amministrativo, oltre a variazioni essenziali consistenti in improprio utilizzo del sottotetto"; tali abusi sopra descritti possono essere sanati solo parzialmente, pertanto, sarà a cura e spese dell'aggiudicatario **ripristinare lo stato dei luoghi agli elaborati relativi all'ultimo titolo abilitativo rilasciato (Concessione Edilizia in Sanatoria n. 7 del 05.02.2002) oppure provvedere, ove possibile, alla relativa regolarizzazione previo approfondimento di natura strutturale.**

Valore bene da porre a base d'asta Immobile a) – Loc. Commerciale: Euro 58.960,00

Valore bene da porre a base d'asta Immobile b) – Loc. Artigianale: Euro 32.880,00

Valore bene da porre a base d'asta Immobile c) – Stireria-Deposito: Euro 73.760,00

VALORE INTERO LOTTO UNICO: Euro 165.600,00

Quesito n. 17

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

3.17 Risposta al quesito n. 17

Al fine di dare risposta al quesito è stato predisposto l'allegato n. 11, in cui si riportano le fotografie rappresentative dello stato dei luoghi, sia all'interno che all'esterno dei beni pignorati formanti i 3 immobili; verranno altresì allegate alla presente relazione di consulenza anche le fotografie in formato digitale:

Allegato n. 11: Documentazione Fotografica

- **11/a – Immobile a: Pianta Stato di Fatto Piano Terra: Locale commerciale**
a piano terra sito in Curinga (CZ) Viale Dante Alighieri n. 164
 - **Foto da n. 1 a n. 9**
- **11/b - Immobile b: Pianta Stato di Fatto Piano Terra: Locale Artigianale** a piano terra sita in Curinga (CZ) Viale Dante Alighieri n. 160
 - **Foto da n. 10 a n. 21**
- **11/c - Immobile c: Pianta Stato di Fatto Piano Primo: Locale Stireria-Deposito** ricavato nel sottotetto (piano primo) ed adibito impropriamente ad abitazione sita in Curinga (CZ) Viale Dante Alighieri n. 162
 - **Foto da n. 22 a n. 43**



**Quesito n. 18**

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

3.18 Risposta al quesito n. 18

Sono state rilasciate **certificazioni energetiche APE secondo la normativa vigente** con i seguenti codici identificativi (*Cfr.* All. n. 20):

- Immobile a), Locale Commerciale, Sub. 10: APE Codice Identificativo 20251211-079039-43244;
- Immobile b), Locale Artigianale, Sub. 11: APE Codice Identificativo 20251211-079039-43246;
- Immobile c), Locale Stireria-Deposito ricavato nel sottotetto (piano primo) ed adibito impropriamente ad abitazione: APE Codice Identificativo 7903925000208852.

4. Conclusioni

In conclusione, è stato oggetto di valutazione un intero fabbricato a due piani fuori terra con annessa corte, costituito da tre cespiti identificati come Immobile a), Immobile b) e Immobile c), così sinteticamente descritti:

- **Immobile a: Locale commerciale a piano terra, sito in Curinga (CZ) Viale Dante Alighieri n. 164, identificato nel Catasto Urbano del suddetto Comune al Foglio 25, P.lla 108, sub. 10 ctg. C/1, classe 2, consistenza 78 mq, superficie catastale mq 94 v.p.p., piano terra;**

Valore a base d'asta Immobile a) € 58.960,00

- **Immobile b: Locale Artigianale a piano terra, sito in Curinga (CZ) Viale Dante Alighieri n. 160, identificato nel Catasto Urbano del suddetto Comune al Foglio 25, P.lla 108, sub. 11 ctg. C/3, classe 2, consistenza 91 mq, superficie catastale mq 111 v.p.p., piano terra;**

Valore a base d'asta Immobile b) € 32.880,00

- **Immobile c: Locale Stireria-Deposito ricavato nel sottotetto (piano primo) ed adibito impropriamente ad abitazione, sito in Curinga (CZ), Viale Dante Alighieri n. 162, identificato nel Catasto Urbano del suddetto Comune al Foglio 25, P.lla 108, sub. 12, ctg. A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 208 mq v.p.p. (214 mq commerciali), piano primo;**

Valore a base d'asta Immobile c) € 73.760,00

Valore Totale Lotto Unico a base d'asta € 165.600,00





I cespiti vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano e sarà onere dell'aggiudicatario provvedere alla presentazione di pratiche edilizie, le spese per il trasferimento dell'immobile, i costi per la registrazione del decreto di trasferimento e la dismissione dei materiali rinvenuti.

Si precisa che gli allegati sono parte integrante della presente relazione e che i valori sopra espressi sono da intendersi esclusi d'iva.

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

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

Si osserva, infine, che gli immobili vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano e la vendita sarà a corpo e non a misura, pertanto, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcuna domanda di risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

Lamezia Terme, 13 dicembre 2025

L'Esperto
ing. Rubens Cosco

