Tribunale di Lamezia Terme
Sezione Espropriazioni Immobiliari

Espropriazione Immobiliare - N. Ruolo G.E. 46/2023
Giudice: dott.ssa Alessia Iavazzo

creditore procedente
Omissis

debitore
Omissis

avv. Suster Vittorio
avv. Perri Nicolina

custode giudiziario beni
avv. Vincenzo Angotti



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – RELAZIONE DI STIMA

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

PREMESSA

In data 30 novembre 2023, il Giudice per le Esecuzioni del procedimento in epigrafe, dott.ssa Alessia Iavazzo, ha incaricato la scrivente arch. Sabrina Durante (nata a Lamezia Terme - CZ -, il 27 maggio 1976, con codice fiscale DRN SRN76 E67 M208S) quale consulente tecnico per il Procedimento Esecutivo **R.E. n° 46/2023**, creditore procedente "OMISSIS", rappresentati e difesi dall'avvocato Vittorio Suster del Foro di Roma e dall'avv. Nicolina Perri del Foro di Lamezia Terme con Studio Legale in Piazza Mazzini n. 28 - 88046 - (CZ), ove sono elettivamente domiciliati, debitore "**OMISSIS** conferendole, in merito ai beni immobili oggetto di pignoramento, il seguente mandato:

1. *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex 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 requisiti da 4 a 12;*

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 12;*

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) e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al g.e;*

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

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

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

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

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

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

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

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

13. *in caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il*

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

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

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

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

17. *estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.*

In assolvimento al mandato assegnato, la sottoscritta C.T.U. produce la seguente relazione così strutturata:

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA;

1.1. ACCESSI PERITALI;

1.2. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE E DEI LUOGHI;

2. CRITERI DI VALUTAZIONE;

3. RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE;

4. REPERTO ICONOGRAFICO E FOTOGRAFICO;

5. QUADRO SINOTTICO RIEPILOGATIVO.

La relazione è corredata, nella copia depositata nella Cancelleria della Sezione Esecuzioni, di n. 1 fascicolo di allegati contenente copie della documentazione prodotta e di quella rilasciata dagli uffici competenti: visure catastali e ipotecarie, contratti, titoli abilitativi all'edificazione e/o atti amministrativi insieme agli elaborati progettuali, comunicazioni accessi, verbale/i sopralluogo, elaborati grafici dei rilievi metrici, ecc.. L'indice del *fascicolo allegati* si trova all'ultima pagina di questa relazione (pag. 107) e nella prima pagina del fascicolo.

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

L'attività di consulenza ha avuto inizio alcuni giorni dopo la data di udienza per il conferimento di incarico, estraendo copia digitale attraverso il portale *Giustizia Servizi Online Uffici Giudiziari*[1] del Ministero della Giustizia. Nei giorni

[1] "https://pst.giustizia.it/PST/".

successivi, la sottoscritta C.T.U. ha accuratamente letto, studiato e preso nota degli estremi fondamentali della copia digitale dei fascicoli delle parti, al fine di poterne trarre gli elementi suscettibili di analisi e poter avviare la fase preliminare di indagine peritale. Passaggio successivo alla seguente prima fase è costituita dallo studio, dalla disamina e dalla assimilazione critica dei quesiti posti dall'Ill.mo G.E. dott.ssa Alessia Iavazzo.

Le operazioni di successivo accertamento, le richieste d'informazioni e reperimento documenti[2] necessari per il corretto e completo espletamento dell'incarico, sono state condotte, in diverse date nel periodo dicembre 2023/maggio 2025, nei seguenti pubblici uffici competenti:

1. Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale, Catasto Edilizio Urbano e Servizio di Pubblicità Immobiliare, Catanzaro;
2. Ufficio Settore Tecnico, Comune di Cortale;
3. Archivio Edilizio, Comune di Cortale;
4. Ufficio Anagrafe e Stato Civile, Comune di Cortale;
5. Archivio Notarile - Distrettuale, Comune di Catanzaro.

Le indagini di mercato, utili alla formulazione del giudizio di stima espresso in questa relazione, sono state ricavate attraverso accurate indagini nelle diverse agenzie immobiliari situate nel territorio del comprensorio lametino, nell'*hinterland* del territorio di Comune di Lamezia Terme e del territorio del Comune di Gizzeria, in attinenza alla micro - zona degli immobili atto di procedimento e attraverso analisi e ricerche sul web, siti internet inerenti offerte immobiliari che contrattano sul mercato immobiliare con analoghe caratteristiche ai beni staggiti. In

[2] Copie dei documenti rilasciati sono inclusi, separatamente a questa relazione, nel *fascicolo allegati*.

particolare si sono analizzati i valori medi di contrattazione, con riferimento alla classe demografica dei Comuni di appartenenza, riportati nei seguenti borsini immobiliari:

- *Osservatorio del mercato immobiliare, Agenzia delle Entrate;*
- *Consulente immobiliare, edizione il Sole 24 Ore;*
- *Osservatorio sul mercato immobiliare, edizioni Nomisma;*
- *Monitor immobiliare, edizione scenari immobiliari.*

1.1. ACCESSI PERITALI

Nei giorni seguenti allo studio dei fascicoli, il C.T.U. ha compiuto le ricerche necessarie alla localizzazione della zona in cui insistono gli immobili atto di procedimento, attraverso l'ispezione sovrapposta di mappe catastali con quelle geografiche-stradali (*Google Maps*). Si è pertanto, individuata l'esatta ubicazione dei beni immobili sottoposti a pignoramento consistenti in[3]:

- abitazione indipendente con vano adibito a laboratorio posto al piano terra, con due vani disposti al piano primo di cui uno posto a livello di interpiano intermedio e ultimi due vani, escluso vano accessorio posti al piano secondo (***foglio di mappa 19, particella 121, subalterno 2 - bene immobile n. 1) - per l'intero della piena proprietà, sita in via Maestro Messina n. 42 (ex via Gramsci)***;
- piccolo vano adibito a garage/magazzino posto al piano terra e con piccolo vano al piano primo (pranzo/letto), ***foglio di mappa 19, particella 121, subalterno 1 - bene immobile n. 2) - per l'intero della piena proprietà, sita in via Maestro Messina n. 42 (ex via Gramsci)***.

[3] L'ordine di elencazione segue letteralmente la sequenza indicata nel pignoramento del 10.10.2023.

In una prima fase preliminare, si è presa visione di mappe estrapolate da internet per una sintetica e immediata conoscenza dei luoghi e, in seguito, la sottoscritta C.T.U. si è recata, previa richiesta formale di accesso agli atti, presso l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Cortale per una preliminare individuazione e localizzazione della specifica zona in cui ricadono i beni in oggetto al fine di una ben più specifica e precisa conoscenza di tutte le aree oggetto d'indagine.

In data 12 dicembre 2023, a norma dell'art. 90 delle disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile è stata inviata una prima comunicazione ufficiale (raccomandata) alla parte esecutata[4] al fine di comunicare l'accesso da eseguire giorno **22 dicembre 2023 (venerdì)**, alle ore 15:30, in Via Maestro Messina n. 42, 44 - 46 (pregressa denominazione Via Antonio Gramsci nn. 5-7), nel Comune di Cortale (CZ).

In tale data, la sottoscritta C.T.U., in presenza e in concordata esecuzione con il Custode avv. Vincenzo Angotti nominato per il procedimento in oggetto con medesimo atto di nomina del 30.11.2023, ha proceduto all'accesso peritale senza problema alcuno (nonostante la rinvenuta giacenza della comunicazione preventivamente trasmessa a mezzo raccomandata A/R) per gli immobili escussi, appunto localizzati nel piccolo Comune di Cortale, avendo la piena collaborazione dell'esecutato sig. omissis.

Pur avendo proceduto regolarmente al reperimento di gran parte dei dati necessari in loco nella medesima giornata, in fase di chiusura definitiva del seguente sopralluogo, in accordo con la parte per un successivo accesso, da ritenersi propedeutico al necessario esame e accesso atti presso la sede del

[4] Cfr. "fascicolo allegati".

Comune di Cortale al fine di proceder preliminarmente alla verifica della conformità edilizia, riscontrando appunto in fase concreta di rilievo metrico una serie di discrasie e discrepanze a livello planimetrico e distributivo per entrambe le unità. In tale data infatti si è continuata la fase di reperimento dati dal punto di vista sia metrico che fotografico per i beni atto di procedimento e pertanto si è proceduto per le ore 17.20 circa alla chiusura definitiva del primo accesso.

Nella fase successiva, nonostante la regolare trasmissione di formale accesso atti presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Cortale, malgrado il preventivo incontro di conoscenza dell'area di indagine, la sottoscritta, ha attraversato un periodo contorto e pieno di dinieghi e/o rinvii, appuntamenti fissati in più date e all'atto di accesso constatare la non presenza di impiegati e/o del Responsabile dell'area tecnica, senza avviso alcuno, creando comunque disagi e ritardi nel reperimento dei dati indispensabili alla corretta prosecuzione del mandato. Solo in data 23.01.2025, dopo un serie serrata di solleciti, la sottoscritta CTU ha potuto finalmente avere diretto accesso all'archivio cartaceo ed ai relativi registri, e con la disponibilità del geom. Vinci (impiegato in pensione con ampia conoscenza dei luoghi), completando definitivamente la lunga fase di reperimento dati presso la sede comunale.

Pertanto, in data 12 febbraio 2025, a norma dell'art. 90 delle disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile è stata inviata una seconda comunicazione ufficiale (raccomandata) alla parte esecutata[5] al fine di comunicare il secondo accesso da eseguire giorno **19 febbraio 2025 (mercoledì)**, alle ore 10:00, in Via Maestro Messina n. 42, 44 - 46 (pregressa denominazione Via Antonio Gramsci nn. 5-7), nel Comune di Cortale (CZ).

[5] Cfr. "fascicolo allegati".

La scrivente si è avvalsa, per le fasi preliminari e per i rilievi metrici del secondo concordato accesso peritale, della collaborazione dell'arch. Giuseppe Giovinazzo. Si è proceduto all'accesso peritale senza problema alcuno anche in questa seconda fase di reperimento dati, avendo sempre la piena collaborazione dell'esecutato sig. omissis. Si sono avanzate verifiche sia dal punto di vista metrico e sia dal punto di vista visivo, procedendo a relativo apparato fotografico di supporto. In tale data, quindi ritenendo di aver recuperato tutti gli elementi necessari si è quindi conclusa definitivamente la fase preliminare di conoscenza e verifica dei luoghi di entrambi i beni atto di procedimento, concludendo pertanto il seguente sopralluogo alle ore 11.50.

Le modalità di esecuzione complete con la documentazione di conoscenza dei luoghi e la relativa esposizione delle operazioni di accesso sono state riportate negli allegati processi verbali[6]. Il completo apparato fotografico di supporto è riportato di seguito nella seguente relazione al paragrafo n. 4 e la restituzione grafica del rilievo metrico di tutte le unità immobiliari atto di procedimento, redatta dalla sottoscritta C.T.U., si allega nel *fascicolo* che correda la presente relazione tecnica.

1.2. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI E DEI LUOGHI

La perizia interessa due beni immobili (**immobile 1** - *piccolo manufatto - casa indipendente con distribuzione funzionale su più livelli* - foglio 19, particella 121, subalterno 2, (**immobile 2** – *piccola abitazione con piccolo vano al piano terra e altrettanto ridotto vano al piano primo* - foglio 19, particella 121, subalterno 1, siti entrambi in Via Maestro Messina n. 42, 44 - 46 (pregressa denominazione Via

[6] Cfr. "fascicolo allegati".

Antonio Gramsci nn. 5-7); di cui la parte esecutata il sig. ***omissis*** è **proprietario** per la quota **1/1** per entrambi i beni. Trattasi, nello specifico, di due distinti beni a livello catastale, ma che nella conformazione e per le caratteristiche si definiscono come unico manufatto edilizio di vetusta costruzione, che ha accesso comune da via principale di snodo (via Maestro Messina) ai numeri civici 42, 44 e 46, nel piccolo comune di Cortale. Il fabbricato, si colloca su area in lieve pendenza, con medesima quota della *strada di accesso* (via Maestro Messina - che delimita il manufatto), asse viario di espansione che si collega alla nota arteria di collegamento tra via Roma e via A. Cefaly (ex via Municipio), con uno sviluppo esclusivamente di edilizia residenziale rurale e popolare su una collina che domina vaste pianure e vallate verdi, definita da consolidate cortine edilizie in muratura portante, incastonate tra vicoletti, ampie gradinate e tunnel di pietra.

La valutazione dei singoli beni sarà eseguita in maniera analitica e, ai fini di una corretta visione di stima commerciale, la sottoscritta C.T.U., riporterà una conclusiva stima del valore complessivo e globale del compendio immobiliare, (da ritenersi unitario per le caratteristiche esclusive delle singole unità e per la specificità delle tipologie abitative), risultante dall'esame e dalle indagini appurate secondo le specifiche peculiarità, al fine di poter giungere ad una più precisa e attenta collocazione di mercato.

Nel paragrafo successivo (quesito n. 4) si prosegue con una descrizione dettagliata dei due beni immobili e dei luoghi in cui insistono esplicitandone i relativi dati catastali e confini.

2. CRITERI DI VALUTAZIONE

Per determinare il valore di mercato dei beni immobili oggetto di valutazione la scrivente si è avvalsa del procedimento *sintetico comparativo diretto*, in funzione del prezzo medio di mercato della relativa zona, della superficie commerciale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, considerando i beni di tipo ordinario e attuando una verifica concreta e reale dei prezzi di compravendite recenti attraverso la comparazione con immobili similari aventi analoghe caratteristiche. Per giungere alle quotazioni si parte dalla rilevazione diretta, nel comune di appartenenza dell'immobile oggetto di ricerca e nella zona specifica in cui si registra dinamica di mercato ai fini della valutazione. Le quotazioni, è necessario precisare, individuano un intervallo ben definito di valori minimi e massimi con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc.), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'*ordinarietà* e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Gli elementi che individuano e determinano in maniera rilevante una possibile immissione nel mercato immobiliare, e che spingono la formazione e la definizione concreta delle quotazioni, risultano essere i seguenti:

- la tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare;
- l'identificazione dell'immobile rilevato;
- la destinazione prevalente di zona;
- le caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità

immobiliare;

- le caratteristiche intrinseche del fabbricato;
- le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;
- la consistenza dell'unità immobiliare;
- la consistenza delle pertinenze;
- la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze (ragguagliate);
- il prezzo/valore.

Di conseguenza si sono individuate le caratteristiche tecnico-economiche generali che concorrono nella formazione e nella determinazione del prezzo di mercato degli immobili. In seguito si è proceduto con la comparazione tra le specifiche caratteristiche delle unità oggetto di stima e le caratteristiche di grado ottimo relative all'unità di massimo prezzo di mercato. Applicando i *coefficienti di differenziazione*, attraverso i quali si possono esprimere i gradi delle diverse caratteristiche, si è ricavato il valore unitario per l'unità di maggior prezzo: ne risulta il valore per l'unità oggetto di stima.

I coefficienti maggiormente utilizzati e d'immediato riscontro sono di: zona, standard sociale, funzionalità, superficie, livello di piano, età di costruzione, esposizione, qualità, dotazione d'impianti e servizi, manutenzione e di locazione. Le caratteristiche infatti che maggiormente incidono e che di conseguenza influenzano il valore del mercato di un immobile sono da individuarsi tra la localizzazione, l'epoca di costruzione, la destinazione, la tipologia edilizia, l'influenza dei fattori esterni ambientali e la superficie.

Nella fase preliminare sono stati esaminati, come punto di partenza, le

quotazioni ufficiali forniti dall'*O.M.I.*[7] - *Agenzia delle Entrate*, che sono stati opportunamente analizzati e confrontati con i prezzi di mercato corrente. L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).

Infatti successivamente, indagando nelle agenzie immobiliari locali che operano nel comprensorio di Cortale e nell'*hinterland* del medesimo comune, si sono esaminati gli andamenti dei prezzi di mercato di immobili aventi le stesse caratteristiche dei beni staggiti attraverso i borsini di vendita pubblicati[8]. A questo proposito si sottolinea che rispetto ai beni in vendita a disposizione presso le agenzie, sono stati selezionati, analizzati e filtrati solo quelli che per dimensione, localizzazione, stato di conservazione, stato di occupazione e per tutti i parametri intrinseci propri, erano paragonabili ai beni in oggetto.

Il 2024 ha avuto un proseguimento del trend negativo del 2023, con le compravendite che son scese ulteriormente secondo *Nomisma*, per un totale di 643 mila transazioni. Sempre secondo l'istituto di ricerca, i prezzi per l'anno in corso saliranno lievemente di un +0,2%, che corrisponde a un calo del 2,5% corretto per l'inflazione.

Dall'European Outlook 2024 di *Scenari Immobiliari*, ciò nonostante si rileva un certo ottimismo, dovuto alla probabile diminuzione dei tassi di interesse. L'istituto

[7] Osservatorio Mercato Immobiliare, cfr. "fascicolo allegati".
[8] Gli estratti di questi documenti si trovano allegati: cfr. "fascicolo allegati".

indipendente ipotizza una contrazione delle compravendite del 5,9%, inferiore al 13% stimato per il 2023.

Meno positive le previsioni di Banca d'Italia, che nel Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - 2° trimestre 2024 ha invece ipotizzato un peggioramento dell'andamento del mercato immobiliare su un orizzonte biennale. Secondo Bankitalia anche i prezzi di vendita sono destinati a diminuire nei prossimi due anni.

Le previsioni di *Nomisma* si fermano al 2025, anno in cui prevede un segnale di crescita, con un totale di **669.000 transazioni** immobiliari e un **aumento dei prezzi dello 0,5%** (-1,4% con l'inflazione).

La Banca d'Italia, tramite il *Bollettino economico di ottobre 2023*, rende noto che nel 2025 le proiezioni della BCE vedono un netto calo dell'inflazione complessiva, stimata al 2,1%.

In questo anno dovrebbero vedersi anche gli **effetti della riduzione dei tassi di interesse**, prevista non prima della seconda metà del 2024, con ripercussioni positive anche sul mercato immobiliare.

Il mercato immobiliare nei piccoli comuni in Calabria, quale Cortale, è caratterizzato da una domanda di abitazioni più economiche e di piccole dimensioni. In questo contesto, le nuove costruzioni e la riqualificazione di immobili storici possono rappresentare opportunità di investimento. L'attenzione si concentra sulla necessità di preservare il patrimonio immobiliare esistente e di renderlo più competitivo, anche attraverso l'uso di tecnologie e materiali innovativi.

Fattori che in questa casistica influenzano il mercato sono:

Costo della vita:

I piccoli comuni offrono spesso un costo della vita inferiore rispetto alle grandi città, rendendo l'acquisto di una casa più accessibile.

Accessibilità:

La presenza di servizi e infrastrutture, come scuole, ospedali e trasporti, è un fattore determinante per la scelta di un'area.

Qualità dell'ambiente:

La vicinanza a aree naturali protette e a zone con un clima mite può essere un attrattivo per i potenziali acquirenti.

Opportunità di investimento:

La riqualificazione di immobili storici e la realizzazione di nuove costruzioni possono rappresentare opportunità di guadagno per i proprietari e gli investitori.

Sfide e opportunità:

Decrescita demografica:

I piccoli comuni spesso subiscono una decrescita demografica, che può influire sulla domanda di abitazioni.

Invecchiamento del patrimonio immobiliare:

Molti edifici storici necessitano di manutenzione e riqualificazione, che possono richiedere investimenti consistenti.

Opportunità di sviluppo turistico:

La presenza di siti storici, naturali e culturali può attrarre turisti e generare reddito per i piccoli comuni.

Innovazione tecnologica:

L'uso di nuove tecnologie e materiali può migliorare la qualità delle costruzioni e ridurre i costi.

Integrazione digitale:

L'accesso a Internet e a servizi digitali è sempre più importante per la qualità della vita e per l'attrattività di un'area.

In Italia il mattone è sempre stato considerato il "bene rifugio" per eccellenza e, nonostante la contrazione del mercato immobiliare, gli italiani non perdono la fiducia nell'investimento in beni immobili.

Il 16° rapporto sulla finanza per l'abitare di *Nomisma* mostra che circa 3,1 milioni di famiglie hanno intenzione di acquistare un'abitazione nei prossimi 12 mesi, di cui il 14% a scopo di investimento. Una percentuale, quest'ultima, che sale al 19,6% secondo il Gruppo Tecnocasa.

Nei prossimi quattro mesi è previsto un rialzo generale dei prezzi e del numero di compravendite rispettivamente per il 18,3 e l'8,8% degli interpellati. Tra i fattori che potrebbero spingere le compravendite, soprattutto il rallentamento dei tassi di interesse sui mutui (56,9%, era al 52,3% nel quadrimestre precedente), ma anche le opportunità di investire su locazioni brevi (18,3%).

Fattori come l'elevato costo delle ristrutturazioni (26,3%) e l'impatto dell'inflazione sui salari (20,1%) stanno mostrando i primi problematici effetti, con rallentamenti anche nel perfezionamento delle compravendite garantite dallo Stato (come il bonus per giovani under 36): basti ricordare che l'EURIRS (*il tasso base della Federazione bancaria europea per calcolare gli interessi fissi, come quello sui mutui*) a 25 anni, da febbraio è già cresciuto di 2 punti percentuali.

Seguono la stretta sui bonus edilizi (12,7%) e le preoccupazioni per gli aspetti regolamentari e normativi con il 12,1%. Il 13% di risposte riguarda in tal caso l'economia *tout court*, mentre il 3,6% riguarda la perplessità sulla tenuta del sistema occupazionale ed infine l'1,7% la cattiva distribuzione dei redditi.

Tutto ciò si è rilevato attraverso un flessibile dinamismo del mercato immobiliare del Comune di Cortale e del suo comprensorio.

Ciò a dimostrazione che il complesso mercato immobiliare locale si sviluppa, cresce, varia, si stabilizza e consolida un indice delle quotazioni sempre più variabile e imprevedibile, rendendo sempre più contorto e intricato il tanto sospirato rilancio pur flessibile e sempre più dinamico del mercato immobiliare.

Le risposte ai quesiti del G.E sono espresse nei paragrafi a seguire.

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

3. RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

QUESITO N° 1.

Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex 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.

RISPOSTA AL QUESITO N° 1

In ordine ai beni oggetto di valutazione (staggiti in virtù del pignoramento del 10/10/2023 notificato dall'UNEP Tribunale di Lamezia Terme in data 10/10/2023), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale) di Catanzaro il 26/10/2023, al n. 15860 del Registro Generale e al n. 12395 del Registro Particolare, a favore dei sigg. **OMISSIS**, su richiesta dell'avv. Nicolina Perri, con sede in Piazza Giuseppe Mazzini n. 28 in Lamezia Terme (CZ), contro il sig. **OMISSIS**, è presente (agli atti della procedura esecutiva iscritta al numero 46/2023 R.G.E. promossa dai sigg. OMISSIS, la documentazione necessaria (depositata presso la Cancelleria Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile e Penale di Lamezia Terme nella data del 24/11/2023), ovvero quella sostitutiva: *certificazione notarile ex art. 567, comma 2, c.p.c. completo delle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari su richiesta redatta dal Notaio dott. Alessandro Maione*, notaio in Nocera Terinese (CZ), viale Stazione n. 299, *relativo ai beni pignorati,* effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, che costituisce l'incartamento da allegare al titolo esecutivo dei creditori.

Pertanto, la scrivente ha dato risposta ai quesiti, dal n. 4 al n. 12, posti dal G.E. dott.ssa Alessia Iavazzo all'udienza di comparizione e di conferimento d'incarico del 30/11/2023, come meglio precisato nella formulazione della risposta

del successivo quesito n. 2.

QUESITO N° 2.

Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i requisiti da 4 a 12.

RISPOSTA AL QUESITO N° 2

Come sopra indicato, essendo la documentazione completa (di cui all'ex art. 567 C.P.C.) attestante le desunte visure catastali e dei registri immobiliari, la scrivente ritiene di poter rispondere ai quesiti dal n. 4 al n. 12.

QUESITO N° 3.

Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12.

RISPOSTA AL QUESITO N° 3

Non ricadendo nel caso in argomento (secondo quanto precisato nella risposta ai due quesiti precedenti) si procede alla stesura della relazione peritale secondo i quesiti dal n. 4 al n. 12.

QUESITO N° 4

Identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi) e confini 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..

RISPOSTA AL QUESITO N° 4

- **BENE IMMOBILE 1 (foglio 19 - particella 121 - subalterno 2) .**

(proprietà per 1/1 in capo al debitore sig. omissis)

situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/12/2023.

- DATI CATASTALI:

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Cortale (codice D049), Provincia di Catanzaro, al Foglio **19**, particella **121**, subalterno **2**; categoria *A/6*; classe *3;* consistenza *2 vani*; rendita di *€ 49,58*; indirizzo *via Antonio Gramsci n. 5*; piano 1.

- VARIAZIONI CATASTALI (situazione dell'unità immobiliare dal 30/06/1987 al 29/08/2016.

- **impianto meccanografico del 30/06/1987** - dati identificativi;
- **impianto meccanografico del 30/06/1987** - indirizzo;
- **variazione toponomastica - in data 01/10/2011**, pratica n. CZ026312 in atti dal 01/10/2011 – VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 65579.1/2011)*;*
- **variazione toponomastica - in data 29/08/2016**, pratica n. CZ0070058 in atti dal 29/08/2016 – VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 23806.1/2016)*;*
- **impianto meccanografico del 30/06/1987** - dati di classamento;
- **variazione del quadro tariffario del 01/01/1992**.

- SITUAZIONE DEGLI INTESTATI

- **dall'impianto al 07/01/1982 (antecedente)**:

Pellegrino Pasquale - sacerdote*, nato a Cortale il 17/08/1906,* c.f. PLL PQL 06M17 D049S.

Dati derivanti da: impianto meccanografico del 30/06/1987.

- **dal 07/01/1982**:

omissis - proprietà per 1000/1000.

Dati derivanti da: ATTO del 07/01/1982, Pubblico Ufficiale dott. Palange Iadvida, repertorio n. 74249 – UR registrazione n. 242 registrato in data 07/01/1982 - Voltura n. 168.1/1982 - in atti dal 21/12/1989.

- ALTRI DATI CATASTALI*:*

Il bene risulta certamente e regolarmente accatastato (si può estrarre cioè una visura catastale, ricavare un estratto di mappa catastale, ma non si può estrarre la planimetria catastale[9] in quanto "non abbinata[10]"). Da una attenta analisi dai dati reperiti attraverso lo studio dell'estratto di mappa attuale e attraverso una verifica effettuata in loco durante i due sopralluoghi esperiti si rileva che la distribuzione funzionale dei vani dell'immobile è molto disordinata e caotica. La commistione planimetrica permette di rilevare pregressi interventi che

[9] È il disegno interno di una data unità immobiliare (generalmente scala 1:200) dal quale si evince la distribuzione dei locali ed i vani accessori. Nel documento sono indicati i dati identificativi dell'immobile. Ispezione effettuata nell'Ufficio Visure Mappe Catastali, N.C.E.U. provincia di Catanzaro, (cfr. "fascicolo allegati").

[10] "Planimetria non abbinata" significa che la planimetria catastale (la piantina dell'immobile) non è stata correttamente associata al subalterno (l'unità immobiliare specifica) presso l'Agenzia delle Entrate. In altre parole, la planimetria è presente nel database ma non è correttamente abbinata all'immobile che dovrebbe rappresentare, oppure è associata a un subalterno sbagliato. Questo può accadere se la planimetria non è stata depositata correttamente, se ci sono stati errori durante la digitalizzazione del catasto o se la planimetria è stata presentata ma non abbinata al subalterno giusto

rendono la comprensione del nucleo originario molto complessa, interventi non correttamente eseguiti in relazione alla struttura storica del manufatto e certamente non dichiarati. Quanto rilevato e dedotto è stato opportunamente riportato e reso nella restituzione grafica del rilievo metrico a cura della scrivente. Si procede di seguito alla descrizione dello stato attuale del bene staggito in riferimento alle indagini esperite dalla sottoscritta C.T.U. e come riportato dai dati ricavati dall'accesso peritale.

- CONFINI

In merito alla descrizione dei confini del bene immobile si fa riferimento ai dati reperiti e riscontrati nell'estratto di mappa catastale recuperato presso l'Ufficio Visure Mappe Catastali, N.C.E.U. provincia di Catanzaro. L'immobile in oggetto, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Cortale, Provincia di Catanzaro, al foglio di mappa n. **19**, particella n. **121**, particella n. **2**, è adiacente sul lato Nord-Ovest a strada di scorrimento principale (Via Maestro Messina ex Via Gramsci) a Sud-Est con vastissima area verde di cinta consistente in spazio di isolamento tra la cortina edilizia di cui il manufatto edilizio del bene escusso è parte ed il manto stradale di scorrimento (SP 162/2). Confina ad Ovest con fabbricato posto in aderenza su un lato individuato catastalmente con la particella n. 120 e ad Est con restanti particelle nn. 122 e 123 facenti parte anch'esse della stretta e lunga cortina edilizia storica.

I dati e gli estremi riportati sono stati ricavati dall'accurata indagine effettuata attraverso visure storiche per immobili e soggetti e i relativi riscontri sugli estratti di mappe catastali opportunamente riportate in copia nell'allegato fascicolo di supporto.

- DATI DELL'IMMOBILE RIPORTATI SULL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento immobiliare con richiesta di esecuzione forzata per espropriazione immobiliare (art. 170 disp. Att., 555 c.p.c.) del 10 ottobre 2023 presente nel fascicolo della procedura, avente relata di notifica sempre in data 10 ottobre 2023 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.E. di Catanzaro in data 26 ottobre 2023 al n. 15860 del Registro Generale e al n. 12395 del Registro Particolare[11], sono: *"1. Catasto Fabbricati Comune di Cortale (CZ), FL 19, part. 121 sub2, Cat. A/6, CL. 3, Vani 2, rend. € 49,58, indirizzo catastale: Via Gramsci n. 5 P. 1;".*

In riferimento a quanto verificato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Catanzaro, già riportato nella prima parte dell'esposizione del seguente quesito riferita ai dati catastali e in virtù delle dovute verifiche effettuate durante il sopralluogo, la scrivente, non rileva alcuna differenza con i dati dell'immobile resi sull'atto di pignoramento in riferimento alla corretta rispondenza catastale e pertanto alla giusta identificazione del medesimo.

- DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE

L'immobile, oggetto di procedimento, è localizzato al piano terra per il primo vano costituente, adibito a laboratorio di lavorazione pellami (laboratorio di calzolaio) sito in via Maestro Messina al civico n. 42 nel Comune di Cortale (CZ). Esso è composto da accesso laterale su rampa di scale rettilinea comune al bene immobile n. 2 (subalterno 1) – accesso su via Maestro Messina al n. civico 44. Il medesimo ha uno sviluppo planimetrico articolato su più livelli ed è così composto: due vani al piano primo comunicanti distinti in cucinino dotato di camino in pietra e ampio soggiorno/pranzo con annesso piccolo vano accessorio

[11] La copia dell'ispezione ipotecaria relativa alla nota di trascrizione del pignoramento è contenuta nel relativo *fascicolo allegati*.

(servizio igienico 1 – wc) ricavato nel sottoscala e da piccolo vano letto matrimoniale dislocato ad un livello intermedio con ingresso da piccola rampa di scala a becco d'oca con diretto affaccio su via principale. Al piano secondo si completa con vano letto matrimoniale, ampio disimpegno con doppia altezza su blocco scale ad "L" di raccordo e vano accessorio sul fondo del manufatto (servizio igienico 2) con diretto accesso su ridotta veranda con affaccio su area a verde non accessibile posta planimetricamente sulla parte terminale del manufatto (retro). Si presenta con scarse caratteristiche di salubrità, aerazione ed illuminazione. L'immobile è dotato degli impianti di dotazione essenziali e l'altezza media è di 2,36 m circa per il piano terra, di 2,80 m circa per il piano primo e di 2,65 m circa per il piano secondo (al di sotto del minimo consentito). Gli infissi esterni sono con sistema di telaio in alluminio color bronzo con apertura a battente, dotati di tapparelle RAL 2001 "*gradazione di arancio*" e si presentato in sufficiente stato manutentivo.

Dalla restituzione grafica della pianta[12], eseguita sulla scorta del rilievo metrico effettuato nel corso delle operazioni di sopralluogo, si sono nell'effettivo ricavate le misure delle superfici dei vani e degli spazi che costituiscono l'immobile atto di procedimento.

La *superficie interna netta totale*[13] infatti è pari a **mq 109,04**, mentre la *superficie commerciale totale*[14] è pari a **mq 174**[15]. Di seguito, nel dettaglio, si riportano le superfici utili dei singoli vani e accessori:

[12] Cfr. "fascicolo allegati".

[13] La *superficie interna netta* è l'area di un'unità immobiliare determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie.

[14] La *superficie commerciale* (detta anche *Superficie Convenzionale Vendibile*) è pari alla somma:

- vano cucina: mq 6,33;
- vano soggiorno/pranzo: mq 27,01;
- vano accessorio 1 (servizio igienico): mq 2,83;
- vano accessorio 2 (servizio igienico): mq 6,79;
- vano laboratorio: mq 10,22;
- vano letto matrimoniale 1: mq 14,93;
- vano letto matrimoniale 2: mq 18,73;
- disimpegno PT: mq 4,70;
- disimpegno P2: mq 17,40;
- veranda: mq 6,96.

Le rifiniture dell'unità *de quo* sono di ordinaria e scarsa qualità e conservate in insufficiente stato:

- pavimenti in ceramica (30x30 cm) color beige (vano soggiorno/pranzo e vano cucina);
- pavimenti in ceramica (40x40 cm) color nocciola con inserti decorativi a mosaico in tinta a contrasto (vani letto matrimoniale 1 e 2);
- rivestimenti in ceramica semi-lucida (20x20 cm) color beige chiaro (vano cucina);
- pavimenti in ceramica (30x40 cm) color grigio finitura opaca e rivestimenti in ceramica semi-lucida (20x20 cm) color beige chiaro (vano accessorio 1);

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo accessorie (cantine, soppalchi, ecc.);
- la superficie ponderata delle pertinenze esclusive di ornamento.
  Locali accessori: locali accessori comunicanti con i locali di vendita principali, allo stesso livello o ad essi collegati con scala interna e locali accessori non comunicanti. La superficie dei precitati locali accessori viene omogeneizzata come segue:
  a) al 50% se comunicanti con i locali aventi funzione principale;
  b) al 25% se non comunicanti.
  (La norma UNI 10750*,* riporta i criteri di computo della "superficie commerciale" - D.P.R. 138/98 e Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare).

[15] Il valore è stato arrotondato per eccesso da 173,57 mq.

- pavimenti in ceramica (20x40 cm) color beige finitura semi-lucida e rivestimenti in ceramica opaca decorata (20x30 cm) color beige chiaro con inserti floreali e decorativi (vano accessorio 2);
- infissi esterni con sistema di telaio in alluminio color bronzo con apertura a battente, dotati di tapparelle RAL 2001 "*gradazione di arancio*";
- pareti tinteggiate a tempera lavabile color bianco, color crema e colo rosa pastello.

- **BENE IMMOBILE 2 (foglio 19 - particella 121 - subalterno 1) .**

(proprietà per 1/1 in capo al debitore sig. omissis)

situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/12/2023.

- DATI CATASTALI:

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Cortale (codice D049), Provincia di Catanzaro, al Foglio **19**, particella **121**, subalterno **1**; categoria *A/4*; classe *1;* consistenza *2 vani*; rendita di *€ 56,81*; indirizzo *via Antonio Gramsci n. 7* piano T- 1.

- VARIAZIONI CATASTALI (situazione dell'unità immobiliare dal 30/06/1987 al 29/08/2016.

- **impianto meccanografico del 30/06/1987** - dati identificativi;
- **impianto meccanografico del 30/06/1987** - indirizzo;
- **variazione toponomastica - in data 01/10/2011**, pratica n. CZ026311 in atti dal 01/10/2011 – VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 65578.1/2011)*;*
- **variazione toponomastica - in data 24/04/2015**, pratica n. CZ0041276 in atti dal 24/04/2015 – GAF CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 9738.1/2015)*;*
- **variazione toponomastica - in data 29/08/2016**, pratica n. CZ0070057 in atti dal 29/08/2016 – VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 23805.1/2016)*;*

- **impianto meccanografico del 30/06/1987** - dati di classamento;
- **variazione del quadro tariffario del 01/01/1992**.

- SITUAZIONE DEGLI INTESTATI

- **dall'impianto al 05/06/1984 (antecedente)**:

Pulera Elisabetta – Fu Francesco.

Dati derivanti da: impianto meccanografico del 30/06/1987.

- **dal 05/06/1984 al 05/06/1984**:

omissis - proprietà.

Dati derivanti da: ATTO del 05/06/1984, Pubblico Ufficiale Anania Gen., sede Lamezia Terme (CZ) repertorio n. 34392 - registrazione n. 1849 registrato in data 12/06/1984 - Voltura n. 88.1/1985 - in atti dal 17/04/1992.

- **dal 05/06/1984**:

omissis- proprietà per 100/100.

Dati derivanti da: RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITÁ del 05/06/1984, - RETTIFICA D'UFFICIO - Voltura n. 4194.1/2002 – Pratica n. 326614 in atti dal 31/10/2002.

- ALTRI DATI CATASTALI*:*

Il bene risulta certamente e regolarmente accatastato (si può estrarre cioè una visura catastale, ricavare un estratto di mappa catastale, ma non si può estrarre la planimetria catastale[16] in quanto "non abbinata[17]"). Da una attenta

[16] È il disegno interno di una data unità immobiliare (generalmente scala 1:200) dal quale si evince la distribuzione dei locali ed i vani accessori. Nel documento sono indicati i dati

analisi dai dati reperiti attraverso lo studio dell'estratto di mappa attuale e attraverso una verifica effettuata in loco durante i due sopralluoghi esperiti si rileva che la distribuzione funzionale dei vani dell'immobile è molto disordinata e caotica. La commistione planimetrica permette di rilevare pregressi interventi che rendono la comprensione del nucleo originario molto complessa, interventi non correttamente eseguiti in relazione alla struttura storica del manufatto e certamente non dichiarati. Quanto rilevato e dedotto è stato opportunamente riportato e reso nella restituzione grafica del rilievo metrico a cura della scrivente. Si procede di seguito alla descrizione dello stato attuale del bene staggito in riferimento alle indagini esperite dalla sottoscritta C.T.U. e come riportato dai dati ricavati dall'accesso peritale.

- CONFINI

In merito alla descrizione dei confini del bene immobile si considera l'intero fabbricato di cui il cespite è subalterno al piano terra parte del piano primo. L'immobile in oggetto, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Cortale, Provincia di Catanzaro, al foglio di mappa n. **19**, particella n. **121**, subalterno **1** è coincidente nell'ingombro globale all'immobile 1; pertanto si rimanda alla sopra espressa descrizione.

I dati e gli estremi riportati sono stati ricavati dall'accurata indagine effettuata attraverso visure storiche per immobili e soggetti e i relativi riscontri

identificativi dell'immobile. Ispezione effettuata nell'Ufficio Visure Mappe Catastali, N.C.E.U. provincia di Catanzaro, (cfr. "fascicolo allegati").

[17]"Planimetria non abbinata" significa che la planimetria catastale (la piantina dell'immobile) non è stata correttamente associata al subalterno (l'unità immobiliare specifica) presso l'Agenzia delle Entrate. In altre parole, la planimetria è presente nel database ma non è correttamente abbinata all'immobile che dovrebbe rappresentare, oppure è associata a un subalterno sbagliato. Questo può accadere se la planimetria non è stata depositata correttamente, se ci sono stati errori durante la digitalizzazione del catasto o se la planimetria è stata presentata ma non abbinata al subalterno giusto

sugli estratti di mappe catastali opportunamente riportate in copia nell'allegato fascicolo di supporto.

- DATI DELL'IMMOBILE RIPORTATI SULL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento immobiliare con richiesta di esecuzione forzata per espropriazione immobiliare (art. 170 disp. Att., 555 c.p.c.) del 10 ottobre 2023 presente nel fascicolo della procedura, avente relata di notifica sempre in data 10 ottobre 2023 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.E. di Catanzaro in data 26 ottobre 2023 al n. 15860 del Registro Generale e al n. 12395 del Registro Particolare[18], sono: *"2. Catasto Fabbricati Comune di Cortale (CZ), FL 19, part. 121 sub 1, Cat. A/4, CL. 1, Vani 2, rend. € 56,81, indirizzo catastale: Via Gramsci n. 7 P. T-1;".*

In riferimento a quanto verificato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Catanzaro, già riportato nella prima parte dell'esposizione del seguente quesito riferita ai dati catastali e in virtù delle dovute verifiche effettuate durante il sopralluogo, la scrivente, non rileva alcuna differenza con i dati dell'immobile resi sull'atto di pignoramento in riferimento alla corretta rispondenza catastale e pertanto alla giusta identificazione del medesimo.

- DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE

L'immobile, oggetto di procedimento, è localizzato al piano terra per il primo vano costituente, adibito a Garage/magazzino sito in via Maestro Messina al civico n. 46 nel Comune di Cortale (CZ). Anch'esso è composto da accesso laterale su rampa di scale rettilinea comune al bene immobile n. 1 (subalterno 2) – accesso su via Maestro Messina al n. civico 44. L'immobile è

[18] La copia dell'ispezione ipotecaria relativa alla nota di trascrizione del pignoramento è contenuta nel relativo *fascicolo allegati*.

complessivamente composto da soli due vani, di cui il predetto garage/magazzino posto al piano terra e da un ridotto vano adibito a sala pranzo e letto singolo, il cui accesso è consentito varco ad arco posto in aderenza alla parte iniziale del vano soggiorno/pranzo (subalterno 2). Si presenta con scarse caratteristiche di salubrità, aerazione ed illuminazione. L'immobile è dotato degli impianti di dotazione essenziali e l'altezza media è di 2,07 m circa per il piano terra e di 2,50 m circa per il piano primo (al di sotto del minimo consentito). Gli infissi esterni sono con sistema di telaio in alluminio color bronzo con apertura a battente, dotati di tapparelle RAL 2001 "*gradazione di arancio*" per in vano letto/pranzo al primo livello e con sistema di apertura basculante con struttura in alluminio e si presentato in sufficiente stato manutentivo.

Dalla restituzione grafica della pianta[19], eseguita sulla scorta del rilievo metrico effettuato nel corso delle operazioni di sopralluogo, si sono nell'effettivo ricavate le misure delle superfici dei due vani e degli spazi che costituiscono l'immobile atto di procedimento.

La *superficie interna netta totale*[20] infatti è pari a **mq 35,34**, mentre la *superficie commerciale totale*[21] è pari a **mq 52**[22]. Di seguito, nel dettaglio, si riportano le superfici utili dei singoli vani e accessori:

---

[19] Cfr. "fascicolo allegati".

[20] La *superficie interna netta* è l'area di un'unità immobiliare determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie.

[21] La *superficie commerciale* (detta anche *Superficie Convenzionale Vendibile*) è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo accessorie (cantine, soppalchi, ecc.);
- la superficie ponderata delle pertinenze esclusive di ornamento.
  Locali accessori: locali accessori comunicanti con i locali di vendita principali, allo stesso livello o ad essi collegati con scala interna e locali accessori non

- vano garage/magazzino: mq 18,21;
- vano letto/pranzo mq 17,13.

Le rifiniture dell'unità *de quo* sono di ordinaria e scarsa qualità e conservate in insufficiente stato:

- pavimenti in graniglia di marmo (40x40 cm) color beige con pezzature in colore nero e nocciola (garage/magazzino);
- pavimenti in ceramica (30x40 cm) color cotto (vano letto/pranzo);
- infissi esterni con sistema di telaio in alluminio color bronzo con apertura a battente, dotati di tapparelle RAL 2001 "*gradazione di arancio*";
- infissi esterni con sistema di apertura basculante con struttura in alluminio;
- pareti tinteggiate a tempera lavabile color bianco.

QUESITO N° 5

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 5

- **BENE IMMOBILE 1 (foglio 19 - particella 121 – subalterno 2)**

(proprietà per **1/1** in capo al debitore sig. omissis)

Il bene immobile sopracitato ricadente nella procedura esecutiva in oggetto (individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Cortale (CZ) - codice

comunicanti. La superficie dei precitati locali accessori viene omogeneizzata come segue:
a) al 50% se comunicanti con i locali aventi funzione principale;
b) al 25% se non comunicanti.
(La norma UNI 10750, riporta i criteri di computo della "superficie commerciale" - D.P.R. 138/98 e Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare).

[22] Il valore è stato arrotondato per eccesso da 51,93 mq.

D049, al foglio di mappa **19**, particella n. **121**, subalterno **2**, categoria catastale A/6 *(abitazioni di tipo rurale)*[23] consiste in piccola abitazione di tipo economico allo stato con rifiniture di ordinarie e/o scarsa qualità in stato manutentivo trascurato e malfatto, posta a Nord-Ovest rispetto asse di scorrimento principale via Maestro Messina (ex via Gramsci ed in tempi ancor più pregressi ex via Municipio) al numero civico attuale 42 nel comune di Cortale (CZ).

Esso è pervenuto, allo stato di titolarità, per la **proprietà** (**per la quota di 1/1**), in ragione dell'intero, in regime di separazione dei beni[24], alla parte esecutata, sig. **omissis**, quale bene personale, per **atto di compravendita**[25], redatto dal Notaio Iadvida Palange, notaio in Lamezia Terme, **in data 07/01/1982**, repertorio n. 74249 e raccolta n. 4717, registrato a Lamezia Terme il 20/01/1982 al n. 242[26], serie 1, e **trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare**, A.d.T. ora A.d.E. di Catanzaro **in data 23/01/1982** al R.G. n. 1539 e R.P. n. 1405, con il quale atto la sig.ra **Marinaro Antonia** (Girifalco - 28/08/1935), residente in Hamilton -Ontario/Canada, rappresentata in forza di procura generale del 26.07.1979, autenticata al n. 57058 di repertorio e n. 16556 di raccolta dal notaio Antonio Barbieri in Borgia (CZ), registrato a sua volta a Catanzaro in data 08.08.1979 al n. 3875, vol. 282, dal fratello sig. Marinaro Antonio (Girifalco - 03/09/1927), trasferiva e vendeva "*piccola casa di vecchissima costruzione ed in*

[23] Riferimento tabella categorie catastali – Gruppo A – immobili a destinazione ordinaria. Note esplicative del gruppo A: Abitazioni di tipo rurale.

[24] Cfr. "fascicolo allegati" – Dichiarazione di separazione dei beni con atto del Notaio De Magistris, Notaio In Milano del 03/11/1977, registrato a Milano in data 21/11/1977 n. 13870 – vol. 8.

[25] Copia dell'atto è debitamente inserita nel *fascicolo allegati* che correda la seguente relazione - atto reperito in copia originale negli incartamenti della parte esecutata messi a disposizione e a visione della scrivente.

[26] Sulla Relazione d'istruttoria legale – certificazione notarile del 21.11.2023 del Notaio Maione Alessandro viene riportato n. registrazione "al n. 241" anziché n. 242, come invece rilevato sull'atto di compravendita con relativo timbro di avvenuta registrazione.

pessime condizioni statiche e di abitabilità sita in Cortale alla via Maestro Messina numero civico 42, una volta denominata via Municipio, composta di un piccolo vano a piano terra adibito a stalla, due piccoli vani al primo piano e due piccoli vani al secondo piano"[27]

Proprietà per cui è pervenuta al debitore sig. omissis in data antecedente al compimento del ventennio alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.E. di Catanzaro in data 26/10/2023[28] al R.G. n. 15860 e R.P. n. 12395, n. di repertorio 860/2023.

- **BENE IMMOBILE 1 (foglio 19 - particella 121 – subalterno 1)**
  (proprietà per **1/1** in capo al debitore sig. omissis)

Il bene immobile sopracitato ricadente nella procedura esecutiva in oggetto (individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Cortale (CZ) - codice D049, al foglio di mappa **19**, particella n. **121**, subalterno **1**, categoria catastale A/4 *(abitazioni di tipo popolare)*[29] consiste in piccola porzione di abitazione (allo stato adibito a magazzino) di tipo economico dotato di rifiniture di tipo ordinario e/o di scarsa qualità in stato manutentivo trascurato e malfatto, posta a Nord-Ovest rispetto asse di scorrimento principale via Maestro Messina (ex via Gramsci ed in tempi ancor più pregressi ex via Municipio) al numero civico attuale 44-46 nel comune di Cortale (CZ).

Esso è pervenuto, allo stato di titolarità, per la **proprietà** (**per la quota di**

[27] Stralcio descrizione bene tratto da atto di compravendita, redatto dal Notaio Iadvida Palange, notaio in Lamezia Terme del 07/01/1982, repertorio n. 74249 e raccolta n. 4717 - Cfr. "fascicolo allegati".
[28] Cfr. "fascicolo allegati".
[29] Riferimento tabella categorie catastali – Gruppo A – immobili a destinazione ordinaria. Note esplicative del gruppo A: Abitazioni di tipo popolare. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili.

1/1), in ragione dell'intero, in regime di separazione dei beni[30], alla parte esecutata, sig. **omissis**, quale bene personale, per **atto di compravendita[31]**, redatto dal Notaio Gennaro Anania, notaio in Lamezia Terme, **in data 05/06/1984**, repertorio n. 34392 e raccolta n. 5925, registrato a Lamezia Terme il 13/06/1984 al n. 1849, serie 1, e **trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare**, A.d.T. ora A.d.E. di Catanzaro **in data 14/06/1984** al R.G. n. 11626 e R.P. n. 10337, con il quale atto la sig.ra **Pulerà Elisabetta** (Cortale - 13/07/1916), residente in Roma in via Nicola Spedalieri n. 7, rappresentata in forza di procura generale del 28.05.1984, autenticata al n. 34367 di repertorio dal notaio Ruberto Pelosi, Notaio in Roma (RM), registrato a sua volta a Catanzaro in data 08.08.1979 al n. 3875, vol. 282, dal coniuge sig. Rigitano Giuseppe (San Floro – 19/11/1909), trasferiva e vendeva "*casetta di vecchia costruzione in pessime condizioni sita in Cortale, via Municipio 7, ora via Maestro Messina numero 44, composta di una cameretta al pianterreno e di una cameretta al primo.*"[32]

[30] Cfr. "fascicolo allegati" – Dichiarazione di separazione dei beni con atto del Notaio De Magistris, Notaio In Milano del 03/11/1977, registrato a Milano in data 21/11/1977 n. 13870 – vol. 8.

[31] Copia dell'atto è debitamente inserita nel *fascicolo allegati* che correda la seguente relazione - atto reperito in copia originale negli incartamenti della parte esecutata messi a disposizione e a visione della scrivente.

[32] Stralcio descrizione bene tratto da atto di compravendita, redatto dal Notaio Anania Gennaro, notaio in Lamezia Terme del 05/06/1984, repertorio n. 34392 e raccolta n. 5925 - Cfr. "fascicolo allegati".

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

Proprietà per cui è pervenuta al debitore sig. omissis in data antecedente al compimento del ventennio alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.E. di Catanzaro in data 26/10/2023[33] al R.G. n. 15860 e R.P. n. 12395, n. di repertorio 860/2023.

QUESITO N° 6

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 6

I beni, oggetto di procedimento, sono così ripartiti:

1) Bene immobile 1 (foglio **19**, particella **121**, subalterno **2** - *abitazione indipendente, cat. A/6* (abitazione di tipo rurale) - Catasto Fabbricati - Comune di Cortale);
2) Bene immobile 2 (foglio **19**, particella **121**, subalterno **1** - *magazzino, cat. A/4* (abitazione di tipo popolare) - Catasto Fabbricati - Comune di Cortale).

La **proprietà** per entrambi i beni è così ripartita:

- **quota pari ad 1/1 del sig. omissis** (parte esecutata).

Pertanto per i beni immobili nn. 1 e 2 ***non esistendo pertanto il presupposto di comproprietà, si omette la proposta di una possibile divisione dei medesimi.***

[33] Cfr. "fascicolo allegati".

QUESITO N° 7

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 7

I beni, oggetto di procedimento, di seguito elencati:

1) Bene immobile 1 (foglio **19**, particella **121**, subalterno **2** - *abitazione indipendente, cat. A/6* (abitazione di tipo rurale) - Catasto Fabbricati - Comune di Cortale);
2) Bene immobile 2 (foglio **19**, particella **121**, subalterno **1** - *magazzino, cat. A/4* (abitazione di tipo popolare) - Catasto Fabbricati - Comune di Cortale).

- **BENE IMMOBILE 1 (foglio 19 - particella 121 - subalterno 2)**
- **BENE IMMOBILE 1 (foglio 19 - particella 121 - subalterno 1)**

(proprietà per **1/1** in capo al debitore sig. omissis)

I beni immobili sopracitati ricadenti nella procedura esecutiva in oggetto (individuati rispettivamente al Catasto Fabbricati del Comune di Cortale (CZ) - codice D049 al foglio di mappa **19**, particella n. **121**, subalterni **2** e **1**, son parte di esteso manufatto edilizio (part. n. 121), parte integrante di una pronunciata cortina edilizia presumibilmente risalente ante '42, che costituisce una abitazione autonoma, ma molteplice secondo le svariate distribuzioni planimetriche dei vari subalterni che la definiscono. Nello specifico, i due beni immobili escussi sono

posti l'uno al piano primo (subalterno 2) e l'altro con sviluppo dal piano terra sino al piano primo (subalterno 1), entrambi con diretto accesso esclusivo dall'arteria di scorrimento principale nota come Via Maestro Messina (ex via Gramsci ed ancor per pregressa denominazione quale via Municipio).

Si è rilevato, all'atto degli accessi peritali, che questi ultimi **sono destinati a residenza della parte esecutata sig. omissis**, come riscontrato dal relativo certificato contestuale di famiglia e di residenza[34] ricavato ai fini delle indagini peritali.

Pertanto non risulta alcun contratto registrato presso l'Ufficio dell'Entrate di Lamezia Terme in data antecedente all'atto di pignoramento del 10/10/2023 trascritto presso l'A. d. E - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Catanzaro in data 26/10/2023 al R.G. 15860 e R.P. 12395.

QUESITO N° 8

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 8

La parte esecutata, ***omissis*** **ha contratto matrimonio** a Milano (MI) (in riferimento ad Atto d'ufficio – estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio del Comune di Milano - Anno 1966, parte 2, serie A, numero 396 – registrato nei registri del Comune di Cortale in data 20/05/1966, rilasciato quale

estratto sintetico dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Cortale in data 29/05/2024) con la sig.ra **omiss**

[34] Cfr. "fascicolo allegati" - Certificato contestuale di famiglia e di residenza rilasciato dall'Ufficiale di Anagrafe Angela Cario del Comune di Cortale in data 29/05/2024.

I predetti coniugi omissis con atto in data 03/11/1977[35], repertorio 187157 e raccolta 5249, a rogito del Notaio dott. Oscar De Magistris con sede in Milano in C.so Venezia n. 5, hanno scelto di optare, a norma del primo comma dell'art. 228 della Legge 19/05/1975 n. 151 per il regime di ***separazione dei beni***.

In seguito, con sentenza del Tribunale di Milano – Sezione IX Civile n. omissis in data 02/04/2008, passata in giudicato il 19/05/2011, è stata pronunciata *la cessazione degli effetti civili del matrimonio* contratto dai sigg. omissis. Sentenza annotata a margine dell'atto di matrimonio, sui registri del Comune di Milano in data 07/03/2012 e riportato nel registro sintetico di matrimonio del Comune di Cortale in data 03/04/2012.[36]

[35] Cfr. "fascicolo allegati" – Dichiarazione di separazione dei beni con atto del Notaio De Magistris, Notaio In Milano del 03/11/1977, registrato a Milano in data 21/11/1977 n. 13870 – vol. 8.

[36] In riferimento ad annotazione riportata su estratto sintetico del certificato di matrimonio, inerente ad estratto di nascita - rilasciato dall'Ufficiale dello Stato Civile Angela Cario del Comune di Cortale in data 29/05/2024 - atto n. 56 p. 1 s. A anno 1942 del Comune di Cortale - "fascicolo allegati".

QUESITO N° 9

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 9

- **BENE IMMOBILE N. 1 e BENE IMMOBILE N. 2**

Dalle indagini peritali esperite dalla scrivente, i beni staggiti sono autonomi e sgravati da ogni legame di formalità, vincolo o onere, di tipo condominiale. Dopo un'accurata indagine nei pubblici uffici competenti (Agenzia delle Entrate, ex Agenzia di Pubblicità Immobiliare), la sottoscritta C.T.U. non ha riscontrato la registrazione di *regolamento di condominio* alcuno.

Non esistono altresì formalità, vincoli o oneri concernenti alcuna responsabilità derivante da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con i propri caratteri storico-artistici, ovvero di natura paesaggistica.

Pertanto si sottolinea al fine di una debita e precisa indagine peritale (incrociata per soggetti e per immobili) che non sono presenti formalità gravanti sui beni atto di procedimento che rimarranno a carico dell'eventuale acquirente.

QUESITO N° 10

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 10

Le formalità riscontrate, nell'accurata e debita indagine esperita presso gli Uffici Provinciali dell'*Agenzia delle Entrate* di Catanzaro - *Servizio di Pubblicità Immobiliare*, nella determinazione del complessivo quadro ventennale attraverso l'analisi (incrociata per soggetti e per immobili) compiuta sugli archivi informatizzati dall'01/01/1989 al 18/05/2025, gravanti sui beni pignorati oggetto di ricerca, e che saranno cancellate in virtù del emanando decreto di trasferimento immobili subastati da parte del G.E., risultano:

- **BENE IMMOBILE N. 1 e BENE IMMOBILE N. 2**

I. ***Atto giudiziario – verbale di pignoramento immobili***[37]

Nota di trascrizione del 15/04/2022; **Registro particolare** n. 4292; **Registro Generale** n. 5258.
data: 18/02/2022; **n. rep.** 18/2022.
Pubblico ufficiale: Tribunale di Lamezia Terme (CZ), cod. fisc.: 82006880791.
sede: Lamezia Terme (CZ).
descrizione atto: 726 – atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili. voltura catastale automatica NO.
richiedente: Nicolina Perri.
codice fiscale: PRR NLN 67C65 F888Z.
indirizzo: Piazza Giuseppe Mazzini – n. 28.

[37] Cfr. "fascicolo allegati".

unità negoziali (1) - soggetti a favore (2) - soggetti contro (1)

unità negoziale 1:

immobile n.1: comune: D049- Cortale (CZ) - catasto: Fabbricati - foglio 19, part. 121, subalterno 2 - natura: A6 - abitazione di tipo rurale – consistenza: 2 vani. - indirizzo: via Antoni Gramsci, n. 5 - piano: 1;

immobile n.2: comune: D049- Cortale (CZ) - catasto: Fabbricati - foglio 19, part. 121, subalterno 1 - natura: A4 - abitazione di tipo popolare – consistenza: 2 vani. - indirizzo: via Antoni Gramsci, n. 7 - piano: T-1.

soggetti a favore: 2

soggetto n. 1: *OMISSIS*;

- relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

soggetto n. 2: *OMISSIS*.

- relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

soggetti contro: 1

soggetto n. 1: *OMISSIS*.

- relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Si reputa necessario precisare che tale atto esecutivo (verbale di pignoramento immobiliare) in data **20.12.2022**, con ruolo iscritto in data 28.03.2022 - proc. esecutivo immobiliare RGE n. 1372022, con notifica di pignoramento avvenuta ai sensi dell'art. 140 c.p.c. in data 10 -11.01.2022 con relativa documentazione rimasta in giacenza in data 18.02.2022, in riferimento all'art. 497 c.p.c. in termini di *efficacia del pignoramento,* **è stato dichiarato inefficace** dal G.E. dottoressa Alessia Iavazzo e in data **31.01.2023** ad integrazione di tale atto di inefficacia viene a sua volta **disposto ed emesso ordine di cancellazione** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro della nota di trascrizione del pignoramento eseguita in data 15.04.2022 al n. 5258 del Registro Generale e al n. 4292 del Registro Particolare a favore dei sigg. OMISSIS.

Risulta pertanto, con annotazione del 22.12.2023 al Registro Particolare n.

2742 e al Registro Generale n. 18827 - servizio della P.I. Di Catanzaro, relativa effettiva CANCELLAZIONE.

II. ***Atto giudiziario – verbale di pignoramento immobili***[38]

Nota di trascrizione del 26/10/2023; **Registro particolare** n. 12395; **Registro Generale** n. 15860.

data: 10/10/2023; **n. rep.** 860/2023.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Lamezia Terme (CZ), cod. fisc.: 82006880791.

sede: Lamezia Terme (CZ).

descrizione atto: 726 – atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili. voltura catastale automatica NO.

richiedente: Nicolina Perri.

codice fiscale: PRR NLN 67C65 F888Z.

indirizzo: Piazza Giuseppe Mazzini – n. 28.

unità negoziali (1) - soggetti a favore (2) - soggetti contro (1)

unità negoziale 1:

immobile n.1: comune: D049- Cortale (CZ) - catasto: Fabbricati - foglio 19, part. 121, subalterno 2 - natura: A6 - abitazione di tipo rurale – consistenza: 2 vani. - indirizzo: via Antoni Gramsci, n. 5 - piano: 1;

immobile n.2: comune: D049- Cortale (CZ) - catasto: Fabbricati - foglio 19, part. 121, subalterno 1 - natura: A4 - abitazione di tipo popolare – consistenza: 2 vani. - indirizzo: via Antoni Gramsci, n. 7 - piano: T-1.

soggetti a favore: 2

soggetto n. 1: OMISSIS;

- relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

soggetto n. 2: OMISSIS.

- relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

[38] Cfr. "fascicolo allegati".

soggetti contro: 1

soggetto n. 1: OMISSIS.

- relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

QUESITO N° 11

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 11

Le visure ipotecarie e quelle catastali sono state esaminate attraverso un accurato controllo incrociato con ispezioni storiche per soggetti e per immobili: non si è rilevata alcuna discrasia rilevante (cfr. risposta al quesito n. 4, paragrafo denominato "dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento"); i beni pignorati, pertanto, risultano facilmente identificabili. Copia di questi atti acquisiti, estratti dall'*Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati e Terreni e Servizio di Pubblicità Immobiliare* di Catanzaro sono stati inclusi nel *"fascicolo allegati"* che completa e accompagna questa relazione.

Tale reperimento, necessario per completezza all'espletamento dell'incarico e relativo studio è stato effettuato sui soggetti omissis e per gli immobili: *foglio 19 - particella n. 121 - subalterni 2, 1 e 14 (terreni e fabbricati – Comune di Cortale).*

QUESITO N° 12

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 12

BENE IMMOBILE N. 1 e BENE IMMOBILE N. 2

Regolarità Edilizia

Dai dati acquisiti presso l'Ufficio Settore Tecnico del Comune di Cortale è emerso: gli immobili atto di procedimento esecutivo (foglio **19**, particella **121**, particelle nn. **2** e **1**), sono parte di un fabbricato totalmente autonomo e indipendente, parte a sua volta di una cortina edilizia di vetusta costruzione con sistema costruttivo in muratura comune portante di grosso spessore. L'orditura dei solai è del tipo in putrelle di ferro e completata con tavelloni con copertura a due falde con struttura portante in legno priva di capriate e con manto di copertura in coppi tradizionali curvi. L'intera particella 121 si sviluppa in adiacenza all'asse di scorrimento principale via Maestro Messina (ex via Gramsci) seguendone l'andamento.

Risulta risalente presumibilmente per la tipologia costruttiva e per conformazione a periodo antecedente agli anni '60, con data incerta di ultimazione lavori - *ante 1967*.

Si ritiene necessario precisare la complessità dello studio e della disamina del caso specifico, soprattutto per la difficoltà riscontrata nel reperimento dei dati utili per un atteggiamento poco collaborativo da parte dell'Ufficio Tecnico di riferimento. La scrivente infatti si è recata ben cinque volte presso gli Uffici del Settore Tecnico e ha preteso l'accesso all'archivio al fine di sollecitare il disbrigo della pratica di accesso atti, che più volte è stata rinviata, dilatata nei tempi e/o nel tentativo negata. Ciò nonostante, la sottoscritta CTU in data 23.01.2025, finalmente ha completato il reperimento documentale rilevando e riscontrando tutti i dati necessari per una disamina cronologica del manufatto edilizio nel suo intercorso abilitativo. La carenza di documenti contenuti nel solo fascicolo reperito di riferimento (DIAE prot. n. 1780 - quasi totalmente vuoto) ha reso lo studio del caso in oggetto indeterminato. Inoltre dalle ricerche nell'Archivio cartaceo e nel reperimento dei dati nei registri delle pratiche istruttorie per soggetti, anch'esso cartaceo (svolte personalmente) si era riscontrata esistenza di un fascicolo intestato alla parte esecutata, mai rinvenuto e mai quindi potuto visionare, per la quale irreperibilità l'Ufficio ha pertanto su richiesta della scrivente rilasciato relativa attestazione[39]. Nella carpetta istruttoria della **pratica DIAE con protocollo n. 1780 del 17/06/2003** presentata dalla parte esecutata sig. **omissis** per opere di *manutenzione ordinaria e straordinaria* in Via Maestro Messina nn. 42, 44 e 46 per i due immobili atto di procedimento, foglio 19, particella 121, subalterni 2 e 1, è incompleta e priva al suo interno di tutti le documentazioni essenziali (assenti infatti planimetrie attestanti lo stato di fatto e gli interventi da effettuare, rilievo fotografico *ante* e *post operam* e titolo abilitativo - se presente).

[39] Dichiarazione a firma del Responsabile UTC arch. Raffaele Tropea del 23.01.2025.

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

Tali acquisizioni di informazioni[40] sono state evinte dalla sottoscritta C.T.U. dalla consultazione, l'attenta disamina e dallo studio della relativa cartella (DIAE prot. n. 1780) contenente i pochi atti, acquisiti presso l'archivio dell'Ufficio Settore Tecnico del Comune di Cortale.

La scrivente, ha esaminato la relativa documentazione contenuta nel fascicolo, rilasciata in copia dall'amministrazione comunale; dalla quale si evince:

Per i due beni immobili in data **17.06.2003**, la parte esecutata sig. **omissis**, allora residente a Rho in Milano in via Tommaso Grossi n. 2, presenta richiesta di **DIAE – denuncia di inizio attività edilizia con prot. n. 1780** per lavori di *manutenzione ordinaria e straordinaria,* progettista e direttore dei lavori il geom. Simonetta Antonio, con studio in Cortale in via Comuneria n. 15 e ditta esecutrice degli interventi "Terra Nostra" di Migliacci Giuseppe, con sede in Cortale in C. da Ferao snc. A firma del tecnico incaricato Geometra Simonetta, la relazione tecnica, la dichiarazione di asseverazione, n. 3 foto esterne, stralcio dell'estratto di mappa catastale ed individuazione su stralcio del P.R.G. in adozione.

Nonostante tale reperimento, seppur sospirato, non si è potuto procedere opportunamente ai dovuti accertamenti di rispondenza effettiva e riscontro alla realtà poiché il fascicolo è carente dei necessari grafici e disegni di progetto perciò la scrivente non ha potuto verificare l'effettiva conformità urbanistica degli immobili né tantomeno effettuare una corretta ricostruzione temporale dei medesimi.

Unica ulteriore decisiva indicazione, riguarda il titolo, unico riscontrato nella lettura attenta dei documenti, per forza del quale sono stati presumibilmente

[40] Tutta la documentazione reperita, le istanze e le relative autorizzazioni dei pubblici uffici è inserita in copia e in forma completa nel *fascicolo allegati* che correda la seguente relazione peritale.

attuati pregressi interventi e opere sui beni atto di progetto: trattasi di autorizzazione n. 62[41] per l'esecuzione di intervento di manutenzione straordinaria. La ricostruzione ha avuto notevoli impedimenti, causa la totale assenza appunto di documenti attestanti la regolarità urbanistica-edilizia del manufatto in oggetto di cui sono parte i due beni immobili escussi. In data 19.02.2025, la scrivente, ha svolto un secondo accesso peritale, al fine di reperire ulteriori accertamenti metrici per chiarire la complessa distribuzione planimetrica già riscontrata in sede di primo accesso peritale.

Ebbene dalla visione di fascicoli messi a disposizione dalla parte esecutata, si è evinto documento in copia originale dell'**autorizzazione n. 62**[42], con la quale, il Sindaco di Cortale, in data **01.10.1981**, visti gli atti istruttori, visti gli artt. 31 e 38 della Legge 5.08.1978 n. 457, visto il vigente regolamento edilizio comunale, autorizza il sig. omissis ad effettuare le opere richieste. I lavori come da prescrizioni generali, come autorizzati dovranno essere ultimati entro settembre 1982 e a condizione di avvenuta nomina del direttore dei lavori con relativa preventiva comunicazione.

Difatti in data 31.08.1981, il sig. omissis presenta richiesta di autorizzazione per l'esecuzione di interventi edilizi con contestuale attestazione di durata dei medesimi in n. dodici mesi.

Pertanto in data 31.08.1981 l'ufficiale Sanitario esprime parere favorevole per il rilascio della stessa e nella seduta dell'01.10.1981, la commissione edilizia esprime altrettanto relativo parere favorevole con riserva di nomina di tecnico e

[41] Titolo non rinvenuto nel fascicolo preposto per la stata rilasciata relativa dichiarazione a firma del Responsabile UTC arch. Raffaele Tropea in data 23.01.2025, cfr. *fascicolo allegati*.

[42] Autorizzazione n. 62 per l'esecuzione di intervento di manutenzione straordinaria dell'01.10.1981, presente in copia nel *fascicolo allegati*.

direttore dei lavori iscritto all'albo. Segue relativa comunicazione del sig, omissis tramite modulo dell'effettivo inizio lavori nella data del 26.10.1981 con nomina quale direttore dei lavori dott. arch. Maurizio Gullà nella data del 30.1.1981.

Nonostante tale riscontro, si rileva la persistente assenza di elaborati atti a denunciare lo stato di fatto e lo stato post interventi e/o planimetrie ed elaborati grafici descrittivi delle opere. La conformazione planimetrica complessa e l'assenza di reperimento della relativa planimetria catastale pertanto hanno reso studio dei presumibili interventi alquanto complicato e contorto.

Si reputa assolutamente necessario precisare che la proprietà del sig. omissis sugli immobili escussi avviene per atti di compravendita nell'arco temporale dal 07.01.1982 (bene immobile 1 – foglio **19**, particella **121**, subalterno **2**) al 05.06.1984 (bene immobile 1 – foglio **19**, particella **121**, subalterno **1**).

Per dimostrare un'eventuale conformità urbanistica o regolarità edilizia e verificare la corrispondenza con l'attuale conformazione, in assenza o indeterminatezza del titolo abilitativo all'edificazione i documenti "probanti", potrebbero essere quella dell'ultima presentazione di "planimetria catastale" che risulta in questa casistica *non abbinata* e pertanto si rende ancor più lontana e poco chiara l'ipotetica data di effettiva costruzione del manufatto edilizio e dei successivi interventi di manutenzione.

Nell'analisi dei documenti soli ed unici rinvenuti e dai dati reperiti dall'attento rilievo metrico e fotografico nei due accessi peritali effettuati, si ritiene che lo stato di fatto risulta fedele in forma, dimensioni e destinazione d'uso attuale, rispetto la matrice planimetrica ipotetica originaria, la differenza risulta essere (come descritto al quesito n. 4) di natura attinente alla distribuzione funzionale dei vani

costituenti i due distinti immobili e lo sviluppo effettivo sui due livelli del manufatto: l'abitazione di vetusta costruzione ha un conformazione planimetrica non omogenea con discrepanze a livello distributivo che ne complicano la comprensione e la corretta visione cronologica degli interventi nel tempo. Costruito presumibilmente negli anni precedenti al 1967, il manufatto originario definito nella tipologia a "*cortina edilizia"* con struttura portante in muratura comune, fa presupporre a ben due moduli ben distinti seppur posti in totale aderenza (in riferimento a diversi livelli di quota, altezze e profili differenti in facciata). La citata autorizzazione n. 62 del 1981 (manchevole di elaborati *ante e post operam* e di alcuna relazione descrittiva degli interventi) è presumibilmente la prima e più intensa fase di probabili interventi che hanno visibilmente concatenato i due immobili determinando la maggiore sovrapposizione di livelli e quote. Trattasi di interventi non dichiarati e/o dimostrati quali l'apertura di ampio varco di accesso per collegare in vano letto/pranzo del subalterno 1 al vano soggiorno/pranzo del subalterno 2 (trattasi di muro portante); apertura di accesso laterale per collegamento vano adibito a laboratorio al blocco scale di accesso principale al n. civico 44; rifacimento dei due blocchi scale e creazione blocco scale per livello intermedio vano letto matrimoniale 1; l'intero vano accessorio 2 (servizio igienico) del piano secondo risulta essere superfetazione e intervento successivo alla matrice originale d'impianto con annesso collegamento a veranda verosimilmente comune alla proprietà OMISSIS (discrasie nei limiti e distanze tra edifici, esistenza di varco finestrato proprietà OMISSIS su veranda); creazione di vano accessorio 1 (servizio igienico – wc) nel sottoscala; creazione di scaletta di accesso al retrostante giardino da veranda comune (differenza sostanziale di quote).

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

Destinazione Urbanistica della zona

Nel fascicolo (DIAE prot. n. 1780) e sul portale del Comune di Cortale inoltre è stato possibile avere riscontro diretto delle cartografie inerenti all'ambito territoriale in cui i beni sono collocati dal punto di vista urbanistico - il fabbricato autonomo sito in Via Maestro Messina ai nn. 42, 44 e 46 risiede, secondo il Programma di Fabbricazione e successivo Piano di Recupero in Zona Territoriale Omogene di tipo *Ca* e secondo l'ordinamento urbanistico **P.R.G.** del **Comune di Cortale** (Legge Urbanistica Regionale n. 19 del 16.04.2002 e s.m.i.), in base all'art 164, adeguato alle osservazioni di cui alla delibera del Consiglio Comunale n. 01 del 03.09.2002 e regolamento edilizio con delibera n. 02 del 15.04.2003 in **zona Territoriale Omogenea di tipo *Apre***[43] che comprende ed esplica come da estratto ivi riportato: *zona di recupero*.

Certificazione di Agibilità/abitabilità

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Settore Tecnico del Comune di Cortale (cartella DIAE prot. n. 1780), pertanto *per le unità immobiliari 1 e 2 atto di procedimento, non risulta certificato di Agibilità e/o di Abitabilità alcuno.*

Dalle indagini invece parallele durante gli accessi peritali, nel reperimento di determinanti incartamenti, si riscontra *parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario, in termini di salubrità degli ambienti circostanti in data 31.08.1981*, parere pronunciato in riferimento a richiesta di autorizzazione per l'esecuzione di

[43] Cfr. "fascicolo allegati" - In allegato stralcio e copia della scheda di assetto urbanistico del P.S.C. del Comune di Nocera Terinese.

intervento di manutenzione straordinaria del 31.08.1981[44] da parte del sig. omissis.

QUESITO N° 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.

RISPOSTA AL QUESITO N° 13

- **BENE IMMOBILE N. 1 e BENE IMMOBILE N. 2**

Per queste fattispecie di abusi, debitamente enunciati al precedente quesito n. 12 (interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire) e dettagliatamente descritti al precedente quesito n. 4 al paragrafo "altri dati catastali", il Legislatore del Testo Unico ha previsto un regime sanzionatorio caratterizzato da alternatività tra demolizione e sanzione pecuniaria (artt. 31, 32 e 36).[45]

[44] Tutta la documentazione reperita, le istanze e le relative autorizzazioni dei pubblici uffici e quant'altro è inserita in copia e in forma completa nel *fascicolo allegati* che correda la seguente relazione peritale.

[45] **Art. 31 - Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali** (Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 7; D.lg. 23 aprile 1985, n. 146, art. 2, convertito in legge 21 giugno 1985, n. 298; d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, art.107 e 109).
1. Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planivolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.
2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la

A parere della scrivente e per completezza di esposizione (dopo aver esaminato l'esigua documentazione rinvenuta e rilasciata dal Comune di Cortale e precisamente il Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione vigente al momento della realizzazione dell'abuso, e le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. attualmente in vigore) si ritiene che l'intervento abusivo nel suo complesso, poiché trattasi di molteplice atto *sine titulo* possieda il requisito di "interventi in assenza di permesso o di totale difformità" nella sua insussistenza oggettiva per le opere autorizzate.

Le difformità riguardano l'intera unità e, per contro, è stato realizzato un organismo edilizio *complessivamente* in totale assenza di titolo abilitativo.

La disciplina sanzionatoria degli abusi nelle costruzioni contempla tre fattispecie, ordinate secondo la gravità dell'abuso:

1. l'ipotesi di interventi in assenza di permesso o di totale difformità;

---

rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3…

Art. 32 - Determinazione delle variazioni essenziali (Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 8).

1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni: a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968; b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato; c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza; d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito; e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative… Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

Art. 36 - Accertamento di conformità.

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. *(comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)*

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso…

2. l'ipotesi intermedia di variazioni essenziali dal titolo edilizio;

3. l'ipotesi residuale della parziale difformità da esso.

Per verificare se un immobile (appartamento, villa, negozio o qualsiasi altro manufatto) è dotato della conformità urbanistica bisogna **confrontare lo stato di fatto con il progetto depositato negli archivi comunali.** L'edificio potrebbe essere stato modificato o realizzato in maniera difforme al progetto presentato al comune. In questo caso non è possibile rilasciare la **conformità urbanistica**.

Esistono diversi tipi di difformità che non permettono il rilascio della conformità:

- **Edificio abusivo**: quando non esiste alcun titolo abilitativo: (l'immobile è stato realizzato senza nessun provvedimento amministrativo). In questo caso un nuovo condono edilizio o un Permesso di Costruire in Sanatoria possono sanare la situazione. L'immobile in alcuni casi si può comunque vendere ed il nuovo proprietario diventerà il responsabile dell'abuso.
- **Piccole modifiche interne**: in questo caso è possibile sanare la situazione con una CILA per lavori già eseguiti (se i lavori sono stati effettuati dopo il 26 maggio 2010) o con una SCIA in Sanatoria. Si ritiene, inoltre che la CILA in sanatoria o CILA tardiva abbia pieno valore di regolarizzazione per le opere compiute in epoca anche anteriore all'istituzione della stessa, cioè della L.73/2010. Esempio: spostamento di alcune stanze, demolizione di tramezzi, unione del soggiorno e della cucina.
- **Modifiche esterne e aumento di volumetria**: è possibile sanare con una SCIA o Permesso di Costruire in Sanatoria. Esempio: chiusura del balcone con una veranda, apertura di una finestra o porta, cambio di destinazione d'uso, fusione o frazionamento di unità immobiliari.

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

Nella pratica le difformità sono innumerevoli ed ogni fattispecie merita una valutazione ed una risoluzione specifica. Non tutte le difformità si possono sanare, quindi bisogna prestare la massima attenzione prima di un acquisto.

In conclusione se l'immobile non è mai stato autorizzato da un titolo abilitativo non può essere venduto (la responsabilità del controllo non è del notaio ma del venditore), in caso di abusi minori l'immobile può essere venduto ed il nuovo acquirente erediterà la responsabilità dell'abuso (con possibili sanzioni penali e rischio di demolizione).

A parere della scrivente, benché l'organismo edilizio sia stato presumibilmente realizzato ante 01/09/1967, pur ricadendo l'intervento nella casistica in cui pur essendo in parte difforme, e trattandosi nello specifico di: **modifiche interne** (in questo caso è possibile sanare la situazione con una CILA per lavori già eseguiti (se i lavori sono stati effettuati prima il 26 maggio 2010) o con una SCIA in Sanatoria), dopo aver esaminato le normative di ogni ordine e grado (norme di principio, statali, regionali e locali) al tempo degli abusi e ora in vigore, si ritiene che l'intervento abusivo in esame previo *accertamento di conformità* possa essere reintegrato ritenendo possibile la sanatoria dell'abuso; e quindi tutte le eventuali spese da effettuare per regolarizzare la situazione amministrativa per quanto concerne l'immobile n. 1 e l'immobile n. 2 devono essere poste a carico della parte esecutata, ovvero essere detratte dal prezzo di vendita *sub*-asta del medesimo.

Pertanto in conclusione, *a parere della sottoscritta una congrua e possibile sanzione amministrativa* assoggettabile per la seguente tipologia di difformità

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

enunciata, in relazione al calcolo dei possibili oneri, in risposta al quesito n. 13 *è quantificabile nella misura del **15%** rispetto al valore globale stimato dei due beni immobili da ritenersi per tali ragioni quale **unico lotto**.*

QUESITO N° 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.

RISPOSTA AL QUESITO N° 14

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cortale, in seguito ai molteplici solleciti e ai ripetuti accessi ed incontri presso l'Ufficio Tecnico preposto ed in relazione alla successiva cortese disponibilità del geom. Vinci, referente Ufficio ormai in pensione, si è rilevato che le unità immobiliari atto di procedimento, di *proprietà* della parte esecutata sig. **omissis per la quota pari a 1/1** (foglio **19**, particella **121**, subalterno **2** e subalterno **1**), ***non risultano essere gravati da censo, livello o uso civico*** (riferimento attestazione[46] rilasciata dal Responsabile dell'Area Tecnica arch. Raffaele Tropea del Comune di Cortale del 23.01.2025[47]).

[46] Copia del documento rilasciato dal Comune di Cortale è contenuto nel *fascicolo allegati* che correda la seguente relazione tecnica di stima.

[47] Si precisa, che per mero errore di battitura sull'attestazione ivi citata viene riportata quale data 23.01.2024, corretta in seguito alla stampa e firmata in calce dal Tecnico arch. Tropea a correzione con esatta data del 23.01.2025.

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

QUESITO N° 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.

RISPOSTA AL QUESITO N° 15

- **BENE IMMOBILE N. 1 e BENE IMMOBILE N. 2**

Per quanto concerne i sopracitati beni immobili e di seguito riportati in fase di analisi, il criterio di valutazione applicato è il processo *sintetico-comparativo* che si sviluppa attraverso il confronto tra i beni oggetto di stima e altri pressoché analoghi già contratti sul mercato. Per differenziare il valore offerto dai diversi borsini (valore medio di contrattazione) con il bene oggetto di stima, che ha comunque caratteristiche univoche, si interviene applicando il valore medio dei *coefficienti di differenziazione.*

Al fine di una quanto più concreta e reale valutazione, la scrivente, come già largamente esposto nei quesiti precedenti e nella "descrizione dettagliata" riportata precisamente al quesito n. 4 per ogni immobile atto di procedimento, in tale sede e in relazione al criterio di valutazione ritiene che, i beni immobili sopracitati ricadenti nella procedura esecutiva in oggetto (individuati rispettivamente al Catasto Fabbricati e al Catasto Fabbricati del Comune di Cortale (CZ), - codice D049, al foglio di mappa **19**, particella n. **121**, subalterni nn. **2** e **1**, consistono in abitazione di vetusta costruzione autonoma con sviluppo planimetrico di un vano adibito a laboratorio pellami posto al piano terra e di successivi n. due vani con sviluppo al piano primo e piano primo rialzato e n. due vani escluso vano accessorio posti al piano secondo (part. n. 121, subalterno 2) e di restante vano adibito a garage/magazzino posto al piano terra e di un piccolo vano al piano primo (part. n. 121, subalterno 1).

In riferimento alla conformazione complessa a livello distributivo e piuttosto disomogenea a livello di definizione funzionale, per completezza e al fine di rendere più affine la valutazione nel suo complesso e pertanto giungere ad una più fattibile e realistica stima, la sottoscritta CTU ritiene necessario considerare il bene immobile n. 1 (foglio **19** particella **121** subalterno **2**) ed il bene immobile n. 2 (foglio **19** particella **121** subalterno **1**) quali *unico lotto* e assolvere al mandato reputando pertanto più congrua una tipologia di valutazione globale che possa permettere per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei due immobili un maggiore consenso e una più fattibile collocazione nel mercato immobiliare della zona di riferimento.

Quindi, la sottoscritta CTU, per le suddette motivazioni, **propone la**

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

considerazione dei due beni appena enunciati quali unico lotto, considerando a tal proposito in sede di stima le superfici specifiche quali pertinenze e pertanto computandole ed inglobandole in favore di un unico processo analitico, quanto più completo e omogeneo; per un totale di superficie commerciale complessiva di mq 226 (dettata dalla somma delle due distinte superfici).

Applicazione dei coefficienti di differenziazione

BENI IMMOBILI n. 1 E 2 (foglio 19 - part. 121 - sub. 2 e 1)			
Coefficienti di differenziazione	**Criterio di applicazione**	**Motivo di applicazione**	**K**
K_1: coefficiente di zona	Qualifica l'immobile in base alla posizione e alla zona rispetto il comparto urbano.	L'immobile si trova in una fascia di zona centrale del comune di Cortale, in via Maestro Messina asse di collegamento tra via Roma e via Cefaly (asse Municipio).	**0,90**
K_2: coefficiente di superficie	Valuta l'incidenza della superficie utile dell'immobile.	Immobile con sviluppo al piano terra, piano primo e piano secondo di ampia superficie (226 mq - *sup. comm.le*). *Nel mercato è favorita l'immissione di piccole e medie metrature*.	**0,70**
K_3: coefficiente di funzionalità	Valuta i criteri tecnici che definiscono una buona suddivisione degli ambienti.	L'immobile ha i requisiti di una suddivisione quasi sufficientemente razionale degli spazi per la specifica destinazione d'uso (residenziale - casa autonoma).	**0,80**
K_4: coefficiente di età di costruzione	Qualifica l'immobile valutando gli anni trascorsi dalla costruzione e il suo stato attuale.	La costruzione dell'immobile è avvenuta presumibilmente ante 1967 (maggiore di 40 anni), pertanto di vetusta costruzione.	**0,60**
K_5: coefficiente di prospetto e di panoramicità	Tiene conto del grado di amenità offerto dall'ambiente esterno su cui si affaccia l'unità immobiliare.	Gli ambienti dell'immobile in base alla ripartizione della pianta hanno sul lato Nord-Ovest e Sud-Ovest diretto affaccio su strada di scorrimento (Via Maestro Messina) e sul lato Est piccolo affaccio da veranda su giardino retrostante (non accessibile).	**0,70**
K_6: coefficiente di orientamento prevalente	Valuta analiticamente le peculiarità della particolare conformazione del fabbricato e l'incidenza dell'orientamento sulle singole parti abitative.	L'immobile gode di una esposizione non propriamente sufficiente su tutti lati.	**0,60**

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

Coefficienti di differenziazione	Criterio di applicazione	Motivo di applicazione	K
K_7: coefficiente delle pertinenze	Considera la presenza e la dimensione di superfici aperte di diretto ed esclusivo uso dell'unità e valuta l'incidenza del relativo valore aggiunto.	L'immobile è dotato di cortile retrostante sul lato Est del fabbricato, ma non risulta accessibile e godibile.	**0,60**
K_8: coefficiente di qualità delle finiture	Evidenzia lo stato delle rifiniture dell'immobile e la qualità dei materiali usati.	L'immobile è stato rifinito con materiali di ordinaria e scarsa qualità e in vetusto stato.	**0,60**
K_9: coefficiente di manutenzione	Evidenzia il livello di manutenzione dell'immobile allo stato attuale.	L'immobile allo stato attuale evidenzia uno scarso e scadente livello sia di manutenzione interno sia di stato di conservazione e manutenzione esterno.	**0,60**
K_{10}: coefficiente di dotazione impianti	Valuta la presenza d'impianti (di riscaldamento, di condizionamento, ecc.).	Privo di alcun impianto di riscaldamento autonomo e/o condizionamento (unico *splitter* nel vano letto/pranzo) - presenti n. due stufe a legna e n. 1 camino.	**0,40**
K_{11}: coefficiente di dotazione servizi	Valuta la presenza di servizi (posti auto coperti/scoperti, giardini, corti private, ecc.).	L'immobile gode di spazio comunale antistante il fabbricato con possibilità di parcheggio all'aperto.	**0,90**
K_{12}: coefficiente di efficienza energetica	Valuta l'efficienza energetica dell'immobile.	Le prestazioni energetiche sono scarse considerando la tipologia costruttiva delle murature e dei solai, la dimensione di alcuni vani rispetto la tipologia del sistema di termo-ventilazione assente, il consumo annuo energetico, la tipologia degli infissi e della copertura.	**0,40**

Coefficiente Globale Unico[48] (K_t) ≈ **0,65**

Il valore desunto, dall'*Osservatorio del Mercato immobiliare*[49] dell'*Agenzia delle Entrate - zona B2 centrale- centro urbano,* è di 500,00 €/mq (Euro cinquecento/00). Mentre, il valore medio ricavato dalle indagini di mercato attraverso i borsini pubblicati dalle agenzie immobiliari situate nel comprensorio

[48] I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

[49] *Valore Medio* ricavato dal calcolo delle medie aritmetiche tra: valore minimo € 450,00 e valore massimo € 500,00 (zona centrale) - per immobili di stato conservativo normale - *abitazioni di tipo economico* cfr. "fascicolo allegati".

ed hinterland - zona centrale del piccolo nucleo insediativo di Cortale è di: 179,95 €/mq (Euro cento settantanove/95). Il valore unitario medio della zona tra i due riferimenti sopracitati è di: **339,97 €/mq (Euro trecento trentanove/97)**. La **superficie commerciale globale (quale unico lotto)** dell'immobile è di **mq 226**.

Dal prodotto dei tre risultati ottenuti si determinerà il valore venale dell'immobile:

DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI 2 e 1		
Valore medio della zona (€ / mq)	Superficie commerciale (mq)	Coefficiente sintetico (K_t)
340,00[50]	**226**	**0,65**
VALUTAZIONE		
€ 49.946,00 (quarantanove mila novecento quarantasei/00)		

In relazione alle difformità riscontrate ai quesiti n. 12 e n. 13, si sottrae al valore finale estimato la quota relativa alle sanzioni ipotizzate (relativamente ai due immobili 1 e 2) per la regolarizzazione amministrativa, al fine di ristabilire la conformità edilizia, a carico dell'acquirente *sub-asta*, nella misura del **15%** globale rispetto al valore definitivo stimato per il compendio, per una percentuale di riduzione complessiva del **20%**, misura comprensiva di un relativo ed ulteriore abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti del 5%.

Quindi:

€ 49.946,00 nella misura del 20% = € 9.989,20

€ 49.946,00 - € 9.989,20 = € 39.956,80

Per l'immissione nel mercato la cifra si arrotonda per eccesso a:

€ 40.000,00 (quaranta mila /00)

[50] Il valore unitario medio è arrotondato per eccesso dalla quota 339,97.

QUESITO N° 16

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 16

Questa relazione sarà fornita in supporto digitale, i files sono in formato docx (per Microsoft Word 2007) e pdf (Adobe Acrobat Reader) entrambi non modificabili. In aggiunta, sono presenti tutti documenti allegati nel fascicolo che accompagna la relazione tecnica (in formato *pdf*):

- "fascicolo allegati";
- quadro sinottico di sintesi per singolo immobile.

Nella sezione successiva, al paragrafo n. 5, sono presenti le tabelle riepilogative, e di sintesi per singolo bene contenente tutti i dati necessari da inserire nell'ordinanza di vendita per gli immobili oggetto di procedimento (pagg. 86 - 105).

QUESITO N° 17

Estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

RISPOSTA AL QUESITO N° 17

Per compiutezza d'informazione e per una migliore documentazione dello stato dei luoghi e dei beni in esame, in questo paragrafo, a supporto dell'indagine espletata, dalla pagina seguente (pagg. 62 - 85, segue il reperto iconografico/fotografico prodotto, per complessive n. 4 immagini (appendici) e n. 79 fotografie. La restituzione grafica del rilievo metrico dei beni, redatta dalla sottoscritta C.T.U., è contenuta nel *fascicolo allegati*.

4. REPERTO ICONOGRAFICO E FOTOGRAFICO



Appendice I: sistema viario - mappa satellitare stradale (immagine estratta dal sito "*Google maps*") del Comune di Cortale con individuazione in rosso dell'area in cui ricadono i beni immobili oggetto della procedura esecutiva.

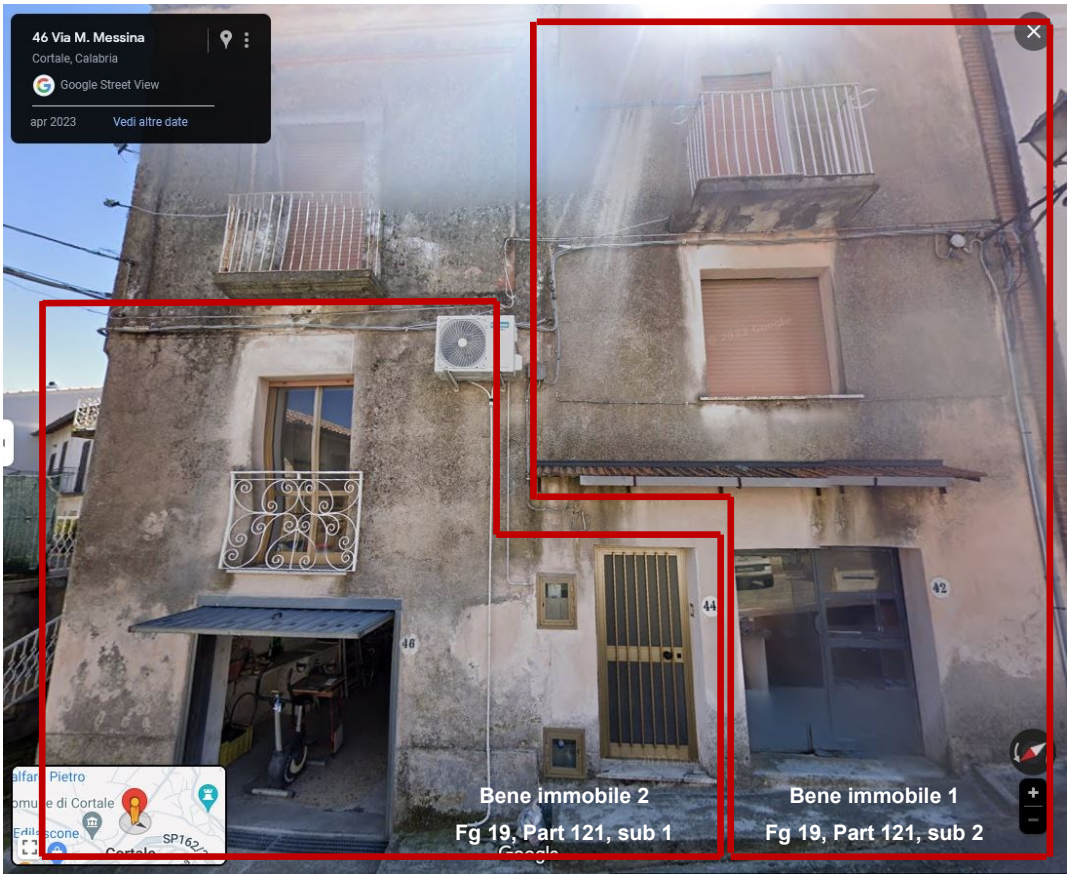
BENE IMMOBILE n. 1 (foglio 19 - particella 121 – subalterno 2)
BENE IMMOBILE n. 2 (foglio 19 - particella 121 – subalterno 1)



Appendice II: foto satellitare 3D (immagine estratta dal sito "*Google maps*") del Comune di Cortale – lato fronte Nord-Ovest – con individuazione in rosso del manufatto edilizio di cui son parte i due beni oggetto della procedura esecutiva.



Appendice III: foto satellitare 3D (immagine estratta dal sito "*Google maps*") del Comune di Cortale – lato fronte Sud-Ovest – con individuazione in rosso del manufatto edilizio di cui son parte i due beni oggetto della procedura esecutiva.



Appendice IV: foto satellitare 3D (immagine estratta dal sito "*Google maps*") del Comune di Cortale – lato fronte Ovest – con individuazione in rosso delle porzioni di fabbricato rispondenti ai due beni oggetto della procedura esecutiva.





Foto 1 e **2**: beni immobili nn. 1 e 2: fabbricato residenziale indipendente: vista d'insieme dalla strada principale di accesso (via Maestro Messina) - spazio antistante con piazzola di parcheggio esterna comunale.

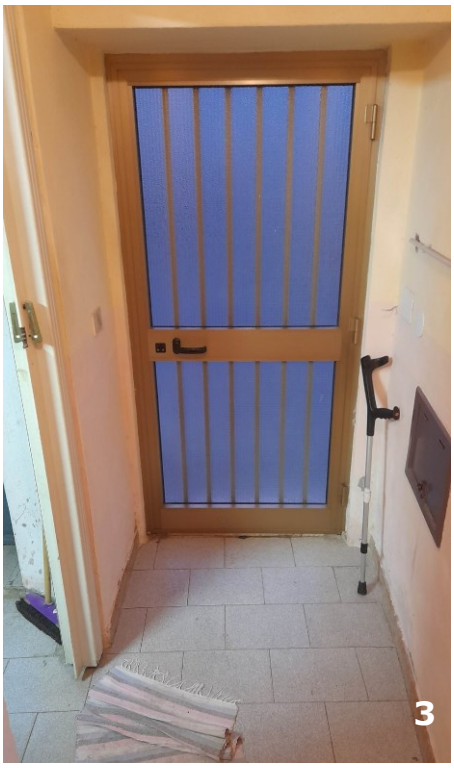




Foto 3 e 4: beni immobili nn. 1 e 2: ingresso comune sul fronte del fabbricato; ingresso ad entrambi gli immobili da rampa di scale rettilinea.

BENE IMMOBILE n. 1 (foglio 19 - particella 121 – subalterno 2)

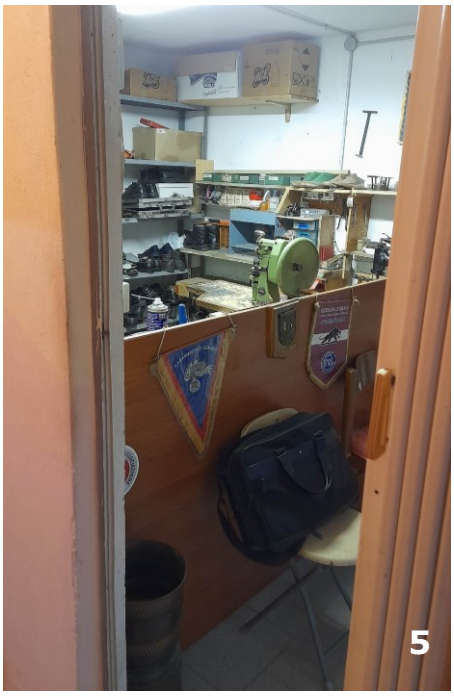




Foto 5 e **6**: bene immobile n. 1: vano piano terra adibito a lavorazione di pellami e/o attività calzolaio.





Foto 7 e **8**: bene immobile n. 1: ingresso dai fronte strada (via Maestro Messina n. 42) e vista globale del vano al piano terra adibito a laboratorio.

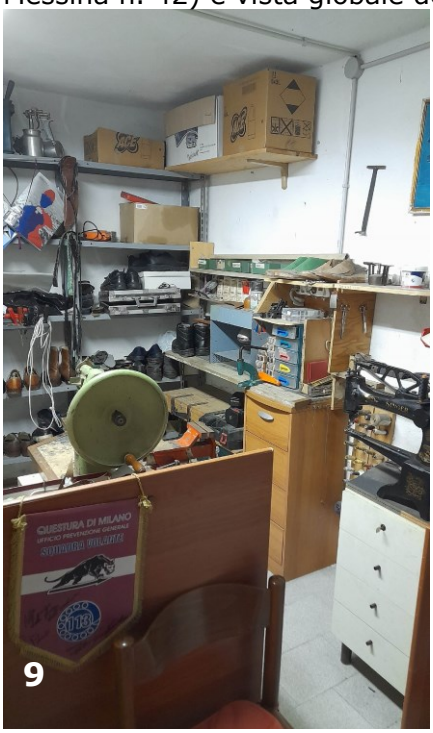




Foto 9 e **10**: bene immobile n. 1: viste globali del vano al piano terra adibito a laboratorio.



Foto 11: bene immobile n. 1: vista verso ingresso da fronte strada e da accesso laterale da disimpegno comune.



Foto 12: bene immobile n. 1: vista globale dello sviluppo del vano e relative attrezzature per attività di lavorazione pellami.

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

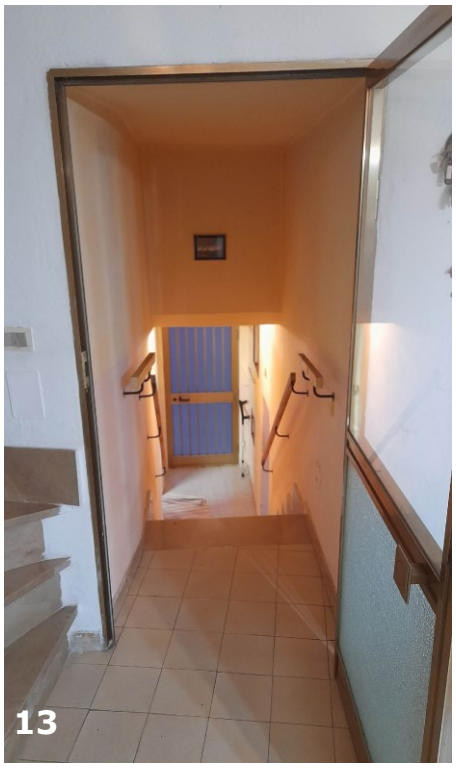




Foto 13, 14, 15 e **16**: bene immobile n. 1; piano di sbarco rampa di scale accesso principale, vista sull'ampio vano al pian primo (soggiorno/pranzo e cucina rustica, rampa di accesso a stanzetta posta su interpiano piano primo).





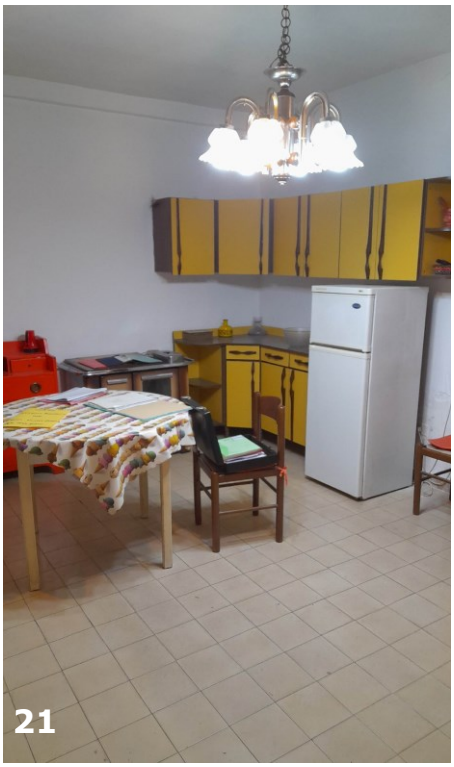






Foto 17, 18 e **19**: bene immobile n. 1; vano accessorio 1 piano primo (servizio igienico – wc), accesso su disimpegno ingresso, dotazione e rifiniture.







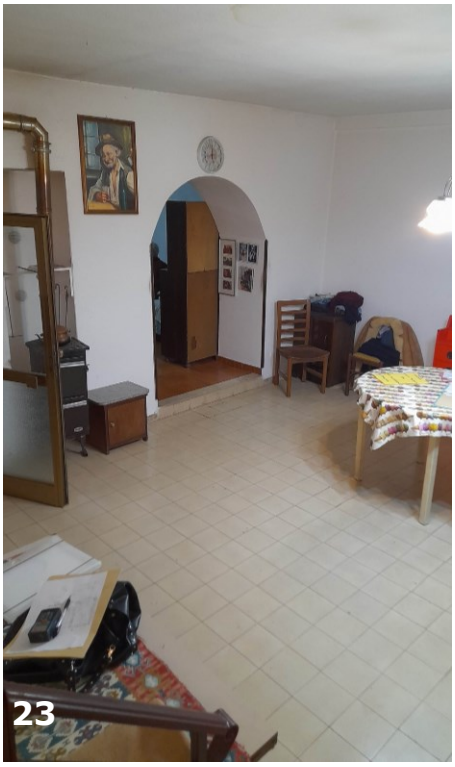


Foto 20, 21, 22 e **23**: bene immobile n. 1; interni dello stabile: ampio vano soggiorno/pranzo al piano primo.





Foto 24 e **25**: interni dell'unità immobiliare (bene immobile n. 1); vista della cucina rustica connessa e a vista del vano soggiorno/pranzo.





Foto 26 e **27**: interni dell'unità immobiliare (bene immobile n. 1); cameretta posta nell'interpiano piano primo.



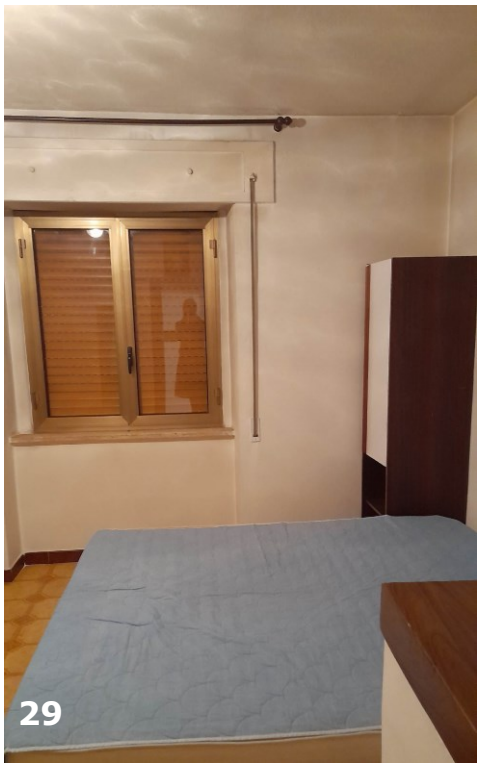


Foto 28 e **29**: interni dell'unità immobiliare (bene immobile n. 1); cameretta interpiano – viste generali.





Foto 30 e **31**: interni dell'unità immobiliare (bene immobile n. 1); rampa di scale di accesso al piano secondo.



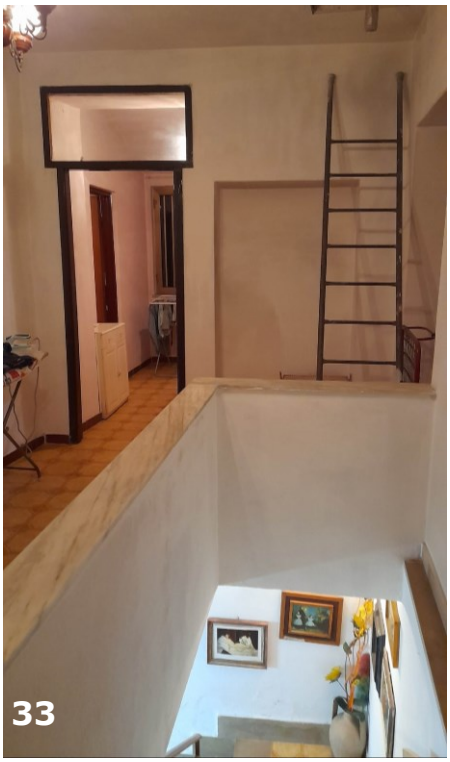


Foto 32 e **33**: interni dell'unità immobiliare (bene immobile n. 1); rampa accesso piano secondo e ballatoio di disimpegno.



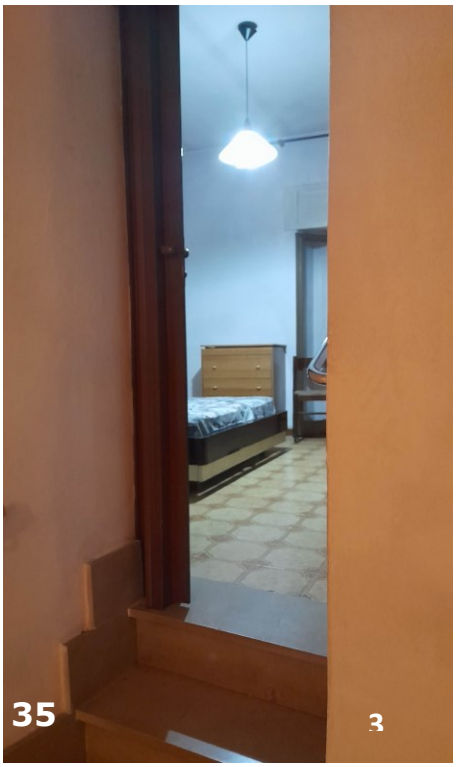
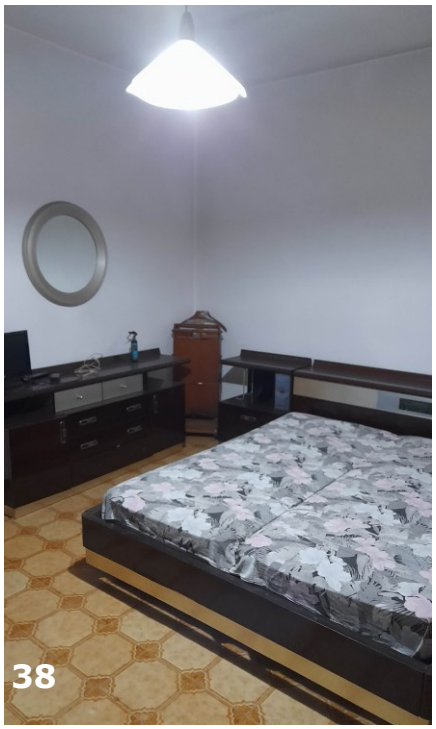


Foto 34 e **35**: interni dell'unità immobiliare (bene immobile n. 1); ballatoio di disimpegno e vista su vano letto matrimoniale piano secondo.





Foto 36, 37, 38 e **39**: interni dell'unità immobiliare (bene immobile n. 1); porta di accesso al vano letto matrimoniale piano secondo – viste d'insieme e prospettiva su ballatoio disimpegno.





arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S









Foto 40, 41, 42 e **43**: interni/esterni dell'unità immobiliare (bene immobile n. 1); vano letto matrimoniale piano secondo – viste d'insieme, dettaglio su rifiniture piccolo balconcino e prospettiva su via Maestro Messina.





Foto 44 e **45**: interni dell'unità immobiliare (bene immobile n. 1); ballatoio disimpegno piano secondo.





Foto 46 e **47**: interni dell'unità immobiliare (bene immobile n. 1); vista ingresso vano accessorio piano secondo e disimpegno.







Foto 48, 49 e **50**: interni dell'unità immobiliare (bene immobile n. 1); dettaglio su parete disimpegno di distribuzione – forte umidità e presenza di muschi, viste su vano accessorio 2 (servizio igienico) piano secondo.





Foto 51 e **52**: interni dell'unità immobiliare (bene immobile n. 1); viste su vano accessorio 2 (servizio igienico) piano secondo con porta di accesso su veranda retro.







Foto 53, 54 e **55**: esterni dell'unità immobiliare (bene immobile n. 1); viste su portoncino vano accessorio 2 (servizio igienico) piano secondo accesso su veranda retro.



Foto 56 e **57**: esterni dell'unità immobiliare (bene immobile n. 1); veranda retro del fabbricato.









Foto 58, 59 e **60**: esterni dell'unità immobiliare (bene immobile n. 1); veranda retro del fabbricato – dettagli piccola copertura parziale, rifiniture e dettaglio infisso in ferro verniciato proprietà OMISSIS su veranda.

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S





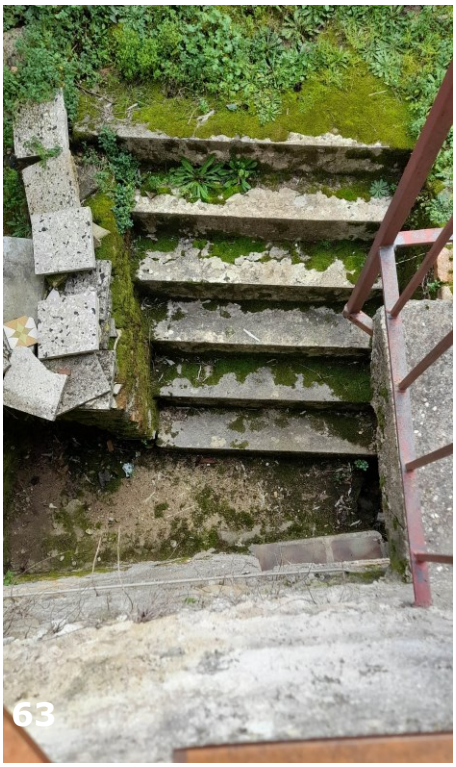




Foto 61, 62, 63 e **64**: esterni dell'unità immobiliare (bene immobile n. 1); veranda retro del fabbricato – dettagli e rifiniture e prospettive su piccola area verde retrostante al fabbricato.

BENE IMMOBILE n. 2 (foglio 19 - particella 121 - subalterno 1)





Foto 65 e **66**: interni dell'unità immobiliare (bene immobile n. 2); ingresso secondario vano piano terra da accesso comune via Maestro Messina n. 44.





Foto 67 e **68**: interni dell'unità immobiliare (bene immobile n. 2); vano piano terra adibito a magazzino - via Maestro Messina n. 46.









Foto 69, 70, 71 e **72**: interni dell'unità immobiliare (bene immobile n. 2); vano piano terra adibito a magazzino - via Maestro Messina n. 46, viste generali.









Foto 73, 74, 75 e **76**: interni dell'unità immobiliare (bene immobile n. 2); vano piano primo (letto singolo/pranzo) - via Maestro Messina n. 46, viste generali.







Foto 77, 78 e **79**: interni dell'unità immobiliare (bene immobile n. 2); vano piano primo (letto singolo/pranzo) - via Maestro Messina n. 46, viste generali e dettagli rifiniture.

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

5. QUADRO SINOTTICO RIEPILOGATIVO PER COMPENDIO IMMOBILIARE

1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 19 - part. 121 – sub. 2)	PAG. 1/10
Qualità degli immobili	Abitazione indipendente	
Pertinenza	Dotata di piccolo balcone con affaccio su fronte principale via Maestro Messina e veranda su fronte posteriore.	
Ubicazione degli immobili	Comune di Cortale – Maestro Messina, numero civico 42.	
Composizione	Casa di vetusta costruzione con sviluppo su tre livelli. La *superficie interna netta totale* infatti è pari a **mq 109,04**, mentre la *superficie commerciale totale* è pari a **mq 174**.	
Descrizione dettagliata	L'immobile, oggetto di procedimento, è localizzato al piano terra per il primo vano costituente, adibito a laboratorio di lavorazione pellami (laboratorio di calzolaio) sito in via Maestro Messina al civico n. 42 nel Comune di Cortale (CZ). Esso è composto da accesso laterale su rampa di scale rettilinea comune al bene immobile n. 2 (subalterno 1) – accesso su via Maestro Messina al n. civico 44. Il medesimo ha uno sviluppo planimetrico articolato su più livelli ed è così composto: due vani al piano primo comunicanti distinti in cucinino dotato di camino in pietra e ampio soggiorno/pranzo con annesso piccolo vano accessorio (servizio igienico 1 – wc) ricavato nel sottoscala e da piccolo vano letto matrimoniale dislocato ad un livello intermedio con ingresso da piccola rampa di scala a becco d'oca con diretto affaccio su via principale. Al piano secondo si completa con vano letto matrimoniale, ampio disimpegno con doppia altezza su blocco scale ad "L" di raccordo e vano accessorio sul fondo del manufatto (servizio igienico 2) con diretto accesso su ridotta veranda con affaccio su area a verde non accessibile posta planimetricamente sulla parte terminale del manufatto (retro). Si presenta con scarse caratteristiche di salubrità, aerazione ed illuminazione. L'immobile è dotato degli impianti di dotazione essenziali e l'altezza media è di 2,36 m circa per il piano terra, di 2,80 m circa per il piano primo e di 2,65 m circa per il piano secondo (al di sotto del minimo consentito).	
Descrizione catastale	L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Cortale (codice D049), Provincia di Catanzaro, al Foglio **19**, particella **121**, subalterno **2**; categoria A/6; classe 3; consistenza 2 vani; rendita di € 49,58; indirizzo via Antonio Gramsci n. 5; piano 1.	

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 19 - part. 121 – sub. 2)	PAG. 2/10
Variazioni catastali	VARIAZIONI CATASTALI (situazione dell'unità immobiliare dal 30/06/1987 al 29/08/2016. - **impianto meccanografico del 30/06/1987** - dati identificativi; - **impianto meccanografico del 30/06/1987** - indirizzo; - **variazione toponomastica - in data 01/10/2011**, pratica n. CZ026312 in atti dal 01/10/2011 – VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 65579.1/2011)*;* - **variazione toponomastica - in data 29/08/2016**, pratica n. CZ0070058 in atti dal 29/08/2016 – VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 23806.1/2016)*;* - **impianto meccanografico del 30/06/1987** - dati di classamento; - **variazione del quadro tariffario del 01/01/1992**.	
Confini	In merito alla descrizione dei confini del bene immobile si fa riferimento ai dati reperiti e riscontrati nell'estratto di mappa catastale recuperato presso l'Ufficio Visure Mappe Catastali, N.C.E.U. provincia di Catanzaro. L'immobile in oggetto, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Cortale, Provincia di Catanzaro, al foglio di mappa n. **19**, particella n. **121**, particella n. **2**, è adiacente sul lato Nord-Ovest a strada di scorrimento principale (Via Maestro Messina ex Via Gramsci) a Sud-Est con vastissima area verde di cinta consistente in spazio di isolamento tra la cortina edilizia di cui il manufatto edilizio del bene escusso è parte ed il manto stradale di scorrimento (SP 162/2). Confina ad Ovest con fabbricato posto in aderenza su un lato individuato catastalmente con la particella n. 120 e ad Est con restanti particelle nn. 122 e 123 facenti parte anch'esse della stretta e lunga cortina edilizia storica.	
Provenienza del bene_a	Il bene immobile sopracitato ricadente nella procedura esecutiva in oggetto (individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Cortale (CZ) - codice D049, al foglio di mappa **19**, particella n. **121**, subalterno **2***,* categoria catastale A/6 *(abitazioni di tipo rurale)* consiste in piccola abitazione di tipo economico allo stato con rifiniture di ordinarie e/o scarsa qualità in stato manutentivo trascurato e malfatto, posta a Nord-Ovest rispetto asse di scorrimento principale via Maestro Messina (ex via Gramsci).	

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 19 - part. 121 – sub. 2)	PAG. 3/10
Provenienza del bene_b	Esso è pervenuto, allo stato di titolarità, per la **proprietà** (**per la quota di 1/1**), in ragione dell'intero, in regime di separazione dei beni, alla parte esecutata, sig. **omissis**, quale bene personale, per **atto di compravendita** redatto dal Notaio Iadvida Palange, notaio in Lamezia Terme, **in data 07/01/1982**, repertorio n. 74249 e raccolta n. 4717, registrato a Lamezia Terme il 20/01/1982 al n. 242, serie 1, e **trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare**, A.d.T. ora A.d.E. di Catanzaro **in data 23/01/1982** al R.G. n. 1539 e R.P. n. 1405, con il quale atto la sig.ra **Marinaro Antonia** (Girifalco - 28/08/1935), residente in Hamilton -Ontario/Canada, rappresentata in forza di procura generale del 26.07.1979, autenticata al n. 57058 di repertorio e n. 16556 di raccolta dal notaio Antonio Barbieri in Borgia (CZ), registrato a sua volta a Catanzaro in data 08.08.1979 al n. 3875, vol. 282, dal fratello sig. Marinaro Antonio (Girifalco - 03/09/1927), trasferiva e vendeva "*piccola casa di vecchissima costruzione ed in pessime condizioni statiche e di abitabilità sita in Cortale alla via Maestro Messina numero civico 42, una volta denominata via Municipio, composta di un piccolo vano a piano terra adibito a stalla, due piccoli vani al primo piano e due piccoli vani al secondo piano"* Proprietà per cui è pervenuta al debitore sig. omissis in data antecedente al compimento del ventennio alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.E. di Catanzaro in data 26/10/2023 al R.G. n. 15860 e R.P. n. 12395, n. di repertorio 860/2023.	

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 19 - part. 121 – sub. 2)	PAG. 4/10
Proprietà	**omissis** - PROPRIETÀ per 1/1.	
Occupazione	Il bene immobile sopracitato ricadente nella procedura esecutiva in oggetto (individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Cortale (CZ) - codice D049 al foglio di mappa **19**, particella n. **121**, subalterno **2**, insieme al secondo immobile escusso al foglio di mappa **19**, particella n. **121**, subalterno **1**, son parte di esteso manufatto edilizio (part. n. 121), parte integrante di una pronunciata cortina edilizia presumibilmente risalente ante '42, che costituisce una abitazione autonoma, ma molteplice secondo le svariate distribuzioni planimetriche dei vari subalterni che la definiscono. Nello specifico, i due beni immobili escussi sono posti l'uno al piano primo (subalterno 2) e l'altro con sviluppo dal piano terra sino al piano primo (subalterno 1), entrambi con diretto accesso esclusivo dall'arteria di scorrimento principale nota come Via Maestro Messina (ex via Gramsci ed ancor per pregressa denominazione quale via Municipio). Si è rilevato, all'atto degli accessi peritali, che questi ultimi **sono destinati a residenza della parte esecutata sig. omissis**, come riscontrato dal relativo certificato contestuale di famiglia e di residenza ricavato ai fini delle indagini peritali. *Pertanto non risulta alcun contratto registrato presso l'Ufficio dell'Entrate di Lamezia Terme in data antecedente all'atto di pignoramento del 10/10/2023 trascritto presso l'A. d. E - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Catanzaro in data 26/10/2023 al R.G. 15860 e R.P. 12395.*	

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 19 - part. 121 – sub. 2)	PAG. 5/10
Regolarità edilizia_a	Dai dati acquisiti presso l'Ufficio Settore Tecnico del Comune di Cortale è emerso: gli immobili atto di procedimento esecutivo (foglio **19**, particella **121**, particelle nn. **2** e **1**), sono parte di un fabbricato totalmente autonomo e indipendente, parte a sua volta di una cortina edilizia di vetusta costruzione con sistema costruttivo in muratura comune portante di grosso spessore. L'orditura dei solai è del tipo in putrelle di ferro e completata con tavelloni con copertura a due falde con struttura portante in legno priva di capriate e con manto di copertura in coppi tradizionali curvi. L'intera particella 121 si sviluppa in adiacenza all'asse di scorrimento principale via Maestro Messina (ex via Gramsci) seguendone l'andamento. Risulta risalente presumibilmente per la tipologia costruttiva e per conformazione a periodo antecedente agli anni '60, con data incerta di ultimazione lavori - *ante 1967*. Si ritiene necessario precisare la complessità dello studio e della disamina del caso specifico, soprattutto per la difficoltà riscontrata nel reperimento dei dati utili per un atteggiamento poco collaborativo da parte dell'Ufficio Tecnico di riferimento. La scrivente infatti si è recata ben cinque volte presso gli Uffici del Settore Tecnico e ha preteso l'accesso all'archivio al fine di sollecitare il disbrigo della pratica di accesso atti, che più volte è stata rinviata, dilatata nei tempi e/o nel tentativo negata. Ciò nonostante, la sottoscritta CTU in data 23.01.2025, finalmente ha completato il reperimento documentale rilevando e riscontrando tutti i dati necessari per una disamina cronologica del manufatto edilizio nel suo intercorso abilitativo. La carenza di documenti contenuti nel solo fascicolo reperito di riferimento (DIAE prot. n. 1780 - quasi totalmente vuoto) ha reso lo studio del caso in oggetto indeterminato. Inoltre dalle ricerche nell'Archivio cartaceo e nel reperimento dei dati nei registri delle pratiche istruttorie per soggetti, anch'esso cartaceo (svolte personalmente) si era riscontrata esistenza di un fascicolo intestato alla parte esecutata, mai rinvenuto e mai quindi potuto visionare, per la quale irreperibilità l'Ufficio ha pertanto su richiesta della scrivente rilasciato relativa attestazione.	

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 19 - part. 121 – sub. 2)	PAG. 6/10
Regolarità edilizia_b	Nella carpetta istruttoria della **pratica DIAE con protocollo n. 1780 del 17/06/2003** presentata dalla parte esecutata sig. **omissis** per opere di *manutenzione ordinaria e straordinaria* in Via Maestro Messina nn. 42, 44 e 46 per i due immobili atto di procedimento, foglio 19, particella 121, subalterni 2 e 1, è incompleta e priva al suo interno di tutti le documentazioni essenziali (assenti infatti planimetrie attestanti lo stato di fatto e gli interventi da effettuare, rilievo fotografico ante e post operam e titolo abilitativo - se presente). Tali acquisizioni di informazioni sono state evinte dalla sottoscritta C.T.U. dalla consultazione, l'attenta disamina e dallo studio della relativa cartella (DIAE prot. n. 1780) contenente i pochi atti, acquisiti presso l'archivio dell'Ufficio Settore Tecnico del Comune di Cortale. La scrivente, ha esaminato la relativa documentazione contenuta nel fascicolo, rilasciata in copia dall'amministrazione comunale; dalla quale si evince: Per i due beni immobili in data **17.06.2003**, la parte esecutata sig. **omissis**, allora residente a Rho in Milano in via Tommaso Grossi n. 2, presenta richiesta di **DIAE – denuncia di inizio attività edilizia con prot. n. 1780** per lavori di *manutenzione ordinaria e straordinaria,* progettista e direttore dei lavori il geom. Simonetta Antonio, con studio in Cortale in via Comuneria n. 15 e ditta esecutrice degli interventi "Terra Nostra" di Migliacci Giuseppe, con sede in Cortale in C. da Ferao snc. A firma del tecnico incaricato Geometra Simonetta, la relazione tecnica, la dichiarazione di asseverazione, n. 3 foto esterne, stralcio dell'estratto di mappa catastale ed individuazione su stralcio del P.R.G. in adozione. Nonostante tale reperimento, seppur sospirato, non si è potuto procedere opportunamente ai dovuti accertamenti di rispondenza effettiva e riscontro alla realtà poiché il fascicolo è carente dei necessari grafici e disegni di progetto perciò la scrivente non ha potuto verificare l'effettiva conformità urbanistica degli immobili né tantomeno effettuare una corretta ricostruzione temporale dei medesimi. Unica ulteriore decisiva indicazione, riguarda il titolo, unico riscontrato nella lettura attenta dei documenti, per forza del quale sono stati presumibilmente attuati pregressi interventi e opere sui beni atto di progetto: trattasi di autorizzazione n. 62 per l'esecuzione di intervento di manutenzione straordinaria.	

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 19 - part. 121 – sub. 2)	PAG. 7/10
Regolarità edilizia_c	La ricostruzione ha avuto notevoli impedimenti, causa la totale assenza appunto di documenti attestanti la regolarità urbanistica-edilizia del manufatto in oggetto di cui sono parte i due beni immobili escussi. In data 19.02.2025, la scrivente, ha svolto un secondo accesso peritale, al fine di reperire ulteriori accertamenti metrici per chiarire la complessa distribuzione planimetrica già riscontrata in sede di primo accesso peritale. Ebbene dalla visione di fascicoli messi a disposizione dalla parte esecutata, si è evinto documento in copia originale dell'**autorizzazione n. 62**, con la quale, il Sindaco di Cortale, in data **01.10.1981**, visti gli atti istruttori, visti gli artt. 31 e 38 della Legge 5.08.1978 n. 457, visto il vigente regolamento edilizio comunale, autorizza il sig. omissis ad effettuare le opere richieste. I lavori come da prescrizioni generali, come autorizzati dovranno essere ultimati entro settembre 1982 e a condizione di avvenuta nomina del direttore dei lavori con relativa preventiva comunicazione. Difatti in data 31.08.1981, il sig. omissis presenta richiesta di autorizzazione per l'esecuzione di interventi edilizi con contestuale attestazione di durata dei medesimi in n. dodici mesi. Pertanto in data 31.08.1981 l'ufficiale Sanitario esprime parere favorevole per il rilascio della stessa e nella seduta dell'01.10.1981, la commissione edilizia esprime altrettanto relativo parere favorevole con riserva di nomina di tecnico e direttore dei lavori iscritto all'albo. Segue relativa comunicazione del sig, omissis tramite modulo dell'effettivo inizio lavori nella data del 26.10.1981 con nomina quale direttore dei lavori dott. arch. Maurizio Gullà nella data del 30.1.1981. Nonostante tale riscontro, si rileva la persistente assenza di elaborati atti a denunciare lo stato di fatto e lo stato post interventi e/o planimetrie ed elaborati grafici descrittivi delle opere. La conformazione planimetrica complessa e l'assenza di reperimento della relativa planimetria catastale pertanto hanno reso studio dei presumibili interventi alquanto complicato e contorto. Si reputa assolutamente necessario precisare che <u>la proprietà del sig. omissis sugli immobili escussi avviene per atti di compravendita nell'arco temporale dal 07.01.1982</u> (bene immobile 1 – foglio **19**, particella **121**, subalterno **2**) <u>al 05.06.1984</u> (bene immobile 1 – foglio **19**, particella **121**, subalterno **1**).	

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 19 - part. 121 – sub. 2)	PAG. 8/10
Abitabilità Agibilità	Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Settore Tecnico del Comune di Cortale (cartella DIAE prot. n. 1780), pertanto *per le unità immobiliari 1 e 2 atto di procedimento, non risulta certificato di Agibilità e/o di Abitabilità alcuno.* Dalle indagini invece parallele durante gli accessi peritali, nel reperimento di determinanti incartamenti, si riscontra *parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario, in termini di salubrità degli ambienti circostanti in data 31.08.1981*, parere pronunciato in riferimento a richiesta di autorizzazione per l'esecuzione di intervento di manutenzione straordinaria del 31.08.1981 da parte del sig. omissis.	
Iscrizioni e trascrizioni_a	Dalle indagini peritali esperite dalla scrivente, i beni staggiti sono autonomi e sgravati da ogni legame di formalità, vincolo o onere, di tipo condominiale. Dopo un'accurata indagine nei pubblici uffici competenti (Agenzia delle Entrate, ex Agenzia di Pubblicità Immobiliare), la sottoscritta C.T.U. non ha riscontrato la registrazione di *regolamento di condominio* alcuno. Non esistono altresì formalità, vincoli o oneri concernenti alcuna responsabilità derivante da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con i propri caratteri storico-artistici, ovvero di natura paesaggistica. *Pertanto si sottolinea al fine di una debita e precisa indagine peritale (incrociata per soggetti e per immobili) che non sono presenti formalità gravanti sui beni atto di procedimento che rimarranno a carico dell'eventuale acquirente*. Le formalità riscontrate, nell'accurata e debita indagine esperita presso gli Uffici Provinciali dell'*Agenzia delle Entrate* di Catanzaro - *Servizio di Pubblicità Immobiliare*, nella determinazione del complessivo quadro ventennale attraverso l'analisi (incrociata per soggetti e per immobili) compiuta sugli archivi informatizzati dall'01/01/1989 al 18/05/2025, gravanti sui beni pignorati oggetto di ricerca, e che saranno cancellate in virtù del emanando decreto di trasferimento immobili subastati da parte del G.E., risultano:	

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 19 - part. 121 – sub. 2)	PAG. 9/10
Iscrizioni e trascrizioni_b	***Atto giudiziario – verbale di pignoramento immobili*** **Nota di trascrizione** del 15/04/2022; **Registro particolare** n. 4292; **Registro Generale** n. 5258. **data**: 18/02/2022; **n. rep.** 18/2022. **Pubblico ufficiale**: Tribunale di Lamezia Terme (CZ), cod. fisc.: 82006880791. **sede**: Lamezia Terme (CZ). **descrizione atto**: 726 – atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili **soggetti a favore: 2** soggetto n. 1: OMISSIS; soggetto n. 2: OMISSIS. **soggetti contro: 1** soggetto n. 1: OMISSIS. Si reputa necessario precisare che tale atto esecutivo (verbale di pignoramento immobiliare) in data **20.12.2022**, con ruolo iscritto in data 28.03.2022 - proc. esecutivo immobiliare RGE n. 1372022, con notifica di pignoramento avvenuta ai sensi dell'art. 140 c.p.c. in data 10 -11.01.2022 con relativa documentazione rimasta in giacenza in data 18.02.2022, in riferimento all'art. 497 c.p.c. in termini di *efficacia del pignoramento,* **è stato dichiarato inefficace** dal G.E. dottoressa Alessia Iavazzo e in data **31.01.2023** ad integrazione di tale atto di inefficacia viene a sua volta **disposto ed emesso ordine di cancellazione** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro della nota di trascrizione del pignoramento eseguita in data 15.04.2022 al n. 5258 del Registro Generale e al n. 4292 del Registro Particolare a favore dei sigg. OMISSIS. Risulta pertanto, con annotazione del 22.12.2023 al Registro Particolare n. 2742 e al Registro Generale n. 18827 - servizio della P.I. Di Catanzaro, relativa effettiva CANCELLAZIONE.	

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 19 - part. 121 – sub. 2)	PAG. 10/10
Iscrizioni e trascrizioni_c	***Atto giudiziario – verbale di pignoramento immobili*** **Nota di trascrizione** del 26/10/2023; **Registro particolare** n. 12395; **Registro Generale** n. 15860. **data**: 10/10/2023; **n. rep.** 860/2023. **Pubblico ufficiale**: Tribunale di Lamezia Terme (CZ), cod. fisc.: 82006880791. **sede**: Lamezia Terme (CZ). **descrizione atto**: 726 – atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili **soggetti a favore: 2** soggetto n. 1: OMISSIS; soggetto n. 2: OMISSIS. **soggetti contro: 1** soggetto n. 1: OMISSIS.	
VALORE	**€ 40.000,00 (quaranta mila /00)** **UNICO LOTTO** bene immobile 1 e bene immobile 2	

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

2	**PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 19 - part. 121 – sub. 1)**	**PAG. 1/10**
Qualità degli immobili	Piccolo immobile su due livelli	
Pertinenza	Non gode di alcuna pertinenza	
Ubicazione degli immobili	Comune di Cortale – Maestro Messina, numero civico 46.	
Composizione	Abitacolo di vetusta costruzione con sviluppo su due livelli. La *superficie interna netta totale* infatti è pari a **mq 35,34**, mentre la *superficie commerciale totale* è pari a **mq 52**.	
Descrizione dettagliata	L'immobile, oggetto di procedimento, è localizzato al piano terra per il primo vano costituente, adibito a Garage/magazzino sito in via Maestro Messina al civico n. 46 nel Comune di Cortale (CZ). Anch'esso è composto da accesso laterale su rampa di scale rettilinea comune al bene immobile n. 1 (subalterno 2) – accesso su via Maestro Messina al n. civico 44. L'immobile è complessivamente composto da soli due vani, di cui il predetto garage/magazzino posto al piano terra e da un ridotto vano adibito a sala pranzo e letto singolo, il cui accesso è consentito varco ad arco posto in aderenza alla parte iniziale del vano soggiorno/pranzo (subalterno 2). Si presenta con scarse caratteristiche di salubrità, aerazione ed illuminazione. L'immobile è dotato degli impianti di dotazione essenziali e l'altezza media è di 2,07 m circa per il piano terra e di 2,50 m circa per il piano primo (al di sotto del minimo consentito).	
Descrizione catastale	L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Cortale (codice D049), Provincia di Catanzaro, al Foglio **19**, particella **121**, subalterno **1**; categoria *A/4*; classe *1;* consistenza *2 vani*; rendita di *€ 56,81*; indirizzo *via Antonio Gramsci n. 7* piano T- 1.	

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

2	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 19 - part. 121 – sub. 1)	PAG. 2/10
Variazioni catastali	VARIAZIONI CATASTALI (situazione dell'unità immobiliare dal 30/06/1987 al 29/08/2016. - **meccanografico del 30/06/1987** - dati identificativi; - **impianto meccanografico del 30/06/1987** - indirizzo; - **variazione toponomastica - in data 01/10/2011**, pratica n. CZ026311 in atti dal 01/10/2011 – VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 65578.1/2011)*;* - **variazione toponomastica - in data 24/04/2015**, pratica n. CZ0041276 in atti dal 24/04/2015 – GAF CODIFICA PIANO INCOERENTE **impianto** (n. 9738.1/2015)*;* - **variazione toponomastica - in data 29/08/2016**, pratica n. CZ0070057 in atti dal 29/08/2016 – VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 23805.1/2016)*;* - **impianto meccanografico del 30/06/1987** - dati di classamento; - **variazione del quadro tariffario del 01/01/1992**.	
Confini	In merito alla descrizione dei confini del bene immobile si considera l'intero fabbricato di cui il cespite è subalterno al piano terra parte del piano primo. L'immobile in oggetto, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Cortale, Provincia di Catanzaro, al foglio di mappa n. **19**, particella n. **121**, subalterno **1** è coincidente nell'ingombro globale all'immobile 1; pertanto si rimanda alla sopra espressa descrizione.	
Provenienza del bene_a	Il bene immobile sopracitato ricadente nella procedura esecutiva in oggetto (individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Cortale (CZ) - codice D049, al foglio di mappa **19**, particella n. **121**, subalterno **1***,* categoria catastale A/4 *(abitazioni di tipo popolare)* consiste in piccola porzione di abitazione (allo stato adibito a magazzino) di tipo economico dotato di rifiniture di tipo ordinario e/o di scarsa qualità in stato manutentivo trascurato e malfatto, posta a Nord-Ovest rispetto asse di scorrimento principale via Maestro Messina (ex via Gramsci ed in tempi ancor più pregressi ex via Municipio) al numero civico attuale 44-46 nel comune di Cortale (CZ).	

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

2	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 19 - part. 121 – sub. 1)	PAG. 3/10
Provenienza del bene_b	Esso è pervenuto, allo stato di titolarità, per la **proprietà** (**per la quota di 1/1**), in ragione dell'intero, in regime di separazione dei beni, alla parte esecutata, sig. **omissis**, quale bene personale, per **atto di compravendita**, redatto dal Notaio Gennaro Anania, notaio in Lamezia Terme, **in data 05/06/1984**, repertorio n. 34392 e raccolta n. 5925, registrato a Lamezia Terme il 13/06/1984 al n. 1849, serie 1, e **trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare**, A.d.T. ora A.d.E. di Catanzaro **in data 14/06/1984** al R.G. n. 11626 e R.P. n. 10337, con il quale atto la sig.ra **Pulerà Elisabetta** (Cortale - 13/07/1916), residente in Roma in via Nicola Spedalieri n. 7, rappresentata in forza di procura generale del 28.05.1984, autenticata al n. 34367 di repertorio dal notaio Ruberto Pelosi, Notaio in Roma (RM), registrato a sua volta a Catanzaro in data 08.08.1979 al n. 3875, vol. 282, dal coniuge sig. Rigitano Giuseppe (San Floro – 19/11/1909), trasferiva e vendeva "*casetta di vecchia costruzione in pessime condizioni sita in Cortale, via Municipio 7, ora via Maestro Messina numero 44, composta di una cameretta al pianterreno e di una cameretta al primo.*" Proprietà per cui è pervenuta al debitore sig. omissis in data antecedente al compimento del ventennio alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.E. di Catanzaro in data 26/10/2023 al R.G. n. 15860 e R.P. n. 12395, n. di repertorio 860/2023.	

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

2	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 19 - part. 121 – sub. 1)	PAG. 4/10
Proprietà	**omissis** - PROPRIETÀ per 1/1.	
Occupazione	Il bene immobile sopracitato ricadente nella procedura esecutiva in oggetto (individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Cortale (CZ) - codice D049 al foglio di mappa **19**, particella n. **121**, subalterno **1**, insieme al primo immobile escusso al foglio di mappa **19**, particella n. **121**, subalterno **2**, son parte di esteso manufatto edilizio (part. n. 121), parte integrante di una pronunciata cortina edilizia presumibilmente risalente ante '42, che costituisce una abitazione autonoma, ma molteplice secondo le svariate distribuzioni planimetriche dei vari subalterni che la definiscono. Nello specifico, i due beni immobili escussi sono posti l'uno al piano primo (subalterno 2) e l'altro con sviluppo dal piano terra sino al piano primo (subalterno 1), entrambi con diretto accesso esclusivo dall'arteria di scorrimento principale nota come Via Maestro Messina (ex via Gramsci ed ancor per pregressa denominazione quale via Municipio). Si è rilevato, all'atto degli accessi peritali, che questi ultimi **sono destinati a residenza della parte esecutata sig. omisiss**, come riscontrato dal relativo certificato contestuale di famiglia e di residenza ricavato ai fini delle indagini peritali. *Pertanto non risulta alcun contratto registrato presso l'Ufficio dell'Entrate di Lamezia Terme in data antecedente all'atto di pignoramento del 10/10/2023 trascritto presso l'A. d. E - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Catanzaro in data 26/10/2023 al R.G. 15860 e R.P. 12395.*	

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

2	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 19 - part. 121 – sub. 1)	PAG. 5/10
Regolarità edilizia_a	Dai dati acquisiti presso l'Ufficio Settore Tecnico del Comune di Cortale è emerso: gli immobili atto di procedimento esecutivo (foglio **19**, particella **121**, particelle nn. **2** e **1**), sono parte di un fabbricato totalmente autonomo e indipendente, parte a sua volta di una cortina edilizia di vetusta costruzione con sistema costruttivo in muratura comune portante di grosso spessore. L'orditura dei solai è del tipo in putrelle di ferro e completata con tavelloni con copertura a due falde con struttura portante in legno priva di capriate e con manto di copertura in coppi tradizionali curvi. L'intera particella 121 si sviluppa in adiacenza all'asse di scorrimento principale via Maestro Messina (ex via Gramsci) seguendone l'andamento. Risulta risalente presumibilmente per la tipologia costruttiva e per conformazione a periodo antecedente agli anni '60, con data incerta di ultimazione lavori - *ante 1967*. Si ritiene necessario precisare la complessità dello studio e della disamina del caso specifico, soprattutto per la difficoltà riscontrata nel reperimento dei dati utili per un atteggiamento poco collaborativo da parte dell'Ufficio Tecnico di riferimento. La scrivente infatti si è recata ben cinque volte presso gli Uffici del Settore Tecnico e ha preteso l'accesso all'archivio al fine di sollecitare il disbrigo della pratica di accesso atti, che più volte è stata rinviata, dilatata nei tempi e/o nel tentativo negata. Ciò nonostante, la sottoscritta CTU in data 23.01.2025, finalmente ha completato il reperimento documentale rilevando e riscontrando tutti i dati necessari per una disamina cronologica del manufatto edilizio nel suo intercorso abilitativo. La carenza di documenti contenuti nel solo fascicolo reperito di riferimento (DIAE prot. n. 1780 - quasi totalmente vuoto) ha reso lo studio del caso in oggetto indeterminato. Inoltre dalle ricerche nell'Archivio cartaceo e nel reperimento dei dati nei registri delle pratiche istruttorie per soggetti, anch'esso cartaceo (svolte personalmente) si era riscontrata esistenza di un fascicolo intestato alla parte esecutata, mai rinvenuto e mai quindi potuto visionare, per la quale irreperibilità l'Ufficio ha pertanto su richiesta della scrivente rilasciato relativa attestazione.	

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

2	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 19 - part. 121 – sub. 1)	PAG. 6/10
Regolarità edilizia_b	Nella carpetta istruttoria della **pratica DIAE con protocollo n. 1780 del 17/06/2003** presentata dalla parte esecutata sig. **omissis** per opere di *manutenzione ordinaria e straordinaria* in Via Maestro Messina nn. 42, 44 e 46 per i due immobili atto di procedimento, foglio 19, particella 121, subalterni 2 e 1, è incompleta e priva al suo interno di tutti le documentazioni essenziali (assenti infatti planimetrie attestanti lo stato di fatto e gli interventi da effettuare, rilievo fotografico ante e post operam e titolo abilitativo - se presente). Tali acquisizioni di informazioni sono state evinte dalla sottoscritta C.T.U. dalla consultazione, l'attenta disamina e dallo studio della relativa cartella (DIAE prot. n. 1780) contenente i pochi atti, acquisiti presso l'archivio dell'Ufficio Settore Tecnico del Comune di Cortale. La scrivente, ha esaminato la relativa documentazione contenuta nel fascicolo, rilasciata in copia dall'amministrazione comunale; dalla quale si evince: Per i due beni immobili in data **17.06.2003**, la parte esecutata sig. **omissis**, allora residente a Rho in Milano in via Tommaso Grossi n. 2, presenta richiesta di **DIAE – denuncia di inizio attività edilizia con prot. n. 1780** per lavori di *manutenzione ordinaria e straordinaria,* progettista e direttore dei lavori il geom. Simonetta Antonio, con studio in Cortale in via Comuneria n. 15 e ditta esecutrice degli interventi "Terra Nostra" di Migliacci Giuseppe, con sede in Cortale in C. da Ferao snc. A firma del tecnico incaricato Geometra Simonetta, la relazione tecnica, la dichiarazione di asseverazione, n. 3 foto esterne, stralcio dell'estratto di mappa catastale ed individuazione su stralcio del P.R.G. in adozione. Nonostante tale reperimento, seppur sospirato, non si è potuto procedere opportunamente ai dovuti accertamenti di rispondenza effettiva e riscontro alla realtà poiché il fascicolo è carente dei necessari grafici e disegni di progetto perciò la scrivente non ha potuto verificare l'effettiva conformità urbanistica degli immobili né tantomeno effettuare una corretta ricostruzione temporale dei medesimi. Unica ulteriore decisiva indicazione, riguarda il titolo, unico riscontrato nella lettura attenta dei documenti, per forza del quale sono stati presumibilmente attuati pregressi interventi e opere sui beni atto di progetto: trattasi di autorizzazione n. 62 per l'esecuzione di intervento di manutenzione straordinaria.	

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

2	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 19 - part. 121 – sub. 1)	PAG. 7/10
Regolarità edilizia_c	La ricostruzione ha avuto notevoli impedimenti, causa la totale assenza appunto di documenti attestanti la regolarità urbanistica-edilizia del manufatto in oggetto di cui sono parte i due beni immobili escussi. In data 19.02.2025, la scrivente, ha svolto un secondo accesso peritale, al fine di reperire ulteriori accertamenti metrici per chiarire la complessa distribuzione planimetrica già riscontrata in sede di primo accesso peritale. Ebbene dalla visione di fascicoli messi a disposizione dalla parte esecutata, si è evinto documento in copia originale dell'**autorizzazione n. 62**, con la quale, il Sindaco di Cortale, in data **01.10.1981**, visti gli atti istruttori, visti gli artt. 31 e 38 della Legge 5.08.1978 n. 457, visto il vigente regolamento edilizio comunale, autorizza il sig. omissis ad effettuare le opere richieste. I lavori come da prescrizioni generali, come autorizzati dovranno essere ultimati entro settembre 1982 e a condizione di avvenuta nomina del direttore dei lavori con relativa preventiva comunicazione. Difatti in data 31.08.1981, il sig. omissis presenta richiesta di autorizzazione per l'esecuzione di interventi edilizi con contestuale attestazione di durata dei medesimi in n. dodici mesi. Pertanto in data 31.08.1981 l'ufficiale Sanitario esprime parere favorevole per il rilascio della stessa e nella seduta dell'01.10.1981, la commissione edilizia esprime altrettanto relativo parere favorevole con riserva di nomina di tecnico e direttore dei lavori iscritto all'albo. Segue relativa comunicazione del sig, omissis tramite modulo dell'effettivo inizio lavori nella data del 26.10.1981 con nomina quale direttore dei lavori dott. arch. Maurizio Gullà nella data del 30.1.1981. Nonostante tale riscontro, si rileva la persistente assenza di elaborati atti a denunciare lo stato di fatto e lo stato post interventi e/o planimetrie ed elaborati grafici descrittivi delle opere. La conformazione planimetrica complessa e l'assenza di reperimento della relativa planimetria catastale pertanto hanno reso studio dei presumibili interventi alquanto complicato e contorto. Si reputa assolutamente necessario precisare che <u>la proprietà del sig. omissis sugli immobili escussi avviene per atti di compravendita nell'arco temporale dal 07.01.1982</u> (bene immobile 1 – foglio **19**, particella **121**, subalterno **2**) <u>al 05.06.1984</u> (bene immobile 1 – foglio **19**, particella **121**, subalterno **1**).	**102 |107**

2	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 19 - part. 121 – sub. 1)	PAG. 8/10
Abitabilità Agibilità	Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Settore Tecnico del Comune di Cortale (cartella DIAE prot. n. 1780), pertanto *per le unità immobiliari 1 e 2 atto di procedimento, non risulta certificato di Agibilità e/o di Abitabilità alcuno.* Dalle indagini invece parallele durante gli accessi peritali, nel reperimento di determinanti incartamenti, si riscontra *parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario, in termini di salubrità degli ambienti circostanti in data 31.08.1981*, parere pronunciato in riferimento a richiesta di autorizzazione per l'esecuzione di intervento di manutenzione straordinaria del 31.08.1981 da parte del sig. omissis.	
Iscrizioni e trascrizioni_a	Dalle indagini peritali esperite dalla scrivente, i beni staggiti sono autonomi e sgravati da ogni legame di formalità, vincolo o onere, di tipo condominiale. Dopo un'accurata indagine nei pubblici uffici competenti (Agenzia delle Entrate, ex Agenzia di Pubblicità Immobiliare), la sottoscritta C.T.U. non ha riscontrato la registrazione di *regolamento di condominio* alcuno. Non esistono altresì formalità, vincoli o oneri concernenti alcuna responsabilità derivante da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con i propri caratteri storico-artistici, ovvero di natura paesaggistica. *Pertanto si sottolinea al fine di una debita e precisa indagine peritale (incrociata per soggetti e per immobili) che non sono presenti formalità gravanti sui beni atto di procedimento che rimarranno a carico dell'eventuale acquirente*. Le formalità riscontrate, nell'accurata e debita indagine esperita presso gli Uffici Provinciali dell'*Agenzia delle Entrate* di Catanzaro - *Servizio di Pubblicità Immobiliare*, nella determinazione del complessivo quadro ventennale attraverso l'analisi (incrociata per soggetti e per immobili) compiuta sugli archivi informatizzati dall'01/01/1989 al 18/05/2025, gravanti sui beni pignorati oggetto di ricerca, e che saranno cancellate in virtù del emanando decreto di trasferimento immobili subastati da parte del G.E., risultano:	**103 |107**

2	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 19 - part. 121 – sub. 1)	PAG. 9/10
Iscrizioni e trascrizioni_b	***Atto giudiziario – verbale di pignoramento immobili*** **Nota di trascrizione** del 15/04/2022; **Registro particolare** n. 4292; **Registro Generale** n. 5258. **data**: 18/02/2022; **n. rep.** 18/2022. **Pubblico ufficiale**: Tribunale di Lamezia Terme (CZ), cod. fisc.: 82006880791. **sede**: Lamezia Terme (CZ). **descrizione atto**: 726 – atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili **soggetti a favore: 2** soggetto n. 1: OMISSIS; soggetto n. 2: OMISSIS. **soggetti contro: 1** soggetto n. 1: OMISSIS. Si reputa necessario precisare che tale atto esecutivo (verbale di pignoramento immobiliare) in data **20.12.2022**, con ruolo iscritto in data 28.03.2022 - proc. esecutivo immobiliare RGE n. 1372022, con notifica di pignoramento avvenuta ai sensi dell'art. 140 c.p.c. in data 10 -11.01.2022 con relativa documentazione rimasta in giacenza in data 18.02.2022, in riferimento all'art. 497 c.p.c. in termini di *efficacia del pignoramento,* **è stato dichiarato inefficace** dal G.E. dottoressa Alessia Iavazzo e in data **31.01.2023** ad integrazione di tale atto di inefficacia viene a sua volta **disposto ed emesso ordine di cancellazione** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro della nota di trascrizione del pignoramento eseguita in data 15.04.2022 al n. 5258 del Registro Generale e al n. 4292 del Registro Particolare a favore dei sigg. OMISSIS. Risulta pertanto, con annotazione del 22.12.2023 al Registro Particolare n. 2742 e al Registro Generale n. 18827 - servizio della P.I. Di Catanzaro, relativa effettiva CANCELLAZIONE.	**104 |107**

2	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 19 - part. 121 – sub. 1)	PAG. 10/10
Iscrizioni e trascrizioni_c	***Atto giudiziario – verbale di pignoramento immobili*** **Nota di trascrizione** del 26/10/2023; **Registro particolare** n. 12395; **Registro Generale** n. 15860. **data**: 10/10/2023; **n. rep.** 860/2023. **Pubblico ufficiale**: Tribunale di Lamezia Terme (CZ), cod. fisc.: 82006880791. **sede**: Lamezia Terme (CZ). **descrizione atto**: 726 – atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili **soggetti a favore: 2** soggetto n. 1: OMISSIS; soggetto n. 2: OMISSIS. **soggetti contro: 1** soggetto n. 1: OMISSIS.	
VALORE	**€ 40.000,00 (quaranta mila /00)** **UNICO LOTTO** bene immobile 1 e bene immobile 2	

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

Nel ringraziare l'Ill.mo G.E. per la fiducia accordatale, la sottoscritta C.T.U., impegnatasi fedelmente all'espletamento del suo incarico ai sensi dell'art. 193 del Cod. di Proc. Civ.le, auspica che la presente perizia tecnica redatta e strutturata con il massimo coinvolgimento professionale ed etico e con l'assunzione di ogni responsabilità morale e tecnica, possa mostrarsi di valido supporto al Giudice dell'Esecuzioni Immobiliare dott.ssa Alessia Iavazzo, per la definizione compiuta dei dati indispensabili alla risoluzione del procedimento, e resta a disposizione del magistrato per ulteriori ed eventuali precisazioni in merito alla consulenza e per eventuali integrazioni della stessa.

Lamezia Terme, 18 maggio 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

arch. Sabrina Durante

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

INDICE FASCICOLO ALLEGATI

1. Raccomandate inviate/e-mail pec alle parti (comunicazione accessi peritali)

2. Ricevute di attestazione invii posta elettronica certificata alle parti comunicazioni ed elaborato peritale

3. Verbali di sopralluogo (22.12.2023 e 19.02.2025)

4. Restituzione grafica del rilievo effettuato sugli immobili 1 e 2

5. Certificato di stato di famiglia e residenza omissis

6. Certificato di nascita omissis

7. Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio (da atti nascita – parte 1 serie A) - omissis

8. Dichiarazione di separazione dei beni - omissis

9. DOCUMENTI CATASTALI

9.1. Visure catastali – per soggetto (omissis)

9.2. Visure catastali storiche per immobili 1 e 2

9.3. Elaborati grafici catastali (1 e 2 – estratto di mappa)

10. VISURE IPOCATASTALI (per soggetti omissis, immobili 1 e 2 - formalità rispetto al ventennio) **107 |107**

11. Rogito, per notaio Iadvida Palange, atto di compravendita del 07.01.1982

12. Rogito, per notaio Gennaro Anania, atto di compravendita del 05.06.1984

13. Copie atti amministrativi e titoli abilitativi Archivio Comune di Cortale - Ufficio Settore Tecnico – sezione Urbanistica (DIAE – 1780 del 2003)

14. Copie atti amministrativi e titoli abilitativi (Autorizzazione n. 62 – 01.10.1981)

15. Dichiarazione Resp. Ufficio Tecnico Comune Cortale – assenza documentale del 23.01.2025

16. Dichiarazione Resp. Ufficio Tecnico Comune Cortale – assenza usi civici, censo e livello del 23.01.2025

17. Agenzia del Territorio, O.M.I., quotazioni immobiliari Cortale, centrale - centro urbano - cod. di zona B2 (dest. residenziale).

18. Borsini immobiliari