

Dott. arch. Adriana Perri  
Via dei Bizantini, 18  
88046 Lamezia Terme  
tel 0968/461625  
C.F. PRR DRN 64A61 F888Z  
P. IVA 0229380791

14/6/02

## TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

Causa Civile n°129/95 tra  
CREDEM S.P.A.  
Contro  
Aiello Gregorio + Campisano Maria

\*\*\* CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO \*\*\*

RELAZIONE TECNICA

ALL. 1

Il C.T.U.  
Dott. Arch. Adriana Perri



# TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

Causa Civile n°129/95

tra

CREDEM S.p.A.

Contro

Aiello Gregorio + Campisano Maria



\*\*\* CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO \*\*\*

## RELAZIONE TECNICA

### 1. Premessa

All'udienza del 10/04/2003 il Giudice dell'Esecuzioni dott. Vitaliano Veraldi mi nominava Consulente Tecnico d'Ufficio per la vertenza in oggetto, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito ripetendo la formula di legge, mi venivano posti i seguenti quesiti:

**“Provveda il C.T.U. a:**

- 1. descrivere il bene oggetto del pignoramento anche con rilievi grafici e fotografici (sia interni che esterni), individuarli catastalmente confrontandone la corrispondenza con i dati indicati nell'atto di pignoramento;**
- 2. accertare con la massima precisione se risultano creditori iscritti, indicandone i nominativi e i dati delle note di iscrizione;**
- 3. valutare i beni pignorati ai fini di una vendita all'asta, procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, e provvedendo a descrivere con precisione i beni che vanno a comporre i singoli lotti, indicandone gli estremi catastali;**
- 4. precisare se i beni sono liberi o occupati (nel secondo caso a quale titolo), individuando gli estremi dell'eventuale trascrizione o registrazione, e se i beni siano gravati da usufrutto o da altri diritti reali;**
- 5. precisare altresì, in base agli atti contenuti nel fascicolo della procedura esecutiva, la provenienza del bene al debitore esecutato, e se questi risulta unico proprietario degli immobili oggetto di pignoramento;**
- 6. riferire circa la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà;**
- 7. accertare eventuali difformità rispetto alla legge n° 47/85 e alla vigente normativa in materia urbanistica - ed in particolare rispetto agli artt.13, 17 e 40 L 47/85, nonché all'art. 39 L 724/94 - e, ove queste vengano riscontrate, venga precisato se siano o meno suscettibili di sanatoria e indicate le spese per la sanatoria ed il condono;**
- 8. in caso di più lotti, al riepilogo generale con una sintetica descrizione di ciascun lotto e l'indicazione del valore attribuito.”**
- 9. a redigere per ogni singolo lotto e su pag. separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo dei singoli beni**

Presso la cancelleria del Tribunale di Lamezia Terme ho avuto la possibilità di esaminare e di ritirare copia fotostatica dell'atto di pignoramento.

Il Giudice mi concedeva 90 giorni per la stesura e la consegna della Consulenza Tecnica, ma per problemi dovuti alla difficoltà di reperire documentazione utile alla stesura della relazione e alla difficoltà della stessa, sono stata costretta a chiedere più di una proroga per il deposito della consulenza.

L'esecutato, fin dall'inizio delle operazioni peritali, non si è dimostrato disponibile a darmi chiarimenti in merito ai beni pignorati alcuni dei quali sono risultati venduti.

### 2. Svolgimento delle operazioni peritali

Come risulta dai verbali di visita allegati alla presente, sono state effettuate accurate visite di sopralluogo ai beni oggetto di pignoramento in cui non hanno preso parte i rappresentanti dei creditori ossia CREDEM S.p.A.

Nel corso delle visite sono state ritratte fotografie sia ai terreni sia all'esterno che all'interno dei fabbricati; dette foto sono state numerate in un fascicolo denominato "Documentazione Fotografica" allegato alla presente.

Per tutti gli immobili è stato curato minuziosamente il rilievo sia dei dati dimensionali che dei dati qualitativi quali le caratteristiche sia estrinseche di esposizione, decoro e accessibilità, che intrinseche di finitura e stato di conservazione, quali parametri fondamentali per la determinazione del valore venale del bene; sono state effettuate inoltre le seguenti visite:

n° 4 visite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro

n° 4 visite presso l'Ufficio del Territorio di Lamezia Terme e di Catanzaro

n° 2 visite presso l'Ufficio del Registro di Lamezia Terme

E' stata inoltre accertata la conformità dei beni alle destinazioni previste dai vigenti strumenti urbanistici e alla situazione catastale.

In base agli elementi acquisiti nel corso delle indagini e dai rilievi effettuati posso dare una risposta compiuta alle domande poste.

### 3. Risposta ai quesiti: premessa

Per facilità di lettura si riportano qui di seguito i quesiti e le relative risposte.

#### 3.1 Quesito n°1:

**"descrivere il bene oggetto del pignoramento anche con rilievi grafici e fotografici (sia interni che esterni), individuarli catastalmente confrontandone la corrispondenza con i dati indicati nell'atto di pignoramento;**

Dalla disamina degli atti contenuti nel fascicolo della procedura esecutiva risulta che i beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

1. Comune di San Pietro a Maida (CZ) Catasto T Fg. 5 part. 188/A
2. Comune di San Pietro a Maida (CZ) Catasto T Fg. 2 part. 28
3. Comune di San Pietro a Maida (CZ) Catasto T Fg. 2 part. 290
4. Comune di San Pietro a Maida (CZ) Catasto T Fg. 8 part. 623
5. Comune di San Pietro a Maida (CZ) Catasto T Fg. 8 part. 629
6. Comune di San Pietro a Maida (CZ) Catasto T Fg. 8 part. 353
7. Comune di San Pietro a Maida (CZ) Catasto T Fg. 3 part. 356
8. Comune di San Pietro a Maida (CZ) Catasto T Fg. 5 part. 187
9. Comune di San Pietro a Maida (CZ) Catasto U Fg. 13 part. 1215 sub 5
10. Comune di Lamezia Terme (CZ) Catasto U Fg. 15 part. 332 sub 13
11. Comune di San Pietro a Maida (CZ) Catasto U Fg. 13 part. 1215 sub 1
12. Comune di San Pietro a Maida (CZ) Catasto U Fg. 13 part. 310 sub 4
13. Comune di Lamezia Terme (CZ) Catasto T Fg. 23 part. 158
14. Comune di San Pietro a Maida (CZ) Catasto T Fg. 11 part. 899
15. Comune di San Pietro a Maida (CZ) Catasto U Fg. 13 part. 1215 sub 2

In seguito agli accertamenti effettuati sul posto ho potuto constatare che per alcuni beni non vi è corrispondenza tra i dati catastali e i dati del pignoramento: si elencano di seguito i beni non corrispondenti:

#### a) Comune di San Pietro a Maida (CZ)

**Catasto T Fg. 8 part. 353 qualità Uliveto Superficie 0,11 ha in testa a**

- De Sando Angela proprietaria per 12/16
- Trovato Angela proprietaria per 1/16
- Trovato Concetta proprietaria per 1/16
- Trovato Giuseppina proprietaria per 1/16
- Trovato Maria proprietaria per 1/16

dalle indagini svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, presso l'Ufficio Tecnico Erariale e dalla testimonianza del sig. Aiello Gregorio si è riscontrato un errore di scrittura

nell'atto di pignoramento nel riportare il numero di foglio (si allega la visura storica di questa particella), sicché la particella di proprietà del sig. Aiello Gregorio è così identificata:

**Comune di san Pietro a Maida (CZ)**

**Catasto T fg. 3 part. 353 qualità Pascolo cesp. Superficie 0,0580 ha**

questa particella di cui si allega Visura Catastale e Visura Storica, verrà considerata parte dell'atto di pignoramento in sostituzione di quella identificata nel punto a).

**b) Comune di San Pietro a Maida (CZ)**

**Catasto T Fg. 5 part. 188/A qualità Uliveto Superficie 0,2910 ha in testa a**

- Esposito Giuseppina nata a Lamezia Terme il 20/01/1975 proprietaria per ½
- Michienzi Pasquale nato a Filadelfia il 16/09/1965 proprietario per ½

L'appezzamento di terreno come sopra identificato è stato venduto dal sig. Aiello Gregorio con atto di compravendita per Notaio Dott. Mario Bilangione in data 09/03/1999 Rep. n° 63814 ai coniugi Esposito Giuseppina e Michienzi Pasquale

**c) Comune di Lamezia Terme (CZ)**

**Catasto U Fg. 15 part. 332 sub 13 Cat A/3 classe 3 Consistenza 5 vani in testa a:**

**Spinelli Vittoria nata a Falerna il 09/08/1931 C.F. SPN VTR 31M49 D476C**

Dalle ricerche svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro risulta che detto immobile è stato venduto dal Sig. Aiello Gregorio con atto di compravendita del Notaio dott. Palange in data 04/12/1995 rep. n° 206337 alla sig.ra Spinelli Vittoria. (si allegano visura catastale e atto di compravendita)

**d) Comune di San Pietro a Maida (CZ)**

**Catasto T Fg. 11 part. 899 Qualità Uliveto classe 3 superficie 0.0370 ha in testa a:**

**- Butruce Domenico nato il 27/09/1951**

venduto dal Sig. Aiello Gregorio con atto di compravendita per Notaio Notaro Francesco in data 19/02/1999 rep. n°64265

**e) Comune di Lamezia Terme (CZ)**

**Catasto T Fg. 23 part. 158 Qualità Pascolo Cesp. Superficie 0.0263 in testa a:**

**- Monetti Lores Mar Predieri nato a Porretta Terme il 18/04/1924**

su questa particella insiste un fabbricato censito al N.C.E.U. al

**Catasto U fg. 23 part. 159 sub 3 - 4 - 5 cat. A/3 Consistenza 5,5 vani - 5,5 vani - 5 vani**

**in testa a : Aiello Gregorio**

**Campisano Francesco**

**Campisano Maria**

**Iellamo Maria**

Si passa ora alla descrizione dei singoli beni:

**3.1.1 Descrizione dei Terreni nel comune di San Pietro a Maida**

Gli appezzamenti di terreno pignorati al sig. Aiello Gregorio sono tutti ubicati nel Comune di San Pietro a Maida in Zona Agricola; nel corso dei sopralluogo è stata verificata sia la corrispondenza planimetrica di essi sia la qualità delle colture; in alcuni terreni non vi è corrispondenza di coltura perciò si dovrebbe fare una variazione catastale.

Alcuni di essi sono facilmente raggiungibili anche con automobile, trovandosi sulla strada comunale anche se impervia e in alcuni tratti sterrata; altri terreni sono all'interno e quindi raggiungibili per lo più a piedi.

Si descrivono ora le singole particelle:

- **Comune di San Pietro a Maida (CZ) Catasto T Fg. 5 part. 188 qualità Uliveto in testa**  
**Esposito Giuseppina nata a Lamezia Terme il 20/01/1975 proprietaria per ½**  
**Michienzi Pasquale nato a Filadelfia il 16/09/1965 proprietario per ½**

Questo appezzamento di terreno si trova in loc. Truscia del Comune di San Pietro a Maida. Il sig. Aiello Gregorio come già premesso lo ha venduto ai signori Esposito Giuseppina e Michienzi Pasquale.

Ha un'estensione di are 29,10. Su di esso insistono quaranta piante di Ulivo, è facilmente raggiungibile con una stradina sterrata, l'appezzamento è recintato.

Detto terreno sarà identificato come **Lotto 1**

- **Comune di San Pietro a Maida (CZ) Catasto T Fg. 5 part. 187 qualità fabbr. Rurale in testa a Aiello Marco nato a San Pietro a Maida il 05/06/1945 e Aiello Gregorio nato a San Pietro a Maida il 08/11/1947 Aiello Vito; fu Marco**

Si trova al confine con la particella n°188 del fg. 5; è in comproprietà con il fratello per 1/3 ma è ormai decrepito e pericolante, non ha dunque alcun valore.

- **Comune di San Pietro a Maida (CZ) Catasto T Fg. 2 part. 28 qualità Uliveto in testa a Aiello Gregorio nato a San Pietro a Maida il 08/11/1947**
- **Comune di San Pietro a Maida (CZ) Catasto T Fg. 2 part. 290 qualità Uliveto in testa a Aiello Gregorio nato a San Pietro a Maida il 08/11/1947**

Questi due appezzamenti di terreno si trovano in loc. Treporci; il sig. Aiello Gregorio è l'unico proprietario anche se ha contratto con scrittura privata in data 15/06/1999 una servitù di Elettrodotto con ENEL s.p.a con sede in Roma. Come si evince dalle foto allegate su di essi insiste un traliccio dell'Enel con passaggio di cavi aerei dell'alta tensione.

La particella 28 ha una superficie di are 10,10 mentre la particella 290 è solo una striscia di terreno di 0,20 are.

I due appezzamenti sono coltivati Ulivi in numero di 42 piante. Sono raggiungibili direttamente dalla strada principale. Presentano anche una recinzione in metallo.

Entrambe le particelle possono costituire un unico lotto vista l'esiguità di superficie della particella n° 290. Di seguito verranno identificate come **Lotto n°2**

- **Comune di San Pietro a Maida (CZ) Catasto T Fg. 8 part. 623 Uliveto in testa a Aiello Gregorio nato a San Pietro a Maida il 08/11/1947**
- **Comune di San Pietro a Maida (CZ) Catasto T Fg. 8 part. 629 Bosco Ceduo in testa a Aiello Gregorio nato a San Pietro a Maida il 08/11/1947**

Si trovano in località Barone del Comune di San Pietro a Maida entrambe le particelle sono coltivate ad Uliveto su di esse insistono 56 piante. Per la particella n° 629 è necessaria la variazione di coltura. Sono raggiungibili attraverso una strada di campagna.

La particella n° 623 ha un'estensione di are 4,30 mentre la particella n° 629 di are 9,70.

La particella n° 623 e n° 629 del Fg. 8 sarà identificata come **Lotto n° 3**

- **Comune di San Pietro a Maida (CZ) Catasto T Fg. 3 part. 353 qualità Pasc. Cespg in testa a Aiello Gregorio nato a San Pietro a Maida il 08/11/1947**
- **Comune di San Pietro a Maida (CZ) Catasto T Fg. 3 part. 356 qualità Sem. Arbor in testa a Aiello Gregorio nato a San Pietro a Maida il 08/11/1947**

Entrambe le particelle dopo aver percorso la strada comunale sono raggiungibili solo a piedi; sono anch'esse coltivate ad Ulivi.

La particella n° 353 del fg. 3 ha un'estensione di are 5,80 mentre la particella n° 356 ha un'estensione di are 0,50, vista l'esiguità della part. n° 356 entrambe costituiranno un unico lotto e saranno identificati come **Lotto n°4**

- **Comune di San Pietro a Maida (CZ) Catasto T Fg. 11 part. 899 loc. Carusa in testa a Butruce Domenico nato il 27/09/1951**

Anche questo terreno è stato venduto dal sig. Aiello Gregorio con atto di compravendita per Notaio Notaro Francesco in data 19/02/19990 rep. n°64265 a Butruce Domenico. E' anch'esso coltivato ad Uliveto ed ha un'estensione di are 3,70. e raggiungibile attraverso la strada comunale. La particella n° 899 del Fg. 11 sarà identificata come **Lotto n° 5**



### 3.1.2 Descrizione dei Fabbricati siti nel Comune di San Pietro a Maida

Nel Comune di San Pietro a Maida nel Rione Carpitone il sig. Aiello Gregorio possiede in comproprietà con la moglie Campisano Maria parte di un immobile costruito senza Licenza Edilizia perché risalente alla fine degli anni cinquanta, in epoca in cui non sussisteva alcun obbligo di legge in materia di edificazione. Il rione Carpitone è in zona abbastanza centrale all'interno del paese, è facilmente raggiungibile ed è densamente abitato ed urbanizzato.

Le particelle in comproprietà con la moglie sono le seguenti:

Fg. 13 part. 1215 sub 1 categoria C/6 di mq 48 al piano terra e

Fg. 13 part. 1215 sub 2 categoria A/3 appartamento al primo piano;

Nello stesso stabile è comproprietario insieme al fratello Aiello Marco di un locale seminterrato censito al

fg. 13 part. 1215 sub. 5 categoria C/2

la provenienza di questi beni all'esecutato saranno di seguito riportati dettagliatamente nei paragrafi successivi.

Sempre nel Comune di San Pietro a Maida in Piazza Michele Bianchi zona centrale del paese, il sig. Aiello Gregorio in comproprietà con la moglie Campisano Maria è proprietario di un immobile censito al N.C.E.U. al

fg. 13 part. 310 sub. 4 cat. A/4

Si passa ora alla descrizione di questi beni

- **Locale a piano terra fg. 13 part. 1215 sub 1 cat C/6**

Il locale in testa a Aiello Gregorio e Campisano Maria, di superficie pari a mq 59,00 v.p.p. è utilizzato dal sig. Aiello Gregorio per l'esercizio della sua attività di elettrauto. Come si evince dalla fotografia dell'allegato 4 "Documentazione fotografica", proprio per il tipo di attività che vi si svolge, il locale non è in perfette condizioni di manutenzione: le pareti sono intonacate e tinteggiate ma ormai sporche, il pavimento è in cemento industriale. Ha un unico ingresso con saracinesca di metallo e porta vetrata interna. Essendo in comproprietà dopo la valutazione dell'immobile sarà definita una divisione del bene. Il locale costituirà un unico lotto. (vedi foto allegate) La particella n° 1215 sub 1 del Fg. 13 sarà identificata come **Lotto n° 6**

- **Appartamento al primo piano fg. 13 part. 1215 sub 2 categoria A/3**

L'appartamento al piano primo è utilizzato dalla famiglia del sig. Aiello Gregorio per abitazione principale. Come è stato detto è in comproprietà con la moglie Campisano Maria. Ha una superficie v.p.p. di mq 114 con una superficie di mq 21,35 di balconi che verranno valutati ad 1/3 della loro superficie.

E' suddiviso in quattro vani di cui un soggiorno, pranzo e due camere, più cucina e bagno.

Le scale di accesso sono in marmo le pareti scala sono rifinite in parte con pannelli di legno in parte tinteggiate. L'appartamento non è stato ristrutturato recentemente, sicché i materiali di rifinitura sono quelli originari; le pareti sono rifinite con carta da parato, i soffitti intonacati e tinteggiati con cornici di gesso ai bordi; i pavimenti sono in marmo nel salone e in segato di marmo negli altri ambienti. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con tapparelle in legno. La cucina e il bagno sono rifinite con piastrelle di ceramica; il bagno è in modeste condizioni di conservazione. Le porte interne sono tamburate di modesta qualità. Non presenta impianto di riscaldamento. Nel complesso l'appartamento è ben curato e si presenta in buone condizioni di manutenzione (vedi foto allegate). L'appartamento identificato con la particella n° 1215 sub 2 del Fg. 13 sarà identificata come **Lotto n°7**

- **Locale seminterrato fg. 13 part. 1215 sub. 5 categoria C/2**

Il locale seminterrato ha una superficie v.p.p. di mq 36,00; detto locale è in comproprietà con il fratello Aiello Marco; poiché presenta due aperture direttamente sulla strada principale è facilmente divisibile in due unità immobiliari: come si evince dall'elaborato grafico allegato e in base alla suddivisione bonaria tra i due fratelli già definita nell'atto di donazione, la parte di sinistra rispetto al disegno confinante con Marinaro Agostino verrà attribuita ad Aiello Gregorio, mentre la parte destra confinante con Varrese Michelangelo verrà attribuita ad Aiello Marco. In questo caso dovrà essere effettuata una variazione planimetrica catastale per l'attribuzione di due numeri di particella.

Il locale è rifinito con materiali di modesta qualità ed è utilizzato come deposito di materiali. La particella n° 1215 sub 5 del Fg. 13 sarà identificata come **Lotto n° 8**

- **Immobile su tre piani fuori terra fg. 13 part. 310 sub. 4 cat. A/4.**

L'immobile di proprietà del sig. Aiello Gregorio e Campisano Maria, è un edificio a tre piani fuori terra; è stato ricostruito con regolare Concessione Edilizia n° 7/80 rilasciata dal Sindaco del Comune di appartenenza in data 04/09/1980 (si allega copia della Concessione Edilizia); il bene è pervenuto ai signori Aiello Gregorio e Campisano Maria con atto di compravendita di seguito riportato nel dettaglio.

Si trova al centro del paese, nelle vicinanze sono presenti strutture pubbliche e private e servizi di ogni genere. Attualmente è in fitto.

Si accede attraverso una porta d'entrata, con impianto citofonico, in alluminio anodizzato, dall'ingresso grazie a una ripida scala interna si raggiunge il primo ed il secondo piano. al primo livello è ubicato il soggiorno-pranzo e la cucina, al secondo le camere e un confortevole bagno.

Le rifiniture sono di buona qualità essendo stato ristrutturato recentemente. La scala interna è rifinita in marmo granito, i pavimenti sono in ceramica le pareti tinteggiate e gli infissi esterni in alluminio anodizzato con persiane dello stesso materiale, porte interne in legno.

Le condizioni generali dell'abitazione sono ottime. (vedi foto allegate)

L'edificio sarà identificato come **Lotto n°9**

### 3.1.3 Descrizione dei Fabbricati siti nel Comune di Lamezia Terme

- **Appartamento in Via dei Mille n° 67**

L'appartamento oggetto di consulenza è ubicato al quinto piano di un fabbricato sito in Via dei Mille n° 67 nel Comune di Lamezia Terme (CZ); è distinto al N.C.E.U. al Fg. 15 part. 332 sub 13 in testa alla sig. Spinelli Vittoria attuale proprietaria dell'immobile, acquistato con Atto di Compravendita dal sig. Aiello Gregorio e sua moglie Campisano Maria in data 04/12/1995 n° rep. 206337 per Notaio Iadvida Palange

La signora Spinelli Vittoria, come si evince dal Verbale di sopralluogo n°4 allegato, dichiara di aver acquistato ignara della procedura esecutiva in atto sebbene, (in buona fede da parte sua e fidandosi del sig. Aiello Gregorio), entrambe le parti contraenti avevano dichiarato in fase di stipula del contratto che sull'immobile non gravavano ipoteche o pignoramenti in atto, mentre invece il verbale di pignoramento immobili è datato 21/09/1995. ( si allega Atto di Compravendita)

Il fabbricato di cui l'appartamento in questione è parte, ha ottenuto regolare Licenza Edilizia n° 106 del 30/08/1969 rilasciata dal Sindaco di Lamezia Terme. Successivamente non sono state eseguite opere in abuso o difformità ad essa; ha struttura portante in cemento armato che si presenta integra priva di segni di cedimenti e lesioni.

La zona in cui ricade l'immobile è individuata come B1 nel P.R.G. del Comune di Lamezia Terme. Essa pur non essendo in pieno centro urbano del Comune di appartenenza è facilmente raggiungibile perché ben collegata con il resto della città grazie alle arterie stradali che collegano sia il centro che la periferia senza immergersi nel traffico cittadino. E' una zona densamente abitata e urbanizzata; è molto sviluppata dal punto di vista commerciale sono infatti presenti nelle vicinanze diverse attività: dal supermercato alla bottega artigiana, alle profumerie, farmacie, bar e servizi alle persone; sono inoltre presenti scuole pubbliche di istruzione primaria e secondaria, la

parrocchia con i luoghi per l'attività di culto e di ritrovo; gli uffici pubblici e privati sono a poca distanza da esso.

Sarà ora descritto dettagliatamente l'appartamento:

L'appartamento ha una superficie vuoto per pieno di mq 126,40 per un'altezza di m 3,00 e una superficie di balconi pari a mq 19,60.

La distribuzione interna degli spazi è funzionale: è suddiviso in tre camere cucina bagno con corridoio e ingresso di disimpegno. Tutti gli ambienti sono dotati di balconi, per cui risultano ben illuminati, soleggiati e arieggiati, anche perché l'appartamento si trova al quinto piano.

Le rifiniture sono di buona qualità, i pavimenti sono in graniglia di marmo in discrete condizioni, pareti e soffitte tinteggiati con pittura lavabile di colore chiaro, porte tamburate, infissi esterni in ferro con tapparelle in P.V.C. Il bagno e la cucina sono in ottime condizioni visibilmente ristrutturati di recente con materiali di ottima qualità, quali gres porcellanato per le piastrelle e sanitari in porcellana bianca. La porta di ingresso è blindata.

E' dotato di tutti gli impianti rigorosamente a norma: idrico, elettrico, citofonico, antenna T.V. centralizzata; l'impianto di riscaldamento è autonomo alimentato a metano con radiatori in ghisa; è dotato di riserva idrica con autoclave.

Il fabbricato è dotato di ascensore, le scale condominiali sono rifinite con granito ed il portoncino d'ingresso è in alluminio preverniciato con vetro antisfondamento in ottime condizioni di manutenzione e conservazione (vedi foto allegate).

L'appartamento sito nel Comune di Lamezia Terme censito al Catasto Fabbricati Fg. 15 part. 332 sub 13 sarà definito come **Lotto n°10**

- **Fabbricato in località Ginepri**

Prima di passare alla descrizione del fabbricato sito in località Ginepri del Comune di Lamezia Terme, è necessario fare una precisazione;

Con atto di compravendita del 11/03/1981 per notaio Iadvida Palange registrato a Lamezia Terme in data 26/03/1981 al n° 832 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro al n° 6210 del R.G. e n° 5649 del R.P., i coniugi Aiello Gregorio e Campisano Maria in regime di comunione di beni acquistavano da Lococo Nicola nato a Stefanaceni il 27/04/1949 un appezzamento di terreno di natura agricola sito nel Comune di Lamezia Terme alla località Marinella, di are 2,63 riportato in Catasto al fg. 23 part. 158. Detta particella deriva da un frazionamento operato dal precedente proprietario sig. Lococo Nicola della particella n°29 del fg. 23. da questo frazionamento sono state accese quattro particelle 158 - 159 - 160 - 161 che erroneamente sono state accatastate in testa alla precedente proprietaria signora Monnetti Lores maritata Predire. (si allegano le visure storiche della particella).

Successivamente il sig. Aiello Gregorio ha costruito un fabbricato sulla sua particella n° 158 del fg. 23 abusivamente senza cioè Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Lamezia Terme; al momento del censimento al N.C.E.U. è stata attribuita al fabbricato in questione la particella n° 159 del fg. 23 Catasto Urbano.

Ai fini della valutazione si prenderà in considerazione la seguente particella del N.C.E.U.:

**fg. 23 part. 159 sub 3 - 4 - 5 in testa a:**

**Aiello Gregorio - Campisano Maria coniugi in comunione legale di beni**

**Iellamo Maria - Campisano Francesco coniugi in comunione legale di beni**

Si tratta di un immobile utilizzato per le vacanze estive dalla famiglia del sig. Aiello Gregorio e dai suoi parenti. L'immobile è stato costruito senza concessione edilizia quindi in completo abuso e in difformità allo strumento urbanistico; di seguito verranno indicate le spese di Condono Edilizio da detrarre dal valore del bene.

La zona in cui ricade contrada Ginepri essendo vicino al mare, precisamente nel golfo di Sant'Eufemia, è densamente abitata soprattutto nei periodi estivi: nelle vicinanze sono infatti presenti diversi villaggi turistici e residence. E' una zona appetibile dal punto di vista commerciale vista la vicinanza con la città di Lamezia Terme e perché facilmente raggiungibile con qualsiasi mezzo di trasporto, treni aerei e automobile: a pochi chilometri si trovano sia la stazione ferroviaria, l'aeroporto e la strada statale n° 18.

Il fabbricato è a due piani fuori terra consta di due unità abitative al piano terra e una unità al piano primo; il lotto è recintato con muretto sormontato da pannelli prefabbricati in cemento; l'entrata pedonale è autonoma per gli appartamenti al piano terra con due cancelli in ferro verniciato muniti di impianto citofonico e di tettoia; l'entrata al piano superiore è posizionata sul retro della casa con cancello autonomo e scala esterna all'interno del cortile; l'abitazione utilizzata dal sig. Aiello Gregorio e dalla sua famiglia ha anche un cancello carrabile. Il lotto è in parte pavimentato in parte destinato ad area verde con piante ornamentali e prato.

Gli appartamenti sono uguali come superficie anche se i due a piano terra usufruiscono dell'area verde e del cortile. Ogni appartamento ha una superficie v.p.p. di mq 85,35 per un'altezza di m 2.80.

Gli appartamenti a piano terra sono suddivisi in tre camere da letto, due bagni e un ingresso soggiorno-pranzo con cucina attigua vedi elaborato grafico

Al piano primo, come si evince dall'elaborato grafico, si accede attraverso una scala esterna, e al posto di una stanza presenta un corridoio di disimpegno, tre camere, cucina, soggiorno e un bagno.

Tutti gli appartamenti sono rifiniti con materiali di discreta qualità, i pavimenti sono in ceramica le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi sono in alluminio anodizzato, le porte tamburate e laccate di colore bianco; l'acqua è attinta da pozzo non essendoci il collegamento con l'acquedotto comunale, così come non vi è l'allaccio alla pubblica fogna ma un pozzo nero.

Tutti gli ambienti interni così come l'esterno del fabbricato si presentano in ottime condizioni di conservazione e manutenzione nonostante siano abitati solo nel periodo estivo e nonostante la vicinanza del mare la cui salsedine presente nell'aria favorisce il deterioramento delle strutture (vedi foto allegate)

Il fabbricato in questione essendo in comproprietà con la moglie e i coniugi Campisano Francesco e Iellamo Maria, verrà equamente diviso tra i quattro comproprietari; l'unica possibilità di suddivisione è attribuire i due appartamenti al piano terra come di seguito precisato:

**-Fg. 23 part. 159 sub 3 interno 1 al sig. Aiello Gregorio e a sua moglie Campisano Maria;**

**-Fg. 23 part. 159 sub 4 interno 2 ai coniugi Campisano Francesco e Iellamo Maria;**

l'appartamento al piano primo suddividerlo in due unità distinte con due ingressi indipendenti come schematizzato sull'elaborato grafico, ovviamente dovrà essere effettuata una variazione catastale con l'attribuzione di due particelle; in definitiva l'appartamento al primo piano verrà così suddiviso:

**-Fg. 23 part. 159 sub 5 ai coniugi Campisano Francesco e Iellamo Maria proprietari per 1/2**

**-Fg. 23 part. 159 sub 5 ai coniugi Aiello Gregorio Campisano Maria proprietari per 1/2**

Ai fini della valutazione si considererà un intero immobile e precisamente la part. 159 sub 3 interno 1 e una metà dell'appartamento al primo piano part. 159 sub 5 interno 5 attribuiti ai coniugi Aiello e Campisano. Verranno detratte le spese per la variazione catastale degli immobili e per i lavori da effettuare per la divisione dell'appartamento in due unità abitative.

Per quanto detto il **Lotto n° 11** è costituito dai seguenti immobili: Fg. 23 part. 159 sub 3 interno 1; e ½ del Fg. 23 part. 159 sub 5

### 3.2 Quesito n°2

Accertare con la massima precisione se risultano creditori iscritti, indicandone i nominativi e i dati delle note di iscrizione.

Dalle indagini svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro risulta che per i seguenti beni oggetto di pignoramento esistono le seguenti note di trascrizione contro Aiello Gregorio:

#### Nota di Trascrizione:

- **Presentazione n° 49 del 16/10/1995 – R.P. 15432 R.G. 18650**

#### Verbale di Pignoramento Immobili;

##### Unità Negoziale n°1:

1. Comune di San Pietro a Maida (CZ) Catasto T Fg. 5 part. 188/A
2. Comune di San Pietro a Maida (CZ) Catasto T Fg. 2 part. 28
3. Comune di San Pietro a Maida (CZ) Catasto T Fg. 2 part. 290
4. Comune di San Pietro a Maida (CZ) Catasto T Fg. 8 part. 623
5. Comune di San Pietro a Maida (CZ) Catasto T Fg. 8 part. 629
6. Comune di San Pietro a Maida (CZ) Catasto T Fg. 8 part. 353
7. Comune di San Pietro a Maida (CZ) Catasto T Fg. 3 part. 356

##### Unità Negoziale 2:

1. Comune di San Pietro a Maida (CZ) Catasto T Fg. 5 part. 187

##### Unità Negoziale 3:

1. Comune di San Pietro a Maida (CZ) Catasto U Fg. 13 part. 1215 sub 5

##### Unità Negoziale 4:

1. Comune di Lamezia Terme (CZ) Catasto U Fg. 15 part. 332 sub 13
2. Comune di San Pietro a Maida (CZ) Catasto U Fg. 13 part. 1215 sub 1
3. Comune di San Pietro a Maida (CZ) Catasto U Fg. 13 part. 310 sub 4
4. Comune di Lamezia Terme (CZ) Catasto T Fg. 23 part. 158
2. Comune di San Pietro a Maida (CZ) Catasto T Fg. 11 part. 899
3. Comune di San Pietro a Maida (CZ) Catasto U Fg. 13 part. 1215 sub 2



#### A favore

- 1.1 Cassa Rurale ed Artigiana di Curinga soc. Coop. A R.L.

Quota: 1/1 relat. all'unità negoziale 1

Diritto: (1) proprietà

- .2 Quota: 1/3 relat. all'unità negoziale 2

Diritto: (1) Proprietà

- .3 Quota: 1/2 relat. all'unità negoziale 3

Diritto: (1) Proprietà

- .4 Quota: 1/1 relat. all'unità negoziale 4

Diritto: (1) Proprietà

#### Contro

- 1.1 Aiello Gregorio

nato a San Pietro a Maida (CZ) il 08/11/1947 C.F. LLA GGR 47S08 I093W

Quota: 1/1 relat. All'unità negoziale 1

Diritto: (1) Proprietà

- 1.2 Quota: 1/3 relat. All'unità negoziale 2

Diritto: (1) Proprietà

- 1.3 Quota: 1/2 relat. All'unità negoziale 3

Diritto: (1) Proprietà

- 1.4 Quota: 1/2 relat. All'unità negoziale 4

Diritto: (1) Proprietà

- 2.1 Campisano Maria nata a San Pietro a Maida (CZ) il 06/02/1949 C.F. CMP MRA 49B46 I093Y

Quota: 1/2 relat. All'unità negoziale 4

Diritto: Proprietà

**Nota di Trascrizione:**

- **Presentazione n° 72 del 12/12/1995 – R.P. 18889 R.G. 22849**

**Compravendita**

**Unità Negoziale n°1:**

1. Comune di Lamezia Terme (CZ) Catasto U Fg. 15 part. 332 sub 13

**A favore**

- 1.1 Spinelli Vittoria nata a Falerna (CZ) il 09/08/1931 C.F. SPN VTR 31M49 D476C

Quota: 1/1 relat. all'unità negoziale 1

Diritto: (1) proprietà

**Contro**

- 1.1 Aiello Gregorio

nato a San Pietro a Maida (CZ) il 08/11/1947 C.F. LLA GGR 47S08 I093W

Regime: Comunione legale di beni con il sog. n°2

Quota: 1/2 relat. All'unità negoziale 1

Diritto: (1) Proprietà

- 2.1 Campisano Maria nata a San Pietro a Maida (CZ) il 06/02/1949 C.F. CMP MRA 49B46 I093Y

Regime: Comunione legale di beni con il sog. n° 1

Quota: 1/2 relat. All'unità negoziale 1

Diritto: Proprietà

**Nota di Trascrizione:**

- **Presentazione n° 101 del 26/01/1995 – R.P. 1604 R.G. 1833**

**Verbale di Pignoramento Immobili;**

**Unità Negoziale n°1:**

1. Comune di San Pietro a Maida (CZ) Catasto T Fg. 5 part. 188/A
2. Comune di San Pietro a Maida (CZ) Catasto T Fg. 2 part. 28
3. Comune di San Pietro a Maida (CZ) Catasto T Fg. 2 part. 290
4. Comune di San Pietro a Maida (CZ) Catasto T Fg. 8 part. 623
5. Comune di San Pietro a Maida (CZ) Catasto T Fg. 8 part. 629
6. Comune di San Pietro a Maida (CZ) Catasto T Fg. 8 part. 353
7. Comune di San Pietro a Maida (CZ) Catasto T Fg. 3 part. 356

**Unità Negoziale 2:**

1. Comune di San Pietro a Maida (CZ) Catasto T Fg. 5 part. 187

**Unità Negoziale 3:**

1. Comune di San Pietro a Maida (CZ) Catasto U Fg. 13 part. 1215 sub 5

**Unità Negoziale 4:**

1. Comune di Lamezia Terme (CZ) Catasto T Fg. 23 part. 158
2. Comune di San Pietro a Maida (CZ) Catasto U Fg. 13 part. 1215 sub 1
3. Comune di San Pietro a Maida (CZ) Catasto U Fg. 13 part. 1215 sub 2
4. Comune di San Pietro a Maida (CZ) Catasto U Fg. 13 part. 310 sub 4
5. Comune di San Pietro a Maida (CZ) Catasto T Fg. 11 part. 899

**A favore**

- 1.1 Cassa Rurale ed Artigiana di Curinga soc. Coop. A R.L.

Quota: 1/1 relat. all'unità negoziale 1

Diritto: (1) proprietà

- .2 Quota: 1/3 relat. all'unità negoziale 2

Diritto: (1) Proprietà

- .3 Quota: 1/2 relat. all'unità negoziale 3

Diritto: (1) Proprietà

- .4 Quota: 1/1 relat. all'unità negoziale 4

Diritto: (1) Proprietà

**Contro**

- 1.1 Aiello Gregorio

nato a San Pietro a Maida (CZ) il 08/11/1947 C.F. LLA GGR 47S08 I093W

Quota: 1/1 relat. All'unità negoziale 1

Diritto: (1) Proprietà

a. Quota: 1/3 relat. All'unità negoziale 2

Diritto: (1) Proprietà

1.3 Quota: 1/2 relat. All'unità negoziale 3

Diritto: (1) Proprietà

1.4 Quota: 1/2 relat. All'unità negoziale 4

Diritto: (1) Proprietà

2.1 Campisano Maria nata a San Pietro a Maida (CZ) il 06/02/1949 C.F. CMP MRA 49B46 I093Y

Quota: 1/2 relat. All'unità negoziale 4

Diritto: Proprietà

**Nota di Trascrizione:**

- **Presentazione n° 77 del 31/03/1999 – R.P. 4639 R.G. 6073**

**Compravendita**

**Unità Negoziale n°1:**

1. Comune di San Pietro a Maida (CZ) Catasto T Fg.5 part. 188 sub -

**A favore**

1.1 Michienzi Pasquale nato a Filadelfia (VV) il 16/09/1965 C.F. MCH PQL 65P16 D587T

Regime: Comunione di Beni con sog. n°2

Quota: 1/2 relat. all'unità negoziale 1

Diritto: (1) proprietà

2.1 Esposito Giuseppina nata a Lamezia Terme (CZ) il 20/01/1975 C.F. SPS GPP 75°60 M208Z

Regime: Comunione di Beni con sog. n°1

Quota: 1/2 relat. all'unità negoziale 1

Diritto: (1) proprietà

**80;0ssFContro**

1.1 Aiello Gregorio

nato a San Pietro a Maida (CZ) il 08/11/1947 C.F. LLA GGR 47S08 I093W

Regime: Comunione legale di beni con il sog. n°2

Quota: 1/2 relat. All'unità negoziale 1

Diritto: (1) Proprietà

**Nota di Trascrizione:**

- **Presentazione n° 161 del 15/07/1999 – R.P. 10659 R.G. 14227**

**Scrittura Privata con sottoscrizione Autenticata del 185/06/1999 Rep. 30977**

**Costituzione di Diritti Reali a Titolo Oneroso**

**Unità Negoziale n°1:**

1. Comune di San Pietro a Maida (CZ) Catasto T Fg. 2 part. 28

2. Comune di San Pietro a Maida (CZ) Catasto T Fg. 2 part. 290

**A favore**

1.1 ENEL Società per Azioni con sede in Roma C.F. 00811720580

Quota: 1/1 relat. all'unità negoziale 1

Diritto: (9) Servitù di Elettrodotto

**Contro**

1.1 Aiello Gregorio

nato a San Pietro a Maida (CZ) il 08/11/1947 C.F. LLA GGR 47S08 I093W

Regime: Comunione legale di beni – bene personale

Quota: 1/1 relat. All'unità negoziale 1

Diritto: (9) Servitù di elettrodotto

Non ci sono altri creditori iscritti (si allegano le copie).

### **3.3 Quesito n°3**

**Valutare i beni pignorati ai fini di una vendita all'asta, procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, e provvedendo a descrivere con precisione i beni che vanno a comporre i singoli lotti, indicandone gli estremi catastali.**

#### **3.3.1 Criteri di Valutazione**

Nella valutazione di unità abitative l'aspetto economico da valutare è quello del valore venale o di mercato, cioè il valore che il bene assumerebbe in una libera contrattazione di compravendita. Ciò corrisponde a quanto richiesto per il caso in esame.

Nella presente valutazione sarà adottato il metodo di stima sintetico o comparativo che consiste nel determinare direttamente l'entità del valore venale grazie ad una comparazione tra il bene di valore ignoto e beni analoghi di prezzo noto. Per far ciò occorre stabilire un parametro di raffronto tra quelli comunemente usati nel campo dell'estimo edilizio. Essi sono:

- Il volume vuoto per pieno misurato in metri cubi
- Lo sviluppo della superficie dei piani espressi in metri quadrati
- Il numero dei vani

Nel caso in esame il parametro o unità di consistenza prescelto è il metro quadrato.

Una volta effettuata una prima scelta di beni, di cui si conosce il prezzo e che si presentano analoghi a quello da valutare, si analizzeranno le caratteristiche intrinseche ed estrinseche determinanti per la valutazione del bene e che rendono più simili i beni che le posseggono.

Una volta effettuata la misurazione di ogni singolo bene, secondo il parametro prescelto, verranno ricavati i prezzi unitari, si costruirà una scala di valori relativi ai beni esaminati e si inserirà il bene da valutare in corrispondenza del gradino che presenti con esso le maggiori analogie.

#### **3.3.2 Ricerche di mercato e valori unitari di applicazione**

Una serie di indagini documentali svolte presso studi notarili, presso l'Ufficio del Registro di Lamezia Terme e presso agenzie immobiliari operanti nel territorio, ha fornito dati di confronto relative a compravendite effettuate negli ultimi anni, in un arco di tempo in cui, con sufficiente approssimazione, si possono considerare non mutevoli le condizioni del mercato immobiliare e quindi i valori unitari accertati possono essere tranquillamente assimilati al valore cercato.

Considerando la favorevole congiuntura economica in fatto di compravendite registrata negli ultimi anni; considerando che la zona in cui sorgono gli immobili sia nel Comune di Lamezia Terme che nel Comune di San Pietro a Maida sia appetibile dal punto di vista degli investimenti immobiliari avendo subito una crescita considerevole; tenendo conto inoltre delle buone condizioni di manutenzione e conservazione dei beni, ritengo equo applicare i seguenti valori unitari:



**Lotto n°6:**

Locale Piano terra Rione Carpitone Comune di San Pietro a Maida

Fg. 13 part. 1215 sub 1

Mq 59,00 x € 400/mq =

€ 23.600,00

**Lotto n° 7:**

Appartamento al Primo Piano Rione Carpitone San Pietro a Maida

Fg. 13 part. 1215 sub 2

€/mq 700,00

Superficie Mq 113,90

Balconi 1/3 x mq 21.35 = 7.10 mq

(113.90 + 7.10) = mq 121,00 x € 700 =

€ 84.700,00

**Lotto n° 8:**

Locale Seminterrato San Pietro a Maida Rione Carpitone

Fg. 13 part. 1215 sub 5 (viene considerata la metà del bene)

€/mq 300,00

mq 21.15 x 300 =

€ 6.345,00

**Lotto n° 9:**

Fabbricato in San Pietro a Maida Piazza Michele Bianchi

Fg. 13 part. 310 sub 4

€/mq 800,00

mq 97.54

balconi 17.75 x 1/3 = 5.90 mq

(97.54 + 5.90) = mq 103.45 x € 750,00 =

€ 82.760,00

**Lotto n°10**

Appartamento in Via dei Mille n° 67 Lamezia Terme

Fg. 15 part. 332 sub 13 Piano Quinto mq 126,40

€/mq 950,00

Balconi 1/3 x mq 19,60 = 6,5 mq

(126,40 + 6,50) mq = 132,90 mq x € 950,00 =

€ 126.255,00

**Lotto n° 11:**

Comune di Lamezia T. loc. Ginepri Piano Terra e 1/2 del piano primo

Fg. 23 part. 159 sub 3 interno 1 Piano Terra

Superficie app. mq 85,35 + portico 1/3 x 9,00 = **mq 88,35**

Fg. 23 part. 159 sub 5 per 1/2 Piano Primo

Superficie app. Mq 43,18 + balconi 1/3 x 11.70 = **mq 47,00**

Corte con giardino mq 145,75 x 10% = **mq 14,57**

**Sommano mq 149,92**

€/mq 850 x 149,92 = € 127.432,00

€ 127.432,00

a detrarre le spese del condono pari a:

Oblazioni: superficie mq 135,35 x € 100/mq = € 13.535,00

Oneri: superficie mq 135,35 x € 55/mq = € 7.444,25

Spese per la divisione dell'appartamento = € 2.000,00

Sommano le spese € 22.979,25

**Valore Totale Fabbricati**

**€ 451.092,00**

**3.3.3 Valore del Terreno per stima per valori tipici:**

Nel caso di stima per valori tipici il procedimento adottato è il seguente:

- a) si è suddivisa la superficie del fondo in appezzamenti omogenei per qualità e classe ben determinata
- b) si è raccolto, nell'ambito dello stesso mercato, recenti dati statistici sui prezzi medi unitari per ettaro di appezzamenti corrispondenti
- c) si è fissato comparativamente in base alle notizie raccolte, il valore unitario degli appezzamenti oggetto di stima
- d) infine si è proceduto ai conteggi estimativi di cui sotto:

**Lotto n°1:**

Comune di San Pietro a Maida fg.5 part. 188

Uliveto 0.2910 ha :

€/ha 51.500

0.2910 ha x € 51.500 =

€ 14.986,50

**Lotto n° 2:**

Comune di San Pietro a Maida fg.2 part. 28 e part. 290

Uliveto 0.1030 ha :

€/ha 51.500 x 0.1030

€ 5.304,50

**Lotto n°3 :**

Comune di San Pietro a Maida Fg. 8 part. 623 + part. 629

Uliveto 0,1400 ha:

€/ha 51.500 x 0,1400 ha = €

€ 22.145,00

**Lotto n°4:**

Comune di San Pietro a Maida Fg. 3 part. 353 + part. 356

Uliveto 0,0630 ha:

€/ha 51.500 x 0,0630 ha = €

€ 3.245,10

**Lotto n° 5:**

Comune di San Pietro a Maida Fg. 11 part. 899

Uliveto 0,0370 ha:

€/ha 51.500 x 0,0370 ha = €

€ 1.905,50

**Totale Valore Terreni**

€ 47.586,60

**Somma del valore dei terreni e dei fabbricati stimati € 498.678,60**

**Terreni € 47.586,60**

**Fabbricati € 451.092,00**

**€ 498.678,60**

**3.5 Quesito n°4**

**PPrecisare se i beni 13Hsono liberi o occupati (nel secondo caso a quale titolo), individuando gli estremi dell'eventuale trascrizione o registrazione, e se i beni siano gravati da usufrutto o da altri diritti reali.**

**Il Lotto n° 9** che corrisponde al fabbricato sito in San Pietro a Maida Piazza Michele Bianchi censito al N.C.E.U. Fg. 13 part. 310 sub 4, è attualmente dato in fitto ad una famiglia di cui non sono a conoscenza delle generalità e di un eventuale contratto di locazione.

**Il Lotto n° 1** che corrisponde all'appezzamento di terreno identificato in Catasto al Fg. 5 part. 188/A qualità Uliveto del Comune di San Pietro a Maida è occupato dai signori Esposito Giuseppina nata a Lamezia Terme il 20/01/1975 e Michienzi Pasquale nato a Filadelfia il 16/09/1965 attuali proprietari in comunione legale di beni acquistato con atto di compravendita per Notaio Dott. Mario Bilangione in data 09/03/1999 Rep. n° 63814

**Il Lotto n° 2**, corrispondente ai due appezzamenti di terreno così identificati al Catasto Terreni del Comune di San Pietro a Maida (CZ) Fg. 2 part. 28 qualità Uliveto in testa a Aiello Gregorio nato a San Pietro a Maida il 08/11/1947 e Fg. 2 part. 290 qualità Uliveto in testa a Aiello Gregorio nato a San Pietro a Maida il 08/11/1947, ha una servitù di elettrodotto con l'ENEL S.P.A. con sede in Roma di cui al contratto con scrittura privata in data 15/06/1999

**Il Lotto n° 5**, identificato al Catasto Terreni del Comune di San Pietro a Maida Fg. 11 part. 899 Qualità Uliveto in testa a Butruce Domenico nato il 27/09/1951 è occupato da quest'ultimo in quanto attuale proprietario avendo acquistato il terreno con atto di compravendita per notaio Francesco Notaro in data 19/02/1990 rep. n°642645

**Il Lotto n° 10**, corrispondente all'appartamento sito in Lamezia Terme Via dei Mille n°67 censito al N.C.E.U. al fg. Fg. 15 part. 332 sub 13 Cat A/3 classe 3 Consistenza 5 vani in testa a:

Spinelli Vittoria nata a Falerna il 09/08/1931 C.F. SPN VTR 31M49 D476C è occupato da quest'ultima essendo l'attuale proprietaria avendo acquistato l'immobile dal sig. Aiello Gregorio con atto di compravendita del Notaio dott. Palange in data 04/12/1995 rep. n° 206337 alla sig.ra Spinelli Vittoria.

Non risulta che gli altri beni siano gravati da usufrutto o da altri diritti reali.

### 3.6 Quesito n°5

**Precisare altresì, in base agli atti contenuti nel fascicolo della procedura esecutiva, la provenienza del bene al debitore esecutato, e se questi risulta unico proprietario degli immobili oggetto di pignoramento.**

Negli atti contenuti nel fascicolo della procedura esecutiva non si riscontrano notizie sulla provenienza dei beni al debitore esecutato il sig. Aiello Gregorio, posso fornire notizie ricavate dalle indagini svolte presso gli Uffici competenti. Si elencano di seguito i singoli beni pignorati la loro provenienza e gli eventuali altri proprietari:

- L'appezzamento di terreno sito nel **Comune di San Pietro a Maida (CZ)** loc. Truscia e distinto in Catasto Terreni al **Fg. 5 part. 188/a** di 29,10 are è pervenuto al sig. Aiello Gregorio con atto di donazione del padre sig. Aiello Vito del 29/07/1969 rep. 15952 per Notaio Iadvida Palange. Con lo stesso atto il sig. Aiello Gregorio riceveva in donazione dal padre Aiello Vito la quota di 1/3 del fabbricato allo stato rudere sito in San Pietro a Maida (CZ) distinto in Catasto Terreni al **Fg. 5 part. 187**.
- I due appezzamenti di terreno siti in agro del **Comune di San Pietro a Maida (CZ)** censiti rispettivamente al Catasto Terreni al **Fg. 2 part. 28 e Fg. 2 part. 290** sono pervenuti al sig. Aiello Gregorio con Atto di Compravendita del 14/02/1986 rep. n° 108159 per Notaio Iadvida Palange in cui l'esecutato acquistava dalla signora Nosdeo Domenica; l'atto è stato registrato all'Ufficio del Registro di Lamezia Terme al n° 727 del 26/02/1986. Su queste due particelle vi è una servitù di elettrodotto.
- I due appezzamenti di terreno siti nel **Comune di San Pietro a Maida (CZ)** e censiti al Catasto T **Fg. 8 part. 623 e Fg. 8 part. 629** sono pervenuti al sig. Aiello Gregorio con Atto di Compravendita a suo favore e contro Aiello Vito in data 31/07/1987 Rep. n° 121566 per Notaio Iadvida Palange registrato all'Ufficio del Registro di Lamezia terme al n° 246 del 05/08/1987
- I due appezzamenti di terreno siti nel **Comune di San Pietro a Maida (CZ)** distinti al Catasto Terreni al **Fg. 3 part. 353 e Fg. 3 part. 356** sono pervenuti al sig. Aiello Gregorio con Atto Pubblico del 31/03/1987 rep. n° 121566 per Notaio Iadvida Palange e registrato all'Ufficio del Registro di Lamezia Terme al n°246 del 05/08/1987
- L'immobile al piano seminterrato sito nel **Comune di San Pietro a Maida (CZ)** Rione Carpitone, censito al N.C.E.U. al **Fg. 13 part. 1215 sub 5** è pervenuto al Sig. Aiello Gregorio con atto di donazione del 19/03/1991 rep. 158619 rogante notaio Iadvida Palange; questo bene è in comproprietà con il fratello Aiello Marco ciascuno è proprietario di 1/2 dell'intera quota.
- L'immobile sito nel **Comune di Lamezia Terme (CZ)** in Via dei Mille distinto al N.C.E.U. al **Fg. 15 part. 332 sub 13** è attualmente di proprietà della sig. Spinelli Vittoria, era pervenuto al sig. Aiello Gregorio con atto di compravendita del 31/01/1974 Rep. n° 60694 per Notaiodott. Fiore Melacrinis tra Aiello Gregorio e sua moglie Campisano Maria entrambi proprietari per 1/2 dell'intero, contro Cardamane Giuseppe; l'atto è stato registrato all'Ufficio del Registro di Lamezia Terme al n° 216 del 18/01/1974
- Gli immobili siti nel **Comune di San Pietro a Maida (CZ)** distinti al N.C.E.U. al **Fg. 13 part. 1215 sub1 cat C/6 e sub2 cat A/3** sono pervenuti al sig. Aiello Gregorio e sua moglie Campisano Maria in regime di comunione legale di beni proprietari ciascuno per 1/2 dell'intero, con atto di compravendita a loro favore e contro Aiello Vito in data 31/07/1969 Rep. n° 15978

- L'immobile sito nel **Comune di San Pietro a Maida (CZ)** in Piazza F.lli Bandiera distinto al N.C.E.U. al **Fg. 13 part. 310 sub 4** è pervenuto con atto di compravendita a favore di Aiello Gregorio e Campisano Maria, coniugi in comunione legale di beni proprietari ciascuno per ½ dell'intero, contro Putame Caterina del 28/02/1979 registrato a Catanzaro al R.G. n° 5095 e R.P. n° 4629.
- L'appezzamento di terreno sito in agro di **Lamezia Terme (CZ)** distinto al Catasto Terreni al **Fg. 23 part. 158** è pervenuto al sig. Aiello Gregorio in comproprietà con la moglie Campisano Maria con atto di compravendita contro Lococo Nicola del 11/03/1981 per Notaio Iadvida Palange registrato a Lamezia Terme il 26/03/1981 al n° 832 e trascritto a Catanzaro il 07/04/1981 al R.G. n° 6210 e R.P. n° 5649.  
Su detto terreno insiste ora un fabbricato abusivo in comproprietà con Campisano Maria – Campisano Francesco – Iellamo Maria
- L'appezzamento di terreno sito nel **Comune di San Pietro a Maida (CZ)** e censito al Catasto Terreni **Fg. 11 part. 899** è stato venduto dal sig. Aiello Gregorio al Sig. Butruce Domenico nato il 27/09/1951, che risulta unico proprietario, con atto del 21/02/1990 rep.n° 64265 rogante Notaio Notaro Francesco; al sig. Aiello Gregorio in comproprietà per 1/2 con la moglie Campisano Maria era pervenuto con atto del 14/04/1987 rep. n° 84900 rogante Notaio Fiore Melacrinis registrato all'Ufficio del registro di Lamezia Terme al n° 1304 de 04/05/1987

### 3.7 Quesito n°6

#### **Riferire circa la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà.**

Come già detto il bene in comproprietà con la moglie Campisano Maria e i coniugi Campisano Francesco e Iellamo Maria è il seguente:

#### **Comune di Lamezia T. loc. Ginepri PianoTerra e Piano primo**

**Fg. 23 part. 159 sub 3 interno 1 Piano Terra**

**Fg. 23 part. 159 sub 4 interno 2 Piano Terra**

**Fg. 23 part. 159 sub 5 Piano Primo**

Come indicato nel paragrafo 3.1.3 è stata possibile una divisione degli appartamenti così come evidenziati nell'elaborato grafico; da questa divisione è stato attribuito al sig. Aiello Gregorio e Campisano Maria il sub 3 interno 1 e ½ del sub 5 della part. 159.

Questo lotto definito come **Lotto n°11** come innanzi specificato è stato attribuito al sig. Aiello Gregorio e sig.ra Campisano Maria.

Mentre ai coniugi Campisano Francesco e Iellamo Maria è stata attribuita la particella n° 159 del fg. 23 sub 4 e ½ del sub 5.

Divisione che può con lecita approssimazione può ritenersi equa tra i quattro proprietari.

#### **Al sig. Aiello Gregorio e sig.ra Campisano Maria viene così attribuito il Lotto n° 11:**

Comune di Lamezia T. loc. Ginepri PianoTerra e ½ del piano primo

Fg. 23 part. 159 sub 3 interno 1 Piano Terra

Fg. 23 part. 159 sub 5 per ½ Piano Primo

Valore € 127.432,00 - spese condono e divisione € 22.979,25 = € 104.452,75

Il locale seminterrato **Lotto n°8** nel Comune di San Pietro a Maida fg. 13 part. 1215 sub 5 Rione Carpitone in comproprietà con il fratello Aiello Marco, come si evince chiaramente dall'elaborato grafico allegato, presentando già due accessi, è stato diviso equamente in due unità. Pertanto la valutazione si riferisce alla metà del sig. Aiello Gregorio.

### 3.8 Quesito n°7

**Accertare eventuali difformità rispetto alla legge n° 47/85 e alla vigente normativa in materia urbanistica - ed in particolare rispetto agli artt.13, 17 e 40 L 47/85, nonché all'art. 39 L 724/94 - e, ove queste vengano riscontrate, venga precisato se siano o meno suscettibili di sanatoria e indicate le spese per la sanatoria ed il condono;**

Dagli accertamenti effettuati negli uffici comunali e dallo studio dei documenti a mia disposizione risulta che per gli immobili pignorati nel Comune di San Pietro a Maida non sussistono difformità rispetto alla Legge 47/85 e al vigente Strumento Urbanistico, mentre il fabbricato censito al N.C.E.U. al fg 23 part. 159 del Comune di Lamezia Terme in testa a Aiello Gregorio, Campisano Maria e Campisano Francesco e Iellamo Maria è stato realizzato in totale difformità; è sanabile in ottemperanza alla nuova legge sul condono edilizio L 24/11/2003 n° 326, che prevede la spesa di € 100/mq come oblazioni e € 55/mq per le spese di oneri.

Sicché le spese previste per la sanatoria ammontano a circa:

Oblazioni: superficie mq 135,35 x € 100/mq =	€ 13.535,00
Oneri: superficie mq 135,35 x € 55/mq =	€ <u>7.444,25</u>
Sommano le spese da detrarre dal valore del bene	€ <b>20.979,25</b>

### 3.9 Quesito n°8

**In caso di più lotti, al riepilogo generale con una sintetica descrizione di ciascun lotto e l'indicazione del valore attribuito.**

Come già indicato in precedenza i lotti saranno così suddivisi:



**Lotto n°1:**

Comune di San Pietro a Maida fg.5 part. 188

Uliveto 0.2910 ha : € 14.986,50

**Lotto n° 2:**

Comune di San Pietro a Maida fg.2 part. 28 e part. 290

Uliveto 0.1030 ha : € 5.304,50

**Lotto n°3 :**

Comune di San Pietro a Maida Fg. 8 part. 623 + part. 629

Uliveto 0,1400 ha: € 22.145,00

**Lotto n°4:**

Comune di San Pietro a Maida Fg. 3 part. 353 + part. 356

Uliveto 0,0630 ha: € 3.245,10

**Lotto n° 5:**

Comune di San Pietro a Maida Fg. 11 part. 899

Uliveto 0,0370 ha: € 1.905,50

**Lotto n°6:**

Locale Piano terra Rione Carpitone Comune di San Pietro a Maida

Fg. 13 part. 1215 sub 1 € 23.600,00

**Lotto n° 7:**

Appartamento al Primo Piano Rione Carpitone San Pietro a Maida

Fg. 13 part. 1215 sub 2  
Attribuito alla moglie Campisano Maria € 84.700,00

**Lotto n° 8:**

Locale Seminterrato San Pietro a Maida Rione Carpitone

Fg. 13 part. 1215 sub 5 (viene considerata la metà del bene) € 6.345,00

**Lotto n° 9:**

Fabbricato in San Pietro a Maida Piazza Michele Bianchi

Fg. 13 part. 310 sub 4 € 82.760,00

**Lotto n°10**

Appartamento in Via dei Mille n° 67 Lamezia Terme

Fg. 15 part. 332 sub 13 Piano Quinto mq 126,40  
Attribuito alla moglie Campisano Maria € 126.255,00

**Lotto n° 11:**

Comune di Lamezia T. loc. Ginepri PianoTerra e ½ del piano primo

Fg. 23 part. 159 sub 3 interno 1 Piano Terra

Fg. 23 part. 159 sub 5 per ½ Piano Primo

Valore venale € 127.432,00

A detrarre spese condono € 20.979,25

A detrarre spese per divisione immobile € 2.000,00

€ 104.452,75

**Valore Totale dei beni** € 475.699,35

**4. CONCLUSIONI**

Con la presente ritengo di aver ottemperato in ogni suo punto al gradito mandato conferitomi, mi si ritenga a completa disposizione per eventuali chiarimenti su quanto trattato nella presente relazione.

Lamezia Terme 27/01/2004

II C.T.U.  
dott./Arch. Adriana Perri  
CANCELLERIA DEL TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME  
29 GEN. 2004  
CANCELLIERE (C/1)  
Bruna Bernardi  
oggi li

Dott. arch. Adriana Perri  
Via dei Bizantini, 18  
88046 Lamezia Terme  
tel 0968/461625  
C.F. PRR DRN 64A61 F888Z  
P. IVA 0229380791

## TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

Causa Civile n°129/95 tra  
CREDEM S.P.A.  
Contro  
Aiello Gregorio

\*\*\* CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO \*\*\*

DOCUMENTAZIONE  
FOTOGRAFICA

ALL. 4

H.C.T.U.  
Dott. Arch. Adriana Perri  
*Adriana Perri*





Comune di San Pietro a Maida Fig. 8 part. 623 e part. 629



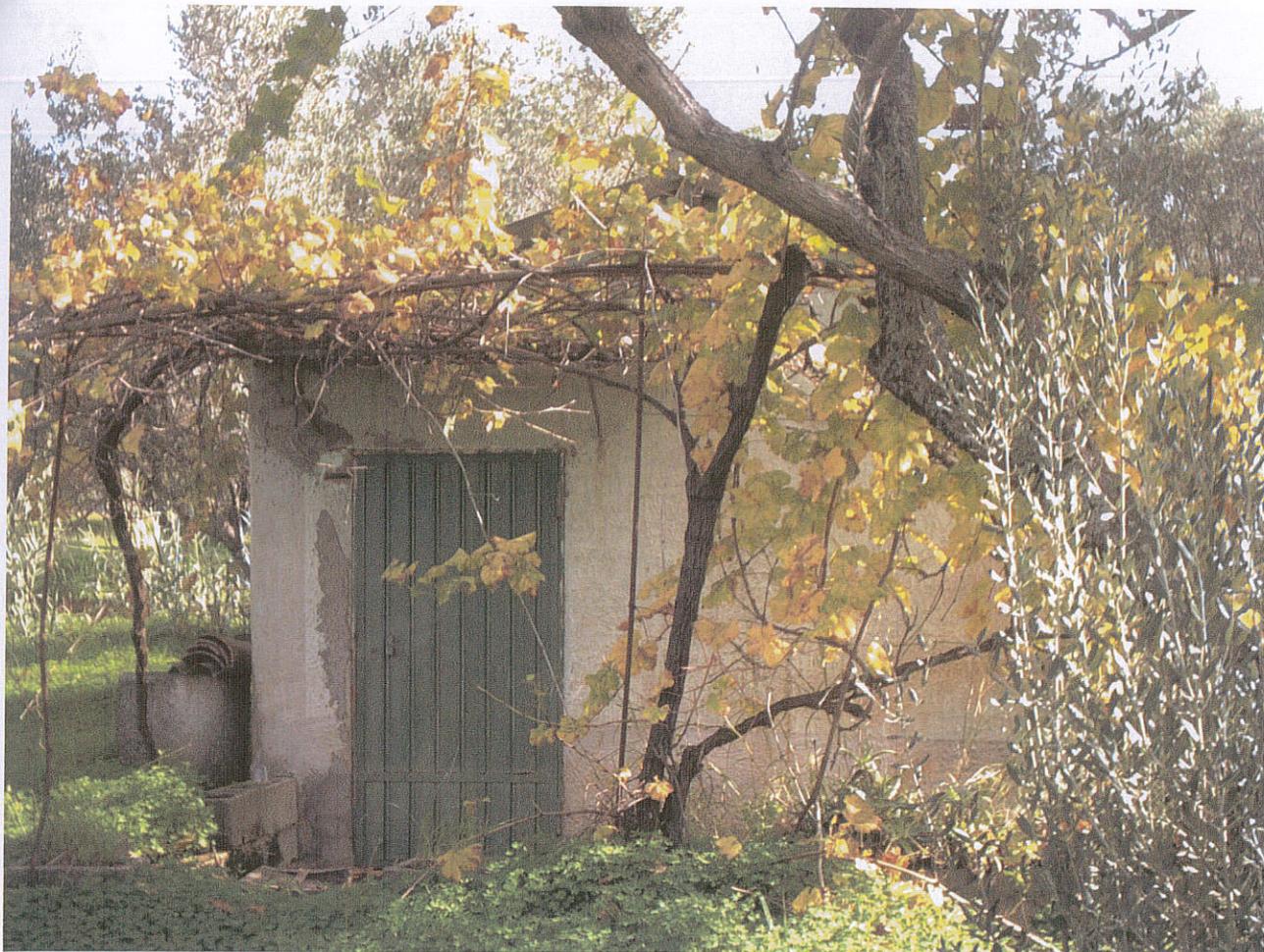


Comune di San Pietro a Maida Fig. 3 part. 353 – 356





Comune di San Pietro a Maida Fg 2 part. 28 – 290 particolare del traliccio



Comune di San Pietro a Maida Fig. 5 part. 187 - 188





Comune di San Pietro a Maida Fg. 11 part. 899





Comune di San Pietro e Maiola fg. 43 part. 4245 sub 4  
Locale Piano Terra utilizzato per l'attività di  
elettrauto. Foto n° 1



Foto n° 2 - n° 3 :

Particolare della porta di ingresso all'appartamento e  
delle scale interne





Foto n° 4 : Corridoio

Foto n° 5 : Sala da pranzo





Foto n° 6 - n° 7 : Particolare del salotto





Foto n° 8 e n° 9 : Camera





Foto n° 10 Foto n° 11 : Camera





Foto n° 12 e Foto n° 13: Particolare Cucina





Foto n° 14 e Foto n° 15 Particolare del bagno



Comune di San Pietro a Maida pg 13 part 310 sub 4



Foto n° 16 : Vista prospettica da  
Piazza F.lli Bandiera / Michele Bianchi



12.11.2004  
12.11.2004  
12.11.2004



Lotto n° 9 Fg. 13 part. 310 sub 4  
Fabbricato Piazza Michele Bianchi  
Particolare scala interna in granito



Foto n° 17 : Bagno ristrutturato



Foto n° 18 : sala da pranzo



Foto n° 19 e n° 20



Comune di Lamezia Terme fg 23 part. 159  
Particolare dell'ingresso, della recinzione  
Particolare della facciata laterale con vista sulla scala  
esterna



Foto n° 21



Particolare delle camere

Foto n° 22

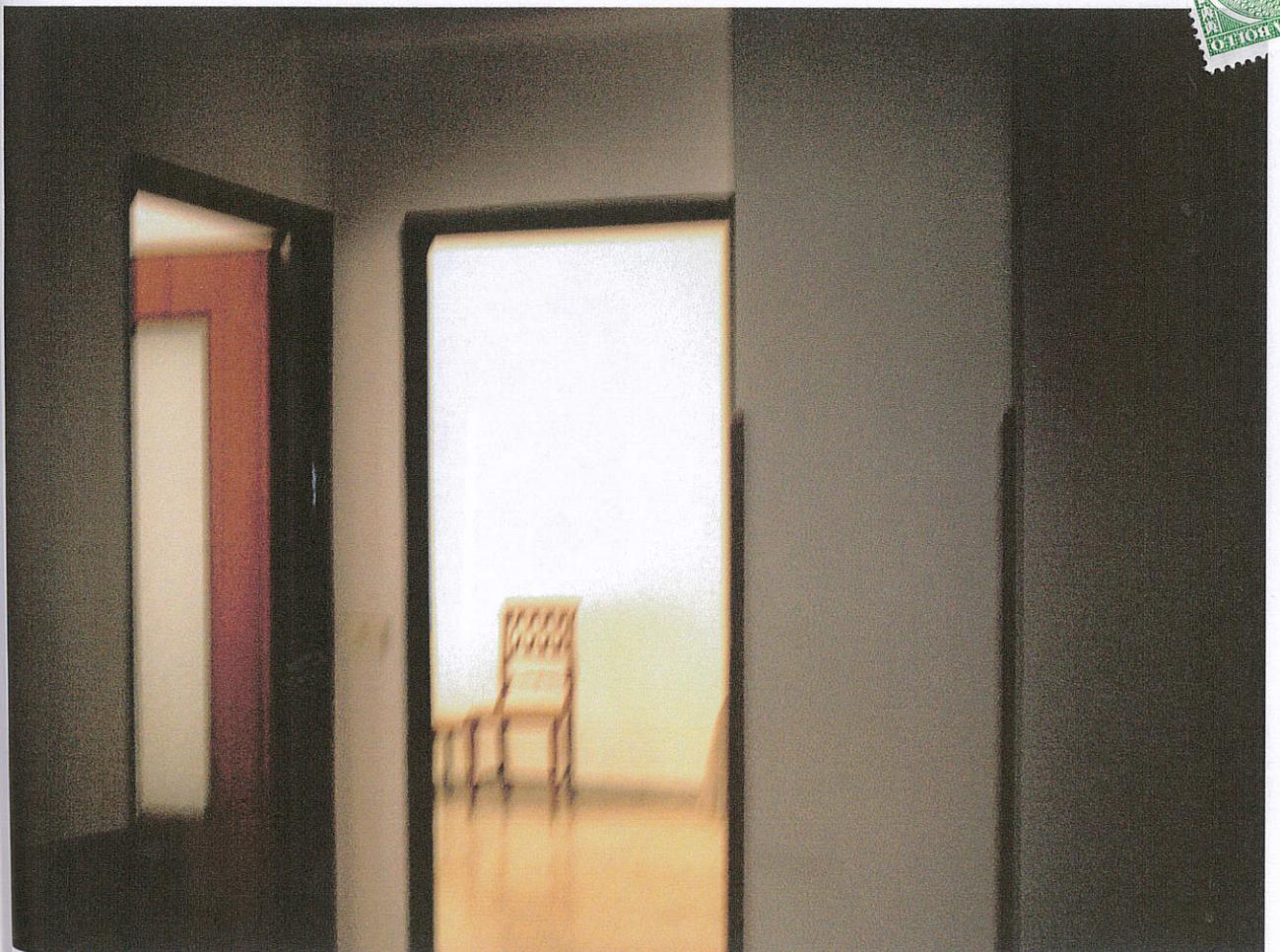


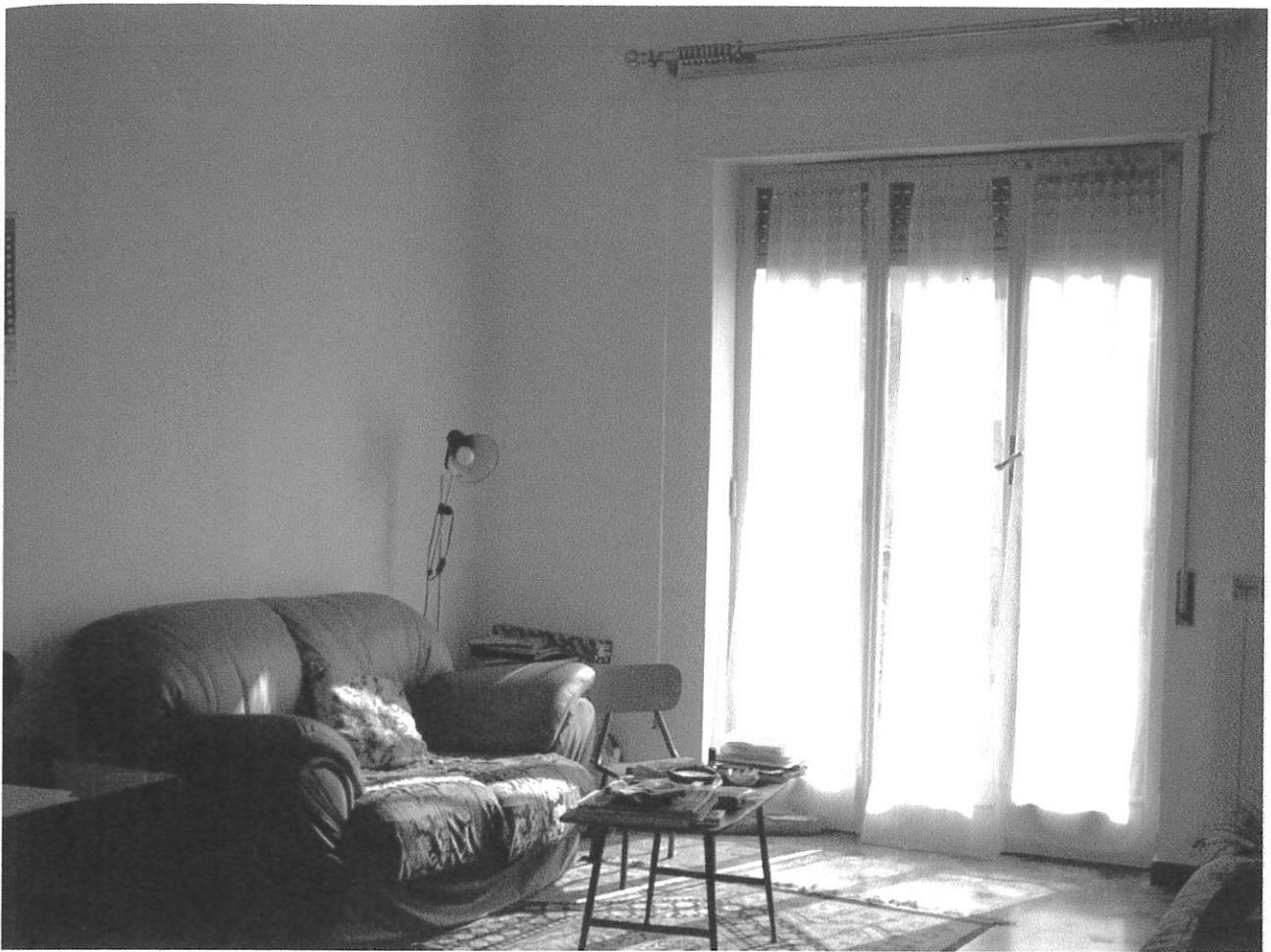


Appartamento via dei Mille 67 lotto n°10: ingresso



Appartamento via dei Mille 67 lotto n°10: Vista degli interni





Appartamento via dei Mille 67 lotto n°10: Vista degli interni





Appartamento via dei Mille 67 lotto n°10: bagno