



TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

OGGETTO: CAUSA CIVILE ISCRITTA AL N. 29/2012 R.G.E.
VERTENTE TRA ██████████ CONTRO
OMISSIS

Giudice dell'esecuzione: *dott.ssa ADELE FORESTA*

Consulente Tecnico d'Ufficio: *ing. OTTAVIANO FERRIERI*, nato a Lamezia Terme il
06/01/1970, con studio tecnico in Via Abritti, 175 - 88040 San Mazzeo di
Conflenti (CZ), C.F. FRRTVN70A06M208T.



Giorno 11/07/2012, il signor Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa
Adele FORESTA, disponeva la nomina del sottoscritto,
Ottaviano ing. Ferrieri, quale consulente tecnico d'ufficio
della causa N. 29/2012 R.G.E. vertente tra ██████████ contro
OMISSIS.

Il sottoscritto accettava l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti posti
dal G.E., che di seguito si riportano integralmente:

- 1) *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ.1 è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inadeguata, riferisca l'esperto di tale assenza o inadeguatezza e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*
- 2) *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;*
- 3) *Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inadeguata, 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 inadeguata (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta*

Studio Tecnico Φ8

INDIRIZZO POSTALE e Sede Fiscale: Via Abritti, 175 - 88040 San Mazzeo di Conflenti (CZ) p.IVA 02342440795
Sedi Operative: Via Passeri, 50 - 88040 Martirano Lombardo (CZ) - Via Mario Paola I, 11 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel 0968/60129 - Telefax 09681940491, Cellulare: 3391719795
E-mail: info@studiof8.it / studiof8@pec.it - Internet: www.studiof8.it

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 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 e se questi 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 e 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 e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla 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, quando 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, 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 un 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, co. 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, co. 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;
- 13) Determini il valore con l'indicazione del 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 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 ed 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.
- 14) 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 descrizione, 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;

- 15) *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 costruzione, anche degli interni.*

PREMESSA

Per poter rispondere adeguatamente ai quesiti posti, si è reso necessario effettuare le seguenti ricerche, presso:

➤ *Agenzia del Territorio di Catanzaro, ufficio del catasto, per accertare i dati identificativi degli immobili oggetto d'indagine ed estrarre copia degli elaborati planimetrici, delle planimetrie catastali e degli stralci dei fogli di mappa, nonché, ottenere informazioni e documentazione in merito alle variazioni catastali intervenute negli anni e che riguardavano espressamente i beni indagati;*

➤ *Svariate Agenzie del territorio allo scopo di effettuare delle semplici visure;*

➤ *Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Catanzaro, per appurare la presenza di creditori iscritti, e poterne indicare nominativi e note di trascrizione;*

➤ *Ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme (CZ) per verificare eventuali difformità rispetto alla Legge N. 47/85 e alla vigente normativa in materia urbanistica, all'art. 39 della Legge 724/94, nonché, in merito al condono edilizio ultimo, cioè il D. L. 30 settembre 2003, N. 269 "Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei*

conti pubblici" art. 32, e attingere, comunque, alle informazioni di carattere urbanistico degli immobili;

➤ Ufficio del Comando di Polizia Municipale di Lamezia Terme (CZ) per accertare la presenza di eventuali verbali di violazione alla Legge N. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni e, al P. R. G. vigente nei due territori citati;

➤ Ufficio dell'archivio notarile di Catanzaro al quale sono stati richiesti i due titoli di proprietà a rogito del notaio F. Notaro;

➤ La ricerca delle registrazioni relative agli immobili investigati è stata effettuata presso l'agenzia delle entrate di Lamezia Terme individuando, altresì le registrazioni in testa alla ditta pignorata.

Il sottoscritto, in data 01/10/2012, provvedeva a spedire le comunicazioni alle parti in causa fissando il primo sopralluogo per il 16/10/2012, alle ore 14,30.

Nel giorno stabilito in Lamezia Terme (CZ), in via Guglielmo Marconi 62 (locali **OMISSIS**), alle ore 15:15, erano presenti: il signor **OMISSIS**, socio accomandante della società pignorata, l'architetto Carla Isabella, personale collaboratore dello scrivente ed il sottoscritto **(vedi allegate D)**.

Il signor **OMISSIS** favoriva ed agevolava le operazioni di sopralluogo e sul posto si eseguiva il rilievo grafico e fotografico del cespite pignorato consistente nell'intero piano seminterrato di un palazzo a maggiore consistenza.

Alle ore 16,11 si riteneva di poter concludere il sopralluogo; il verbale veniva sottoscritto dai presenti.

Ultimati i lavori di rilievo e misurazione, nonché, tutte le operazioni preliminari, si espongono di seguito i risultati della consulenza **(vedi allegati A, B, C,**

D, E, F, G, H, I, L, M).



RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N. 1-2-3

Verifica e controllo della completezza dei documenti di cui all'ex art. 567 codice di procedura civile

In ottemperanza all'ex art. 567, 2° comma codice di procedura civile, in data 16/07/2012, il sottoscritto accedeva alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari di Lamezia Terme, allo scopo di eseguire le copie degli atti contenuti nel fascicolo e valutare la completezza dei documenti.

Lo scrivente verificava, nel dettaglio, la documentazione presente a corredo dei fascicoli di pignoramento.

Nello specifico la procedura esecutiva individuata con il N. 29/2012 R.G.E. era corredata dalla seguente documentazione ipotecaria e catastale:

⇒ Certificato Notarile a firma del dott. Nicola Macchia, notaio in Putignano (BA), a copertura del ventennio.

Ritenuto che ai sensi del sopra citato articolo di legge, la documentazione era da ritenersi *idonea*, si è proceduto all'istruzione della perizia.



QUESITO N. 4

Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva 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.

I beni immobili ricadenti dalla *procedura esecutiva N. 29/2012 R.G.E.*, incardinata al pignoramento immobili del 25/05/2012, R.P. N. 5705, R.G. N. 6973, derivante da atto giudiziario del 12/03/2012 emesso dal Tribunale di Lamezia Terme (CZ), Rep. N. 131, a carico **OMISSIS** e constano, per la quota di **proprietà pari**

all'intero, in:

1. Comune di Lamezia Terme, M208Q, Catasto Fabbricati, Foglio 15, Particella 1299, Sub 3, natura C/2 "Magazzini e Locali di Deposito" – Via Guglielmo Marconi, Piano S1, Edificio A **(vedi allegato E)**.

Esiste una perfetta corrispondenza tra quanto pignorato e l'identificazione catastale del bene, infatti, il cespite è censito al Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, al



foglio di mappa N. 15, particella 1299, sub. 3, z.c. 1, categoria C/2 "Magazzini e Locali di Deposito", classe 1, consistenza 933 mq e rendita € 2.987,49, viale Guglielmo Marconi snc, piano S1, edificio A, in testa a **OMISSIS (vedi allegato D)**.

Il cespite oggetto di pignoramento consta nell'intero piano seminterrato, con pertinente rampa in discesa di accesso da via G. Marconi provvista di due serrande metalliche e ulteriore gradinata in muratura.

La rampa risulta collegata senza soluzione di continuità con quella al servizio del cespite adiacente, mentre i piani superiori si sviluppano solo per una porzione rispetto al piano seminterrato; la restante porzione è occupata da una terrazza a livello strada.

Il cespite in questione è pervenuto alla **OMISSIS** con atto di compravendita del 21/09/1999, a rogito del notaio **OMISSIS**, rep. N. 94465, registrato a Lamezia Terme il 28/09/1999 al N. 1721, serie IV e trascritto a Catanzaro il 22/09/1999 al N. 19597

R.G. e N. 14940 R.P. (vedi allegato F).

Come noto, la suddivisione in lotti deve tener conto della natura dei cespiti, della destinazione d'uso, del reale utilizzo, della quota pignorata e, soprattutto, deve scongiurare l'innestarsi di possibili servitù ingestibili per l'acquirente.

Proprio per tale motivo, essendo il cespite pignorato un bene singolo, darà vita ad un lotto UNICO.

LOTTO UNICO

Il lotto comprende il magazzino – deposito che costituisce l'intero piano seminterrato di un fabbricato a più piani e vani, con pertinente rampa in discesa e accesso da via Guglielmo Marconi, N. 62 – Lamezia Terme.

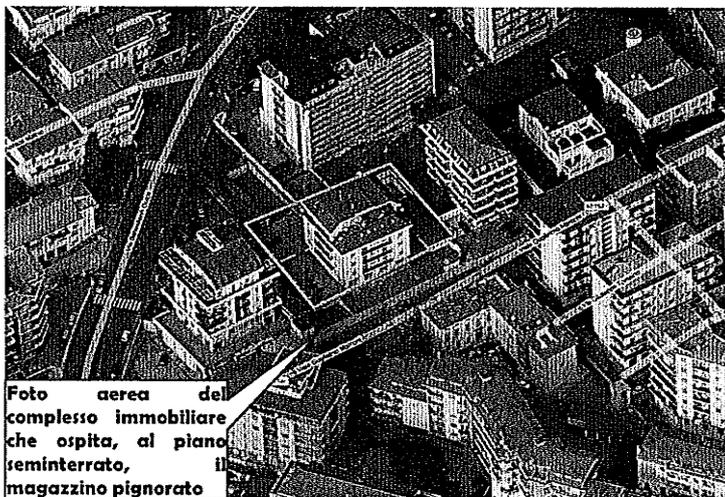


Foto aerea del complesso immobiliare che ospita, al piano seminterrato, il magazzino pignorato

via Marconi.

Il magazzino risulta interrato lungo l'intero lato Nord ed Est, così come anche sul lato Sud ad eccezione degli ingressi che immettono sulla rampa che conduce in

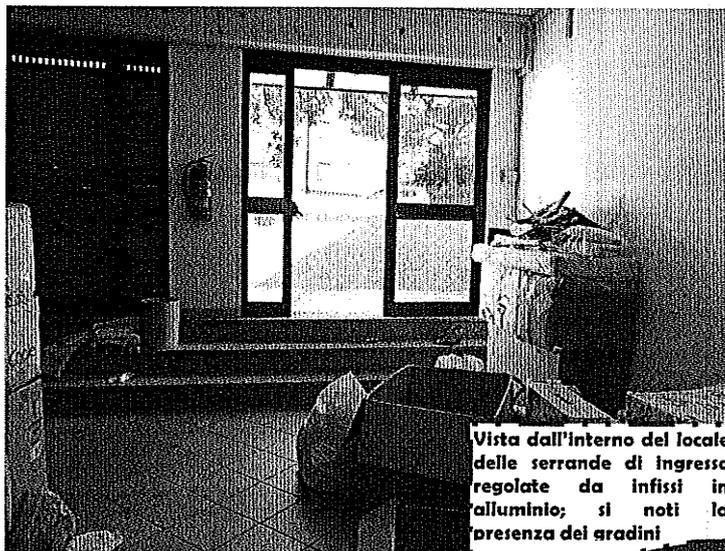
Sulla parete a Sud sono state ricavate due finestre a nastro site al di sotto delle gradinate di accesso al piano terra (rialzato), mentre l'intero lato Ovest confina con l'edificio limitrofo in testa alla società **OMISSIS**, con il quale condivide anche la rampa di ingresso (ad ogni edificio è, però, assegnata la porzione spettante in modo autonomo).

La rampa di ingresso al cespite risulta per la maggioranza asfaltata con pendenza che parte dell'estradosso del marciapiede e raggiunge le due serrande metalliche d'ingresso; la restante porzione di rampa è costituita da nove gradini

rivestiti in cotto che affiancano il muro di contenimento del pianoro al servizio del piano terra.

L'ingresso al locale è regolato da infissi in alluminio di buona cura costruttiva, dotati di pensilina in plexglass semicircolare che protegge l'uscio dagli agenti atmosferici, mentre il piano di calpestio è raggiungibile mediante dei gradini rivestiti in marmo.

In sintesi, il piano seminterrato, allo stato, non è raggiungibile con un mezzo meccanico in quanto la rampa si interrompe ad un livello decisamente superiore (circa 60 cm rispetto al



Vista dall'interno del locale delle serrande di ingresso regolate da infissi in alluminio; si noti la presenza dei gradini

piano di piano di calpestio – tre alzate).



Vista della parete, lato sud e degli infissi del locale

La rampa cementata termina, in prossimità degli infissi metallici, con una grata che si occupa di smistare le acque meteoriche convogliandole nel sottostante canale di

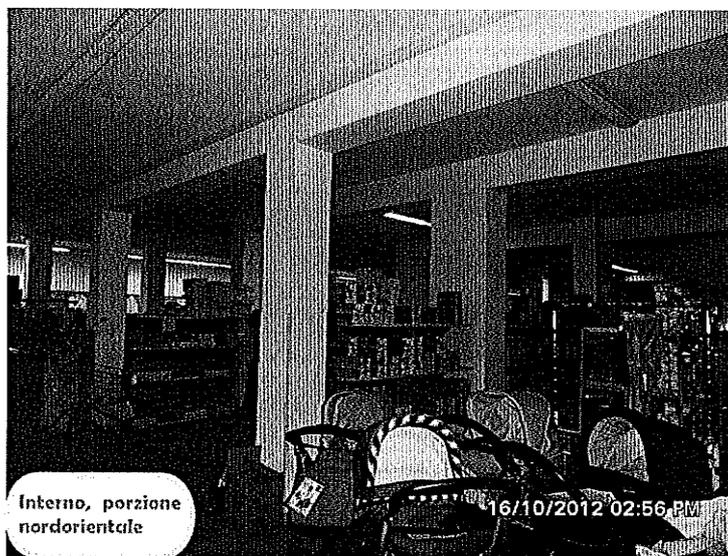
scolo di acque bianche che poi è canalizzato nella fogna, lato a valle di viale Marconi.

Via Marconi, essendo caratterizzata da una discreta pendenza, nel tratto compreso tra l'incrocio con via Sebastiano Guzzi a valle e via Dei Mille a monte, ha

permesso, nello spazio subito a ridosso de due ingressi, di ricavare due finestre a nastro, che, di fatto, si posizionano, al di sotto delle rampe di ingresso al piano terra.

La struttura portante dell'intero edificio (fondazioni, pilastri e travi) sono stati realizzati in calcestruzzo armato, i solai in latero cemento, mentre le pannellature esterne gettate in opera sono dotate di materiale isolante.

L'ambiente risulta perfettamente rifinito sotto ogni aspetto: gli infissi in alluminio preverniciato, le porte carrabili sono anch'esse in alluminio con uscite di sicurezza dotate di maniglioni antipánico.



Il locale è completamente intonacato, e pitturato di bianco.

I pavimenti in gres di buona fattura con battiscopa anch'essi in gres.

L'impianto elettrico canalizzato è apparso in buono stato, funzionante e funzionale; allo scopo di immettere quanta più luce possibile nel locale sono presenti un numero cospicuo di corpi illuminati costituiti da lampade al neon direttamente collocate al soffitto.

Un aspetto peculiare è rappresentato dalla totale mancanza di parete divisorie, trattasi cioè di un locale completamente aperto, caratterizzato dalla presenza di un numero cospicuo di pilastri e solcato, in alto, da travi piuttosto profonde.

L'unica porzione di stabile delimitata è rappresentato dal corpo scale condominiale, inaccessibile dal livello, al quale è affiancato un piccolo ripostiglio, nella zona Sud dello stesso che ricalca l'andamento della rampa.

Il secondo aspetto, assolutamente negativo al fine dell'utilizzo del cespite, è dettato dall'assenza del servizio igienico.

Il locale in questione è, infatti, sprovvisto di servizi



Scale inaccessibile dal locale con vista dell'ingresso al piccolo ripostiglio, lato Sud

igienici e tale condizione implica un utilizzo reale del bene molto limitato.

In passato, infatti, la proprietà del cespite che possiede anche il piano terra ha creato un collegamento verticale, abusivo, mediante una scala in ferro con pedate in legno di buona fattura e forma, che da accesso ad un piccolo servizio igienico ritagliato al piano strada.



Scala in metallo di collegamento verticale tra piano seminterrato e piano terra, che permetteva l'accesso al servizio igienico e costituiva, altresì, via di fuga al locale

La stessa scala costituiva anche una via di fuga che conduceva, per l'appunto, al piano strada e da qui all'esterno.

L'acquirente subasta dovrà procedere a sigillare (per quanto possibile) l'apertura al soffitto e abolire il collegamento illegittimo tra i piani, senza nulla pretendere dalla procedura esecutiva, inoltre, la suddetta scala metallica, essendo un "arredo" potrebbe non essere presente al momento dell'immissione in possesso.

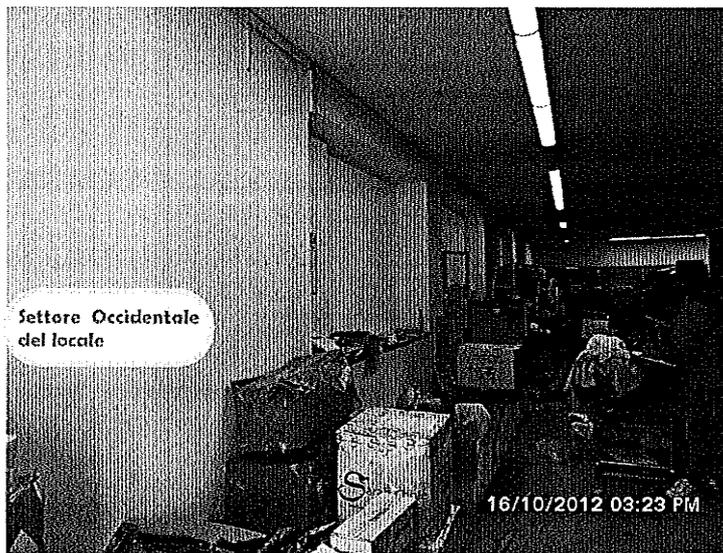
Dai sopralluoghi effettuati e dall'indagine svolta sembra difficile la collocazione di un servizio igienico all'interno del locale, non tanto per lo spazio (ne esiste in abbondanza) quanto per il collegamento con la colonna fecale.

La realizzazione dei servizi igienici al piano



seminterrato, infatti, è stata esclusa dall'esecutore dell'opera in quanto la condotta fognaria si muove su via Marconi ed è caratterizzata da una quota maggiore rispetto al piano di calpestio del piano seminterrato.

Probabilmente, l'acquirente sub-asta utilizzando il corpo scale comune potrebbe tentare di installare un servizio igienico nei pressi delle scale ed utilizzare una pompa per immettere nella colonna fecale del condominio.



In ogni caso tali opere prevedono una serie di adempimenti ed allo stato è impossibile stimarne la fattibilità, pertanto, si dovrà intendere il locale come sprovvisto di servizio

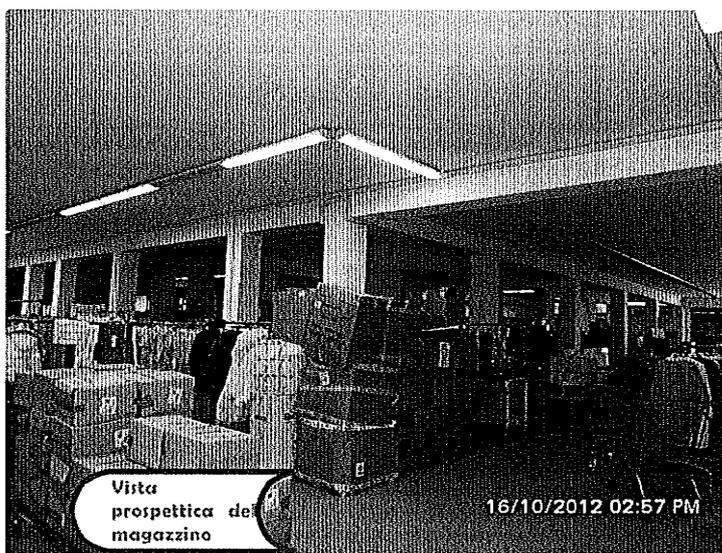
igienico, così come in realtà risulta.

Lungo la parete Ovest, è stata ricavata una grande edicola che comprende due interspazi tra pilastri nella quale trovano collocazione il quadro elettrico ed altri

elementi di comando elettrico del locale.

Da quanto emerso in fase di sopralluogo, il locale non è collegato alla rete metano e non è stato riscontrato un sistema di riscaldamento o rinfrescamento del magazzino.

Bisogna però, dire che sebbene collocato al piano seminterrato non sono stati individuati problemi tipici dei livelli interrati quali umidità di risalita, muffe o salnitro a



significare che i sistemi di isolamento messi in atto, allo stato possono ancora definirsi funzionali, anche se sicuramente obsoleti.

La visita ha dimostrato, altresì, che il locale un tempo utilizzato come magazzino di vendita di abbigliamento (impropriamente, in quanto trattasi di deposito), da tempo è posto in disuso; il signor **OMISSIS**, intervenuto al sopralluogo sosteneva che l'enorme quantità di prodotti: vestiti, arredi e attrezzatura per l'infanzia fossero stati sequestrati dalla guardia di finanza.

Sia la visita, però, che la successiva indagine non ha permesso di individuare alcun provvedimento sanzionatorio in tal senso.

Sarà cura del Tribunale, e nel caso il Giudice lo ritenesse necessario, del sottoscritto procedere alla liberazione del bene nel caso di aggiudicazione sub-asta.

Dell'unità immobiliare in oggetto (o meglio del complesso immobiliare al quale appartiene) è stata reperita una notevole mole di documenti che nel corso degli anni sono stati presentati presso il Comune di Lamezia Terme, per ottenere le autorizzazioni necessarie dal punto di vista concessorio **(vedi allegato G)**.

Il cespite oggetto di stima è parte integrante di un fabbricato con struttura portante in telai di cemento armato, realizzato negli anni 90, con concessione edilizia N. 3274 del 19/12/1996 (vedi allegato G).

Il Sindaco del Comune di Lamezia Terme, vista la domanda di concessione edilizia presentata il 13/11/1996, protocollo N. 62570 dai signori: **OMISSIS**, con la quale dichiaravano, sotto la propria responsabilità, che per l'immobile oggetto della richiesta, era stata rilasciata, in testa a **OMISSIS** autorizzazione N. 22 del 18/03/1986, chiedevano il rilascio della concessione edilizia, ai sensi delle norme generali di legge e del vigente regolamento edilizio, per l'esecuzione di cui al progetto allegato relativo a: "Progetto di Variante di un Fabbricato per Civili Abitazioni e Negozi in via G. Marconi".

In considerazione che la commissione edilizia comunale aveva espresso sulla domanda il proprio parere favorevole nella seduta del 21/11/1996 N. 3; visto il deposito al Genio Civile in data 11/12/1996 N. 20613; vista la reversale relativa al contributo concessorio Rev. N. 2772 del 17.12.1996 si concedeva, per l'appunto, la concessione richiesta (vedi allegato G).

In data 16/07/1998, il Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio della Città di Lamezia Terme, vista la concessione edilizia N. 3274, del 19/12/1996 con la quale si autorizzava la ditta Soc. **OMISSIS** a costruire un fabbricato in uno dei lotti della lottizzazione in via G. Marconi; vista l'istanza protocollata al N. 37650 del 22/06/1998 con la quale la suddetta ditta chiedeva che la Concessione Edilizia venisse volturata a nome della Ditta: **OMISSIS**; vista la Legge 26/01/1977, N. 10; volturava la concessione edilizia N. 3274 rilasciata in data 19/12/1996 alla **OMISSIS**.

Detta voltura veniva concessa alle condizioni tutte, nessuna esclusa, di cui alla

citata concessione N. 3274 e fermi restando i termini di validità della stessa **(vedi allegato G)**.

In data 21/11/1997 veniva presentata al Comune di Lamezia Terme denuncia dei lavori da eseguire al suddetto fabbricato ai sensi dell'art. 2, comma 60, punto 7 Legge 23/12/1996, N. 662 **(vedi allegato G)**.

Gli stessi lavori venivano parzialmente assentiti dal Comune di Lamezia Terme con nota prot. N. 68218, in data 05/12/1997, mentre altre opere, tra cui quelle relative alla realizzazione dei box esterni, venivano rinviate con la richiesta di presentazione dei relativi elaborati tecnici all'esame della commissione edilizia **(vedi allegato G)**.

Questa ultima, con riferimento alle opere suddette riportate nella 2^a variante del progetto di cui in epigrafe presentata il 30/01/1998, nella seduta del 21/05/1998 assentiva alcune lavorazioni e respingeva l'esecuzione dei box esterni che non sono stati, quindi, realizzati **(vedi allegato G)**.

In data 05/05/1998 veniva rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro l'attestazione di deposito progetto relativamente alla costruzione dei garage interrati di cui all'asseverazione del novembre 1997 **(vedi allegato G)**.

In data 15/05/1998, infine, veniva presentata *denuncia dei lavori in difformità* in corso di esecuzione ai sopraindicati garage interrati di pertinenza di un fabbricato per civili abitazioni **(vedi allegato G)**.

In pari data veniva presentata al Genio Civile di Catanzaro, relativamente agli stessi garage, variante al progetto depositato in data 05/05/1998 con prot. N. 2962; il 20/05/1998, con prot. N. 6095, veniva rilasciata la relativa accettazione di deposito progetto **(vedi allegato G)**.

Con riferimento alle opere sopracitate veniva depositata al Genio Civile di Catanzaro, con prot. N. 12775, del 03/11/1997, Relazione a Struttura Ultimata del Direttore dei Lavori relativa al fabbricato, con prot. N. 7611 del 13/07/1998 **(vedi**

allegato G).

In data 28/01/1998, con prot. N. 736 l'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro attestava l'avvenuto deposito, ai sensi dell'art. 7 della Legge 05/11/1971, N. 1086, della relazione di Collaudo Statico relativa al fabbricato; in data 17/07/1998 con prot. N. 7757 lo stesso ufficio attestava l'avvenuto deposito, ai sensi dell'art. 7 della Legge 05/11/1971 N. 1086, della relazione di collaudo relativa ai garage interrati **(vedi allegato G).**

In data 28/02/1997 veniva rilasciata l'autorizzazione N. 97/622 di allaccio alla rete fognante in Via Marconi di Lamezia Terme **(vedi allegato G).**

In data 04/07/1997 veniva rilasciato col numero di utenza 18872 autorizzazione di allaccio alla rete idrica **(vedi allegato G).**

Il 07/09/1998, il Dirigente del Settore Sviluppo della Città di Lamezia Terme, rilasciava *concessione edilizia N. 4851* alla **OMISSIS** per la variante al fabbricato sito alla via G. Marconi dell'ex Comune di Nicastro, secondo il progetto a firma **OMISSIS (vedi allegato G).**

Il Dirigente, infatti, vista la domanda di concessione edilizia presentata il 02/11/1998, prot. N. 5973 dalla ditta **OMISSIS** con la quale dichiarava, sotto la propria responsabilità, che per quanto concerneva l'immobile oggetto della richiesta erano state rilasciate concessioni edilizie: N. 3274 del 19/12/1996 volturata in data 27/03/1997; che era stata assentita in data 05/12/1997 prot. N. 68218 relazione asseverativa L. 662/96 e, pertanto, chiedeva il rilascio della concessione edilizia, ai sensi delle norme generali di legge e del vigente regolamento edilizio, per l'esecuzione di cui al progetto allegato relativo a: "Progetto di un fabbricato per civili abitazioni – 2^ variante" **(vedi allegato G).**

Dal confronto tra la planimetria catastale esibita il 20/07/1998, l'allegato

grafico a corredo del progetto "Variante alla Concessione Edilizia N. 3274 del 19/12/1996 – Allegato Piante datata novembre 1997, a firma **OMISSIS**, ed il rilievo effettuato dallo scrivente risulta una corrispondenza perfetta a meno di una modestissima ed impercettibile differenza che riguarda il locale ripostiglio affiancato al corpo scale, non presente nell'elaborato di progetto e rappresentato, invece, sulla planimetria catastale.

Un'altra differenza, rispetto all'elaborato progettuale riguarda la presenza delle finestre a nastro sul lato Sud, posizionate al di sotto delle gradinate di accesso al piano terra, la presenza della scalinata ricavata nella rampa di accesso esterna al magazzino e la scala in metallo con relativo vano al solaio, di cui già si è detto (sull'elaborato progettuale (piante) non sono rappresentati alcuni pilastri, ma trattasi di una banale dimenticanza.

Infine, rispetto all'elaborato progettuale è stata riscontrata una differenza minimale sulle misure esterne lorde, ovvero, ml 37,18 contro i 37,00 metri netti di progetto e ml 27,15, contro 27,10 di progetto, trattasi però, di differenze inferiori allo 0,005% che rientrano appieno nella tolleranza di qualsivoglia progetto.

Le differenze sono, quindi, minimali e non possono essere contemplate tra gli abusi, anche se rappresentano delle difformità non fosse altro perché ricadenti nella **Tipologia 6** "opere di manutenzione straordinaria, come definite all'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001, N. 380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume".

Per tutti gli abusi ricadenti nella tipologia 6 si versa un'oblazione pari a 516,00 complessivi (a prescindere se si vuole "agire" mediante lo strumento del condono o della sanatoria edilizia).

In riferimento alla documentazione da incorporare al fine del perfezionamento

della pratica edilizia e l'ottenimento della relativa autorizzazione relativamente al LOTTO UNICO, e ai sensi dell'allegato 1 alla Legge 24/11/2003, n. 326, si farà espresso riferimento a quanto richiesto dal competente ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme.

Relativamente alla tipologia 6, a parere dello scrivente, bisognerà aggiungere:

- a) dichiarazione del richiedente resa ai sensi dell'art. 4 della Legge 4/01/1968, n. 15 (ora artt. 47 del D.P.R. n. 445 del 2000), corredata dalla documentazione fotografica, nella quale risulti la descrizione delle opere per le quali si chiede il titolo abilitativo edilizio in sanatoria e lo stato dei lavori relativo;
- b) Progetto rilievo delle opere per le quali si chiede la sanatoria e documentazione fotografica;
- c) Dimostrazione dell'avvenuto accatastamento o delle variazioni catastali intervenute e allo scopo di adeguare la categoria e classe dell'edificio alla richiesta di condono edilizio, nonché uniformare il progetto rilievo con quanto dichiarato in catasto, da eseguirsi a carico di un tecnico abilitato;
- d) Titolo di proprietà;
- e) Marca da bollo da € 14,62, nonché ogni altro versamento richiesto dal competente ufficio tecnico per "Diritti di Segreteria";
- f) ulteriore documentazione eventualmente prescritta dal competente ufficio comunale.

Al fine di assolvere agli obblighi sopra riportati è ipotizzabile una cifra aggiuntiva, composta da compensi tecnici e spese varie, pari ad euro 500,00.

Dalle misure e dai rilievi effettuati il magazzino-deposito in questione risulta caratterizzato dalle seguenti grandezze caratteristiche: superficie commerciale mq 984,55; superficie netta mq 903,28 con altezza netta m 3,30 metri, il ripostiglio sottoscala sviluppa una superficie commerciale di mq 4,89, mentre la rampa esterna (di

pertinenza) ha un'estensione complessiva pari a mq 50,03.



QUESITO N. 5

Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

La proprietà dei beni, oggetto di perizia, risultano in testa alla società

OMISSIS (vedi alleg. F).

Il magazzino è pervenuto alla società pignorata con atto di compravendita del 21/09/1999, a rogito del notaio **OMISSIS** rep. N. 94465, registrato a Lamezia Terme il 28/09/1999 al N. 1721, serie IV e trascritto a Catanzaro il 22/09/1999 al N. 19597 R.G. e N. 14940 R.P. **(vedi allegato F).**

Precisamente l'atto, suddetto, recita come segue:

OMISSIS

Nello specifico, l'atto di compravendita appalto e divisione in questione (considerando solo le informazioni fondamentali), citava quanto segue: **(vedi allegato F)**

OMISSIS



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.

Come già trattato ai quesiti N. 4 e N. 5 della presente relazione, il lotto in questione è da considerarsi singolo ed indipendente, anche in considerazione della quota complessiva pignorata che è pari ad 1/1, in quanto la proprietà è riconducibile esclusivamente alla società **OMISSIS**.

Per tale immobile è stata valutata attentamente la possibilità di divisione, ma tale ipotesi è stata esclusa.

Sia dal punto di vista urbanistico che strutturale-logistico l'ipotesi di divisione

appare irrealizzabile.

Come noto, il frazionamento del locale comporterebbe un aumento del numero delle unità immobiliari, che incide sulla stessa consistenza fisica dell'immobile e con conseguente aumento del carico urbanistico.

Dal punto di vista prettamente fisico la divisione è, altresì, impedita in quanto l'accesso al magazzino è unico ed in più localizzato nello spigolo Sud-Ovest, ossia decentrato rispetto alla figura geometrica regolare del locale.

Per tali ipotesi la divisione è impraticabile, e risulta impossibile procedere ad ulteriori frazionamenti sia per la conformazione del cespite, sia per l'estensione dello stesso e sia perché a livello urbanistico non è prevista la realizzazione di ulteriori unità immobiliari e sia, infine, perché tale ipotesi non è necessaria in quanto la quota di proprietà pignorata è pari ad 1/1 del totale.



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

In occasione dei sopralluoghi compiuti al fine di valutare gli immobili oggetto di causa, il sottoscritto faceva luce in merito ai possibili diritti reali insistenti sulla proprietà degli stessi avvalendosi anche delle informazioni raccolte direttamente dai soggetti coinvolti nella procedura esecutiva.

La visita dimostrava che il locale in questione era posto in disuso da tempo immemore, anche se all'interno dello stesso era contenuta una grande quantità di merce soprattutto attinente alla prima infanzia, che a detta del signor **OMISSIS**, socio accomandante della società pignorata, risultava sequestrata.

Successivamente il sottoscritto allo scopo di accertare l'origine del sequestro effettuava una serie di ricerche che, però, non sortivano l'effetto di individuare l'origine

della citata confisca.

Ad ogni modo, il locale in questione risulta realmente poco fruibile in quanto ingombro di merce e prodotti per l'infanzia; sarà cura del sottoscritto, ove autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione, provvedere alla liberazione dello stesso nel caso di aggiudicazione sub-asta.

Allo scopo di rispondere con precisione al presente quesito si è proceduto ad un accesso all'agenzia delle entrate di Lamezia Terme in data 31/12/2012 alla quale si avanzava richiesta per l'accertamento di "Contratti Registrati in testa alla società **OMISSIS (vedi allegato H)**.

L'ispezione dimostrava l'esistenza di registrazioni per i negozi giuridici per gli anni: 1999, 2000, 2001, 2004, 2005, 2006, 2009, 2011 e 2012 **(vedi allegato H)**.

Analizzando a fondo i dati, però, tutte le registrazioni risultavano incompatibili con il locale oggetto di valutazione, che, per come detto, risulta sfritto ed inutilizzato da lungo tempo.

In conclusione dalle dichiarazioni raccolte e dalla ricerca svolta dal custode, comunque, non sono emerse limitazioni, contratti o registrazioni che limitano il pieno possesso dei beni in termini di diritti reali quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.



QUESITO N. 8

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

Relazionare in merito al regime patrimoniale del debitore esecutato nella causa di cui trattasi, risulta essere irrilevante, essendo la società **OMISSIS**.



QUESITO N. 9

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il 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

Studio Tecnico Φ8 - dott. ing. Ottaviano FERRIERI

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 intradotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quando a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem).

Il magazzino – deposito individuato al catasto urbano di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, al foglio di mappa N. 15, Particella 1299, Sub 3, z.c. 1, categoria C/2 "Magazzini e Locali di Deposito", classe 1 consistenza 933 mq e rendita € 2.987,49, viale Guglielmo Marconi snc, piano S1, edificio A, in testa a **OMISSIS** ricade, secondo le prescrizioni del P.R.G. vigente in "zona B1 – Aree urbane ad organizzazione morfologica complessa da mantenere suscettibili di nuova edificazione ad iniziativa privata" (vedi allegato A).

Dalle dichiarazioni emerse durante il sopralluogo e dalle indagini compiute dallo scrivente risultava che per il magazzino in esame le spese condominiali, risultano esigue e comunque inferiori a 500,00 euro annue, inoltre, non risultano spese condominiali pregresse da imputare alla ditta pignorata.

Il sottoscritto, anche relativamente a tale aspetto, allo scopo di rispondere con precisione al quesito, individuava il regolamento di condominio stilato dal signor **OMISSIS** nella sua qualità di amministratore unico e – come tale – legale rappresentante della società **OMISSIS** con sede a

iscritta al n. Repertorio Economico Amministrativo presso la C.C.I.A.A. di

C.F. OMISSIS (vedi allegato H).

Il suddetto regolamento veniva rogitato dal notaio **OMISSIS**, in data 09/10/1998, repertorio N. 92033 registrato a Lamezia Terme il 28/10/1998 al N. 1681 (vedi allegato H).

Dallo studio dell'atto in questione si evince che il signor **OMISSIS**, come sopra generalizzato, depositava il Regolamento di Condominio che disciplinava le

comproprietà, l'uso e l'amministrazione dell'edificio di recente costruzione posto in Lamezia Terme, sezione Nicastro, al foglio di mappa 15, particella 1299 (subalterni vari).

Tale regolamento era composto di N. 20 articoli, scritti su quattro fogli, oltre i seguenti allegati:

A.A - Elenco unità immobiliari;

A.B. - Elaborato planimetrico dei subalterni, su due fogli;

A.C. - Tabelle millesimali e Tabelle di ripartizione spese comuni, su più fogli.

Di seguito si riportano gli articoli del regolamento di condominio, mentre alla presente sarà allegato l'intero atto comprensivo di tabelle ed elaborati grafici **(vedi allegato H).**

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

OMISSIS

Il sopralluogo e la ricerca effettuata, inoltre, non ha permesso di accertare altri gravami a carico della proprietà oggetto di procedura espropriativa.



QUESITO N. 10

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizione di pignoramenti, trascrizione 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

Per rispondere al quesito, si è fatto ricorso ad una prima indagine presso l'agenzia del territorio di Catanzaro – Servizio Pubblicità Immobiliare (già ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari), in data 01/10/2012, di un'ulteriore ispezione per effettuare un controllo incrociato e “coprire” il ventennio, in data 21/01/2013 **(vedi allegato E).**

Come detto, il magazzino oggetto d'indagine sito nel Comune di Lamezia

Terme è pervenuto alla società **OMISSIS** con atto di compravendita del 21/09/1999, a rogito del notaio **OMISSIS**, rep. N. 94465, registrato a Lamezia Terme il 28/09/1999 al N. 1721, serie IV e trascritto a Catanzaro il 22/09/1999 al N. 19597 R.G. e N. 14940 R.P. **(vedi allegato F)**.

La procedura esecutiva in esame individuata con il N. 29/2012 R.G.E. era corredata dalla Certificazione Notarile a firma dell'avv. **OMISSIS**, notaio in Putignano (BA) dalla quale si evinceva, confermata anche dalla lettura delle visure ipotecarie, che sul cespite gravano delle formalità pregiudizievoli, e specificatamente dell'ipoteca iscritta a Catanzaro il 25/08/2011 al N. 12077/1797.

La certificazione notarile non rilevava, però, altre formalità a carico del cespite pignorato che, invece, emergevano dalle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente e che di seguito si riporteranno integralmente.

Inoltre, in occasione dei sopralluoghi, si è cercato di interpellare le parti convenute allo scopo di venire a conoscenza dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, di natura gravanti sulla proprietà.

Attraverso un'indagine condotta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari si sono ottenuti i risultati di seguito elencati:

Trascrizione, DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Presentazione n. 71 del 15/03/2006, R.P. N. 3432, R.G. N. 5012, derivante da ATTO GIUDIZIARIO del 12/03/1999, Numero di repertorio 75, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme, riguardanti le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

1) - Comune M208Q - Lamezia Terme (CZ) Nicastro, Catasto Terreni, Foglio 31, Particella 186;

A FAVORE di:

1) – **OMISSIS**

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1.

E CONTRO:

1) – **OMISSIS**

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1.

Iscrizione, IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, con capitale di 1.100.000,00 €, tasso interesse annuale 3,5%, totale 2.200.000,00€ , importi variabili SI, Durata 10 anni, Stipulazione contratto unico SI, Presentazione n. 72 del 12/05/2006, R.P. N. 1136, R.G. N. 8621, derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO del 09/05/2006, Numero di repertorio 129785/22106, a rogito del notaio **OMISSIS**, riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

1) - Comune M208 – Lamezia Terme-Nicastro(CZ), Catasto F., Foglio 15, Particella 1299, Sub. 4, Natura C1-Negozi e Botteghe, Consistenza 247 mq, Via G. Marconi, P.T., Edif. A;

2) - Comune M208 – Lamezia Terme-Nicastro(CZ), Catasto F., Foglio 31, Particella 1574, Natura D8-Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Via dei Bizantini, P.T.;

A FAVORE di:

1) – Banca Antonveneta S.P.A., con sede a Padova (PD), CF: 02691680280,

Domicilio ipotecario eletto a Lamezia Terme – Via D'Ippolito 1;

- Relativamente all'unità neg. N. 1 Per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

E CONTRO:

1) – **OMISSIS**;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1.

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

Studio Tecnico Φ8 - dott. ing. Ottaviano FERRIERI

La Banca Antonveneta S.P.A. ha concesso ed erogato contestualmente a titolo di mutuo, di seguito "finanziamento" ex art. 38 t.u. alla parte finanziata, che ha accettato, la somma di euro 1.100.000,00 (euro unmilione centomila/00), all'interesse determinato ai sensi dell'articolo 5 del titolo, nell'osservanza delle norme di legge e delle condizioni contrattuali reciprocamente concordate la parte finanziata ha dichiarato di aver ricevuto dalla banca la somma di euro 1.100.000,00 (euro unmilione centomila/00), rilasciandone ampia quietanza con il contratto in oggetto. La parte finanziata si è obbligata per se', successori ed aventi causa, in via solidale ed indivisibile fra tutti, a rimborsare il finanziamento mediante il pagamento di n. 120 (numero centoventi) rate di ammortamento mensili posticipate ciascuna inizialmente di euro 10.877,45, comprensive di capitale ed interessi al tasso indicato nel successivo articolo 5, aventi scadenza, in funzione della rateizzazione, alle seguenti date: il giorno 10 di ciascuno dei mesi successivi alla data di erogazione del finanziamento (rate mensili). La prima rata avrà scadenza il 10.06.2006 e l'ultima il 10.05.2016. La parte finanziata ha autorizzato sin d'ora la Banca ad addebitare le rate suddette, alle singole scadenze, nel conto corrente numero 10181 k acceso a suo nome, in qualità di singolo intestatario o cointestatario, presso la dipendenza di Lamezia Terme della Banca medesima o altro che la parte finanziata indicherà e sul quale si obbliga a preconstituire in tempo utile le necessarie disponibilità. durante il periodo intercorrente tra la data di erogazione ed il giorno antecedente l'inizio dell'ammortamento, la parte finanziata dovrà versare posticipatamente alla Banca gli interessi di preammortamento di volta in volta maturati sull'importo del capitale erogato, calcolati al tasso di cui all'art.5 del titolo, mediante una o più rate aventi la stessa periodicità prevista per le rate di ammortamento. E' facoltà della Banca rifiutare pagamenti da parte di terzi come pure di frazione di rata, sia dal debitore originario sia dagli eredi, successori ed aventi causa. Il tasso d'interesse, sia per il periodo di preammortamento che per quello di ammortamento, è determinato come segue: a) il tasso d'interesse, sia per il periodo di preammortamento che per quello di ammortamento, viene inizialmente stabilito ed accettato nella misura del 3,50% (tre virgola cinquanta per cento) nominale annuo. tale tasso d'ingresso si trasformerà a regime nel tasso d'interesse nominale di cui al successivo punto b)

non prima che sia trascorso un periodo di almeno due mesi solari dalla data di erogazione del finanziamento, a partire dal giorno 11 immediatamente successivo alla scadenza di tale periodo; b) a regime il tasso d'interesse nominale annuo sarà pari all'euribor (euro interbank offered rate - tasso interbancario per lo scambio dei depositi in euro) a tre mesi lettera - così come rilevato dall'euribor panel steering committee l'ultimo giorno lavorativo bancario di ciascun mese solare e pubblicato di norma sul quotidiano finanziario "il sole 24 ore", o altro quotidiano finanziario, il giorno successivo alla data di rilevazione e che, alla data dell'ultimo aggiornamento, era pari al 2,90% (due virgola novanta per cento) aumentato di uno spread di 1,30 punti percentuali ed arrotondato allo 0,05 superiore il tasso così rilevato verrà applicato a partire dal giorno 11 di ciascun mese successivo a quello della rilevazione e sino al giorno 10 del mese seguente. qualora il suddetto parametro cessi di esistere o comunque non venga sostituito come parametro d'indicizzazione, lo stesso si riterrà sostituito, in conformità alle leggi o ai regolamenti a quel momento vigenti, dal parametro che il mercato, sul quale il precedente era rilevato, adotterà in sostituzione di esso tenendo conto di quanto specificato al precedente punto 1 e delle spese che, secondo le vigenti disposizioni in materia, concorrono al calcolo del taeg, il taeg (tasso annuo effettivo globale) o isc (indicatore sintetico di costo) è attualmente pari a 4,28% (quattro virgola ventotto per cento) le parti hanno convenuto ed approvato specificamente che ogni somma dovuta per qualsiasi titolo in dipendenza del contratto in oggetto e non pagata produrrà di pieno diritto, dal giorno della scadenza, interessi di mora a carico della parte finanziata ed a favore della banca. gli interessi di mora, dovuti dalla parte finanziata in tutti casi previsti nel presente contratto, saranno calcolati ad un tasso pari a due punti in più del tasso applicato al finanziamento e comunque non superiore ai limiti di legge. Su questi interessi non è consentita la capitalizzazione periodica. Fermo restando quanto sopra, le parti hanno convenuto ed approvato specificamente che, in tutti i casi di decadenza dal beneficio del termine e di risoluzione del contratto in oggetto, sull'ammontare di ogni somma ancora dovuta alla banca per effetto di detta decadenza o risoluzione, si applicherà il tasso di interesse nella misura stabilita al comma precedente. a garanzia della restituzione del capitale finanziato, dei

relativi interessi di preammortamento e di ammortamento nella misura indicata all'articolo 5, punto 1 del titolo, di tutte le rate che rimanessero insolute, degli interessi di mora nella misura indicata all'articolo 5, punto 3 del titolo, dei relativi accessori e di ogni altra obbligazione derivante dal presente atto, la parte finanziata ha concesso, a favore della Banca che ha accettato, ipoteca da iscriversi presso la competente Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Catanzaro servizio di pubblicità immobiliare - gli immobili descritti al quadro "b" e su ogni loro frutto civile, accessori, adiacenze e pertinenze ed in particolare sui fabbricati che sono eretti o che verranno in futuro eretti, quand' anche la descrizione risultante dal contratto in oggetto fosse incompleta. L'ipoteca è stata concessa per la somma di euro 2.200.000,00 che ha compreso e garantito: l'importo del capitale finanziato; gli interessi, anche di preammortamento, come determinati nella misura prevista dall'articolo 5 e calcolati, ai soli fini dell'iscrizione ipotecaria, al saggio annuo del 3,50% (tre virgola cinquanta per cento), fatti salvi i criteri di variazione e di determinazione di cui all'articolo 5 del titolo; l'ammontare di tutte le rate che dovessero rimanere insolute e gli interessi di mora nella misura prevista dall'articolo 5, punto 3 del titolo e calcolati, ai soli fini dell'iscrizione ipotecaria, nella misura del 5,50% (cinque virgola cinquanta per cento); quanto dovuto alla banca per spese legali, di giudizio e di collocamento (incluse quelle di cui al primo comma dell'art. 2855 c.c.), nonché le spese straordinarie, i premi d'assicurazione per danni, rimborsi di tasse e imposte e quanto contrattualmente stabilito per ogni caso di restituzione o risoluzione anticipata, volontaria o forzata del finanziamento e quanto altro dovuto in dipendenza di questo contratto. Ai sensi e per gli effetti del terzo comma dell'art. 39 t.u. l'ammontare della somma iscritta si intende aumentato di pieno diritto fino alla concorrenza dell'intero importo effettivamente dovuto per effetto dell'applicazione della clausola di indicizzazione. Le parti hanno eletto domicilio, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 cod. civ. e dell'art. 30 cod. proc. civ.: - quanto alla banca, presso la filiale di Lamezia Terme via D'Ippolito n.1, anche agli effetti dell'iscrizione ipotecaria ex art. 39, primo comma t.u., - quanto alla parte finanziata, presso il domicilio dichiarato nel titolo o successivamente comunicato con lettera raccomandata alla Banca. Descrizione degli immobili a) porzione immobiliare facente parte dell'edificio condominiale posto in territorio di

Lamezia Terme, sezione Nicastro, in fregio alla via G. Marconi (angolo via S. Guzzi), e precisamente l'intero piano terra (al netto di quanto di esso occupato dal vano della scala e dal vano ascensore), della superficie catastale di mq.247, con adiacenti spazi cortilizi sui lati sud ed ovest, nell'insieme confinante con via Marconi, con la rampa, con altra proprietà della stessa società * **OMISSIS**, con corte condominiale e con i vano scala-vano ascensore; riportato nel c.f. del Comune censuario di Lamezia Terme, sezione Nicastro, con le indicazioni: foglio di mappa 15, particella 1299/sub.4, Viale Guglielmo Marconi snc, piano t, edific.a, zc.1b, cat. c/1, cl.1b, mq.247, rc.eu.1.977,25; b) in Lamezia Terme, sezione Nicastro alla Via dei Bizantini, ampio capannone a piano terra con corte pertinenziale su tre lati, composto da un locale destinato a negozio, altro locale destinato a deposito, locale uso ufficio, due spogliatoi e due wc, nell'insieme confinante con Via Dei Bizantini, con Via Reillo e proprietà  salvo se altri; riportato nel catasto fabbricati di Lamezia Terme, sezione Nicastro, con le indicazioni: foglio di mappa 31, particella 1574, Via Dei Bizantini snc, piano t, zc.1b, cat.d/8, rc. eu.11.649,00.

Iscrizione, IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, con capitale di 1.300.000,00 €, tasso interesse annuale 6,25%, totale 2.200.000,00 €, importi variabili SI, Durata 12 anni, Stipulazione contratto unico SI, Presentazione n. 23 del 18/03/2008, R.P. N. 602, R.G. N. 4183, derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO del 17/03/2008, Numero di repertorio 133395/23317, a rogito del notaio Notaro Francesco, riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

1) - Comune M208 – Lamezia Terme (CZ), Catasto F., Foglio 15, Particella 1299, Sub. 4, Natura C1-Negozi e Botteghe, Via G.Marconi, P.T., Edificio A;

2) - Comune M208 – Lamezia Terme (CZ), Catasto F., Foglio 31, Particella 1574, Natura D8-Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Via dei Bizantini, P.T.;

A FAVORE di: (In qualità di CREDITORE IPOTECARIO)

1) – Banca Antonveneta S.P.A., con sede a Padova (PD), CF: 02691680280, Domicilio ipotecario eletto a Lamezia Terme – Via D'Ippolito 1;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1

E CONTRO: (In qualità di DEBITORE IPOTECARIO)

1) - **OMISSIS;**

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1.

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri

prospetti che si ritiene utile pubblicare)

La banca Antonveneta S.P.A. ha concesso ed erogato contestualmente a titolo di mutuo, di seguito "finanziamento" ex art. 38 t.u. alla parte finanziata, che ha accettato, la somma di euro 1.300.000,00 (euro unmilliontrecentomila/00), all'interesse determinato ai sensi dell'articolo 5 del titolo, nell'osservanza delle norme di legge e delle condizioni contrattuali reciprocamente concordate. la parte finanziata ha dichiarato di aver ricevuto dalla banca la somma di euro 1.300.000,00 (euro unmilliontrecentomila/00), rilasciandone ampia quietanza con il contratto in oggetto. la parte finanziata si è obbligata per se', successori ed aventi causa, in via solidale ed indivisibile fra tutti, a rimborsare il finanziamento mediante il pagamento di n. 144 (centoquarantaquattro) rate di ammortamento mensili posticipate ciascuna inizialmente di euro 12.854,88 (euro dodicimilaottocentocinquantaquattro virgola ottantotto), comprensive di capitale ed interessi al tasso indicato nell'articolo 5 del titolo, aventi scadenza, in funzione della rateizzazione, alle seguenti date: il giorno 10 di ciascuno dei mesi successivi alla data di erogazione del finanziamento (rate mensili). La prima rata avrà scadenza il 10.05.2008 e l'ultima il 10.04.2020. Durante il periodo intercorrente tra la data di erogazione ed il giorno antecedente l'inizio dell'ammortamento, la parte finanziata dovrà versare posticipatamente alla banca gli interessi di preammortamento di volta in volta maturati sull'importo del capitale erogato, calcolati al tasso di cui all'articolo 5 del titolo, mediante una o più rate aventi la stessa periodicità prevista per le rate di ammortamento. Il tasso d'interesse, sia per il periodo di preammortamento che per quello di ammortamento, è determinato come segue: a) il tasso

d interesse, sia per il periodo di preammortamento che per quello di ammortamento, viene inizialmente stabilito ed accettato nella misura del 6,25% (sei virgola venticinque per cento) nominale annuo. tale tasso d ingresso si trasformerà a regime nel tasso d interesse nominale di cui al successivo punto b) non prima che sia trascorso un periodo di almeno due mesi solari dalla data di erogazione del finanziamento, a partire dal giorno 11 immediatamente successivo alla scadenza di tale periodo; b) a regime il tasso d interesse nominale annuo sarà pari all'euribor (euro interbank offered rate - tasso interbancario per lo scambio dei depositi in euro) a tre mesi lettera - così come rilevato dall euribor panel steering committee l'ultimo giorno lavorativo bancario di ciascun mese solare e pubblicato di norma sul quotidiano finanziario "il sole 24 ore", o altro quotidiano finanziario, il giorno successivo alla data di rilevazione e che, alla data dell ultimo aggiornamento, era pari al 4,450% (quattro virgola quattrocentocinquanta per cento) aumentato di uno spread di 1,25 punti percentuali ed arrotondato allo 0,05 superiore. Il tasso così rilevato verrà applicato a partire dal giorno 11 di ciascun mese successivo a quello della rilevazione e sino al giorno 10 del mese seguente. Qualora il suddetto parametro cessi di esistere o comunque non venga sostituito come parametro d indicizzazione, lo stesso si riterrà sostituito, in conformità alle leggi o ai regolamenti a quel momento vigenti, dal parametro che il mercato, sul quale il precedente era rilevato, adotterà in sostituzione di esso. tenendo conto di quanto sopra specificato e delle spese che, secondo le vigenti disposizioni in materia, concorrono al calcolo del taeg, il taeg (tasso annuo effettivo globale) o isc (indicatore sintetico di costo) e' attualmente pari a 5,890% (cinque virgola ottocentonovanta per cento).le parti hanno convenuto e approvato specificamente che ogni somma dovuta per qualsiasi titolo in dipendenza del contratto in oggetto e non pagata produrrà di pieno diritto, dal giorno della scadenza, interessi di mora a carico della parte finanziata ed a favore della banca. Gli interessi di mora, dovuti dalla parte finanziata in tutti casi previsti nel presente contratto, saranno calcolati ad un tasso pari a due punti in più del tasso applicato al finanziamento e comunque non superiore ai limiti di legge. Su questi interessi non e' consentita la capitalizzazione periodica. fermo restando quanto sopra, le parti hanno convenuto ed approvato specificamente che, in tutti i casi di decadenza

dal beneficio del termine e di risoluzione del contratto in oggetto, sull' ammontare di ogni somma ancora dovuta alla banca per effetto di detta decadenza o risoluzione, si applicherà il tasso di interesse nella misura stabilita al comma precedente. a garanzia della restituzione del capitale finanziato, dei relativi interessi di preammortamento e di ammortamento nella misura indicata all'articolo 5 del titolo, punto 1, di tutte le rate che rimanessero insolute, degli interessi di mora nella misura indicata all' articolo 5, punto 3 del titolo, dei relativi accessori e di ogni altra obbligazione derivante dal presente atto, la parte finanziata ha concesso, a favore della banca che ha accettato, ipoteca da iscriversi presso la competente agenzia del territorio - ufficio provinciale di Catanzaro servizio di pubblicità immobiliare - sugli immobili descritti al quadro "b" e su ogni loro frutto civile, accessori, adiacenze e pertinenze ed in particolare sui fabbricati che sono eretti o che verranno in futuro eretti. I ipoteca è stata concessa per la somma di euro 2.600.000,00 (euro duemilioneisecentomila e centesimi zero) che ha compreso e garantito: 1-I importo del capitale finanziato; 2-gli interessi, anche di preammortamento, come determinati nella misura prevista dall' articolo 5 e calcolati, ai soli fini dell' iscrizione ipotecaria, al saggio annuo del 6,25%, fatti salvi i criteri di variazione e di determinazione di cui al precedente articolo 5; 3- I ammontare di tutte le rate che dovessero rimanere insolute e gli interessi di mora nella misura prevista dall'articolo 5, punto 3 del titolo e calcolati, ai soli fini dell' iscrizione ipotecaria, nella misura del 8,25%; 4-quanto dovuto alla banca per spese legali, di giudizio e di collocamento (incluse quelle di cui al primo comma dell' art. 2855 c.c.), nonché le spese straordinarie, i premi d assicurazione per danni, rimborsi di tasse e imposte e quanto contrattualmente stabilito per ogni caso di restituzione o risoluzione anticipata, volontaria o forzata del finanziamento e quanto altro dovuto in dipendenza del contratto in oggetto. Ai sensi e per gli effetti del terzo comma dell' art. 39 t.u. l' ammontare della somma iscritta si intende aumentato di pieno diritto fino alla concorrenza dell' intero importo effettivamente dovuto per effetto dell'applicazione della clausola d indicizzazione. Per l esecuzione del contratto e per ogni effetto di legge le parti hanno eletto domicilio, ai sensi e per gli effetti dell' art. 47 cod. civ. e dell' art. 30 cod. proc. civ.: I quanto alla banca, presso la filiale di Lamezia Terme Via D'Ippolito senza n.c. anche agli effetti dell'

iscrizione ipotecaria ex art. 39, primo comma t.u. descrizione degli immobili a) porzione immobiliare facente parte dell'edificio condominiale posto in territorio di Lamezia Terme, sezione Nicastro, in fregio alla via G. Marconi (angolo via S. Guzzi), e precisamente l'intero piano terra (al netto di quanto di esso occupato dal vano della scala e dal vano ascensore), della superficie catastale di mq.247, con adiacenti spazi cortilizi sui lati sud ed ovest, nell'insieme confinante con via Marconi, con la rampa, con altra proprietà della stessa Società **OMISSIS**, con corte condominiale e con i vano scala-vano ascensore; riportato nel c.f. del comune censuario di Lamezia Terme, con le indicazioni: foglio di mappa 15, particella 1299/sub.4, Viale Guglielmo Marconi snc, piano t, edif.a, zc.1°, cat.c/1, cl.1°, mq.247, rc.eu.1.977,25; b) in Lamezia Terme, sezione Nicastro alla Via Dei Bizantini, ampio capannone a piano terra con corte pertinenziale su tre lati, composto da un locale destinato a negozio, altro locale destinato a deposito, locale uso ufficio, due spogliatoi e due wc, nell'insieme confinante con Via Dei Bizantini, con Via Reillo e proprietà XXXXXXXXXX salvo se altri; riportato nel catasto fabbricati di Lamezia Terme, sezione Nicastro, con le indicazioni: foglio di mappa 31: particella 1574, via dei bizantini snc, piano t, zc.1°, cat.d/8, rc.eu.11.649,00.

Iscrizione, **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, con capitale di 750.000,00 €, tasso interesse annuale 5,22%, Interessi 300.000,00€, Spese 450.000,00 €, totale 1.500.000,00 € , Durata 10 anni, Stipulazione contratto unico SI, Presentazione n. 38 del 25/08/2011, R.P. N. 1797, R.G. N. 12077, derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO del 23/08/2011, Numero di repertorio 100080/33644, a rogito del notaio **OMISSIS** riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

1) - Comune M208 – Lamezia Terme (CZ), Catasto F., Foglio 15, Particella 1299, Sub. 3, Natura C2-Magazzini e locali di deposito, Consistenza 933 mq, Via G. Marconi angolo via S. Guzzi;

Unità negoziale n. 2

1) - Comune M208 – Lamezia Terme-Nicastro(CZ), Catasto F., Foglio 15, Particella 226, SUB. 22, Natura C2-Magazzini e locali di deposito, Consistenza 251 mq, Via G. Marconi, P.S1.;

A FAVORE di: (In qualità di CREDITORE IPOTECARIO)

1) – Credito cooperativo centro Calabria Società Cooperativa, con sede a Cropani (CZ), CF: 01935780799, Domicilio ipotecario eletto a Cropani – Via Gramsci 44;

- Relativamente a TUTTE le unità negoziale Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1

E CONTRO:

(In qualità di DEBITORE IPOTECARIO)

1) – **OMISSIS**;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1.

(In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA)

2) – **OMISSIS**;

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1.

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

La Banca ha concesso a titolo di mutuo ex art. 38 d. lgs. 385/93 al cliente, che ha accettato, la somma di euro 750.000,00 (settecentocinquantamila virgola zero zero).

Il mutuo produrrà interessi a partire dal 23/08/2011 ad un tasso annuo del 5,22% (cinque virgola ventidue per cento) (irs del periodo + 2,50 p.p.%), con conteggio

sull'anno civile (365 giorni). L'importo complessivamente dovuto alla scadenza di ciascuna rata, oppure in caso di risoluzione del contratto o di decadenza dal beneficio del termine, produce interessi di mora al tasso contrattuale vigente, maggiorato di due punti in ragione d'anno, fino al momento del pagamento. Su detti interessi non e' consentita la capitalizzazione periodica. Il rimborso sarà effettuato in n. 120 (centoventi) rate consecutive mensili comprensive di capitale e di interessi. La prima rata scadrà il 22 settembre 2011. Le rate successive scadranno nel medesimo giorno di ogni mese secondo il piano di ammortamento allegato al titolo. Il mutuo entrerà in ammortamento dal 23 agosto 2011. Per ogni effetto di legge, anche ai fini dell'iscrizione ipotecaria, la Banca ha eletto domicilio presso la propria sede legale. Il cliente e il datore di ipoteca presso il domicilio o la residenza dichiarata in atto e, solo in caso di mancato reperimento, presso la segreteria del Comune di Lamezia Terme. Il presente atto e' soggetto all'imposta sostitutiva prevista dagli articoli 15 e seguenti del d.p.r. n. 601 del 29.09.1973.

Trascrizione, CONFERIMENTO IN SOCIETA' Presentazione n. 80 del 08/11/2011, R.P. N. 11064, R.G. N. 15168, derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO del 25/10/2011, Numero di repertorio 11645/7485 a rogito del Notaio Panzarella Sebastiano, riguardanti le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

1) - Comune M2080 - Lamezia Terme (CZ) Nicastro, Catasto Fabbricati, Foglio 15, Particella 226, Sub. 1, Natura C2-Magazzini e locali di deposito, Consistenza 79 mq, Viale G. Marconi, piano T-S1;

2) - Comune M2080 - Lamezia Terme (CZ) Nicastro, Catasto Fabbricati, Foglio 15, Particella 226, Sub. 3, Natura C2-Magazzini e locali di deposito, Consistenza 69 mq, Viale G. Marconi, piano T;

3) - Comune M2080 - Lamezia Terme (CZ) Nicastro, Catasto Fabbricati, Foglio 15, Particella 226, Sub. 21, Natura C6-Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse, Consistenza 15

mq, Viale G. Marconi, piano S1;

4) - Comune M208Q – Lamezia Terme (CZ) Nicastro, Catasto Fabbricati, Foglio 15, Particella 1362, Natura C6-Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse, Consistenza 133 mq, Viale G. Marconi, piano S1;

5) - Comune M208Q – Lamezia Terme (CZ) Nicastro, Catasto Fabbricati, Foglio 31, Particella 1796, Natura C1-Negozi e Botteghe, Consistenza 326 mq, Viale Dei Bizantini, piano T;

6) - Comune M208Q – Lamezia Terme (CZ) Nicastro, Catasto Fabbricati, Foglio 26, Particella 1013, Sub. 2 Natura C3-Laboratori per arti e mestieri, Consistenza 180 mq, Contrada Scinà, piano T1S1;

A FAVORE di: (In qualità di ALTRA QUALIFICA)

1) - **OMISSIS**;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1

E CONTRO: (In qualità di ALTRA QUALIFICA)

1) - **OMISSIS**;

- Relativamente all'unità neg. N. 1 per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

Iscrizione, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Sentenza di condanna, con capitale di 90.685,13 €, totale 180.000,00€, Presentazione n. 75 del 09/11/2011, R.P. N. 2128, R.G. N. 15267, derivante da ATTO GIUDIZIARIO del 11/10/2011, Numero di repertorio 649/2011, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme, riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

1) - Comune M208 – Lamezia Terme-Nicastro(CZ), Catasto F., Foglio 26, Particella 1013, Sub. 2, Natura C3-Laboratorio per arti e mestieri, Consistenza 180 mq, Via Solferino, P.T1S1.;

A FAVORE di:

1) - **OMISSIS**;

- Relativamente all' unità negoziale Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1
E CONTRO:

1) **OMISSIS**:

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1.
Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito

allegati (ovvero altri

prospetti che si ritiene utile pubblicare)

La presente iscrizione, nascente da sentenza nella Causa in materia di lavoro, è esente da imposte ipotecarie ai sensi dell'art. 10 legge 533/1973.

Trascrizione, REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Presentazione n. 1 del 20/04/2012, R.P. N. 4462, R.G. N. 5398, derivante da DOMANDA GIUDIZIALE del 01/03/2012, Numero di repertorio 3112, emesso dal Tribunale di Bologna (BO), riguardanti le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

1) - Comune M208Q – Lamezia Terme (CZ) Nicastro, Catasto Fabbricati, Foglio 15, Particella 226, Sub. 1, Natura C2-Magazzini e locali di deposito, Viale G. Marconi, piano T-S1;

2) - Comune M208Q – Lamezia Terme (CZ) Nicastro, Catasto Fabbricati, Foglio 15, Particella 226, Sub. 3, Natura C2-Magazzini e locali di deposito, Viale G. Marconi, piano T;

3) - Comune M208Q – Lamezia Terme (CZ) Nicastro, Catasto Fabbricati, Foglio 15, Particella 226, Sub. 21, Natura C6-Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse, Viale G. Marconi, piano S1;

4) - Comune M208Q – Lamezia Terme (CZ) Nicastro, Catasto Fabbricati, Foglio 15, Particella 1362, Natura C6-Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse, Viale G. Marconi, piano S1;

5) - Comune M208Q – Lamezia Terme (CZ) Nicastro, Catasto Fabbricati, Foglio 26, Particella 1013, Sub. 2 Natura C3-Laboratori per arti e mestieri, Via Solferino, piano T,S1;

6) - Comune M208Q – Lamezia Terme (CZ) Nicastro, Catasto Fabbricati, Foglio

31, Particella 1796, Natura C1-Negozi e Botteghe, Via Dei Bizantini, piano T, S1;

A FAVORE di:

1) - **OMISSIS**;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1

E CONTRO:

1) - **OMISSIS**;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1

2) - **OMISSIS**;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri

prospetti che si ritiene utile pubblicare)

Con la domanda giudiziale che si trascrive la **OMISSIS** ha richiesto di sentire

accogliere le seguenti conclusioni: condannare la società **OMISSIS** al pagamento della somma indicata nella domanda oggetto della presente nota ovvero la maggiore o minor somma che sarà ritenuta di Giustizia; accertata altresì la sussistenza dei presupposti richiesti dall'art. 2901 c.c. dichiarare inefficace nei confronti della società suddetta l'atto di conferimento di ramo d'azienda in cui sono compresi gli immobili di cui al quadro B nella società immobiliare **OMISSIS**.

Trascrizione, **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Presentazione n. 34 del 25/05/2012, R.P. N. 5705, R.G. N. 6973, derivante da ATTO GIUDIZIARIO del 12/03/2012, Numero di repertorio 131, emesso dall'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Lamezia Terme, riguardanti le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

1) - Comune M208Q – Lamezia Terme (CZ) Nicastro, Catasto Fabbricati,

Foglio 15, Particella 1299, Sub. 3, Natura C2-Magazzini e locali di deposito,
Consistenza 933 mq, Viale G. Marconi, piano S1 Edificio A;

A FAVORE di:

1) – **OMISSIS**

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la
quota di 1/1.

E CONTRO:

1) **OMISSIS;**

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la
quota di 1/1.

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di
credito allegati (ovvero altri
prospetti che si ritiene utile pubblicare)

Il pignoramento stato eseguito per la somma di euro 24.180,25 oltre interessi
legali maturati, maturandi e consequenziali.

Trascrizione, **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Presentazione n. 69 del 29/08/2012, R.P. N. 9455, R.G. N. 11644, derivante da
ATTO GIUDIZIARIO del 12/03/2012, Numero di repertorio 255/2012, emesso dal
Tribunale di Lamezia Terme, riguardanti le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

1) - Comune M208Q – Lamezia Terme (CZ) Nicastro, Catasto Fabbricati,
Foglio 15, Particella 1299, Sub. 3, Natura C2 - Magazzini e locali di deposito,
Consistenza 933 mq, Viale G. Marconi, piano S1 Edificio A;

2) - Comune M208Q – Lamezia Terme (CZ) Nicastro, Catasto Fabbricati,
Foglio 15, Particella 1299, Sub. 4, Natura C1-Negozi e Botteghe, Consistenza 247 mq,

Viale G. Marconi, piano T Edificio A;

A FAVORE di:

1) - **OMISSIS**

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1.

E CONTRO:

OMISSIS,

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1.

CANCELLAZIONE

Per la cancellazione di tali formalità, dalle informazioni raccolte presso il servizio di pubblicità immobiliare di Catanzaro, bisogna conteggiare le seguenti cifre:

- Per la cancellazione delle Ipoteca Volontaria del 25/08/2011, Registro particolare N. 1797, Registro generale n. 12077 a favore del Credito cooperativo centro Calabria S. C., con sede a Cropani (CZ), CF: 01935780799: euro 35,00 x tasse;

- Cancellazione Pignoramento del 25/05/2012, Registro particolare n. 5705, Registro generale n. 6973 a favore della società [REDACTED]

[REDACTED] € 168,00 imposta + € 59,00 bollo + € 35,00 tasse
= € 262,00.

- Cancellazione Pignoramento del 29/08/2012, Registro particolare n. 9455, Registro generale n. 11644 a favore della società [REDACTED]

[REDACTED] € 168,00 imposta + € 59,00 bollo + € 35,00 tasse = € 262,00.

E' quindi, prevedibile una spesa per cancellazione pari ad euro 559,00.

A tali spese va sommato l'onorario per il professionista che si occuperà fattivamente della cancellazione, comprensivo di spese, che forfettariamente si

aggirano intorno ai 400,00 euro.

Quindi, per provvedere alla cancellazione delle formalità gravanti sugli immobili pignorati occorre preventivare una spesa di circa 1.000,00 euro (omnicomprensive).

In conclusione, dai sopralluoghi compiuti, da quanto è stato possibile accertare dallo studio dell'ubicazione degli immobili e da quanto sostenuto dalla parte convenuta non esistono altre formalità, vincoli o oneri, di carattere condominiale gravanti sugli immobili afferenti al provvedimento esecutivo.



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 un accurato controllo incrociato

Nel periodo dello svolgimento della perizia numerose volte si è fatto ricorso ad ispezioni ordinarie presso l'ufficio del catasto allo scopo di ricostruire e confrontare la documentazione presente agli atti con le variazioni avvenute negli anni e che a mano a mano venivano raccolte nel corso delle indagini, alla luce, anche, di quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

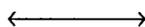
Le indagini sono state condotte sia presso l'ufficio del territorio, per quanto attiene alle semplici visure catastali e sia presso l'Agenzia del Territorio di Catanzaro per ottenere planimetrie ed elaborati relativi agli immobili investigati **(vedi allegato D, E).**

Delle risultanze delle ispezioni ipotecarie eseguite si è già fatto riferimento nel quesito precedente; le indagini condotte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari sono state indirizzate sia nei confronti del soggetto esecutato e sia nei confronti del cespite pignorato.

In relazione alla situazione catastale non è stata riscontrata alcuna discrasia tra quanto riportato in catasto e i dati di pignoramento.

Non solo, ma per come detto, anche la planimetria catastale che l'elaborato planimetrico risponde quasi perfettamente (a meno di differenze marginali) con il progetto architettonico-tecnico depositato presso gli enti preposti.

Anche le ispezioni ipotecarie hanno confermato la corrispondenza dei dati, si vuole solo sottolineare che l'ipoteca a favore del Credito cooperativo centro Calabria Società Cooperativa, con sede a Cropani (CZ), CF: 01935780799, domicilio ipotecario eletto a Cropani – Via Gramsci 44 interessa oltre al magazzino oggetto di stima anche un'altra unità immobiliare posta nelle adiacenze e classato al catasto del Comune di Lamezia Terme al foglio di mappa N. 15, particella 226, sub. 22 **(vedi allegato D, E).**



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, co. 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, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono

Per rispondere al quesito è stato necessario consultare l'ufficio tecnico e quello di Polizia Municipale del Comune di Lamezia Terme, al quale è stata avanzata richiesta scritta, ottenendo gli incartamenti relativi agli immobili pignorati.

Relativamente al **LOTTO UNICO**, dalla verifica effettuata con gli elaborati a corredo delle pratiche edilizie ed il rilievo effettuato non sono emerse variazioni o difformità eclatanti, così come con la planimetria catastale che rispecchia l'ultimo elaborato approvato ed autorizzato dal Comune di Lamezia Terme **(vedi allegato H).**

Il rilievo eseguito dallo scrivente, comunque, ha evidenziato delle "incongruità" e "difformità" riguardanti esclusivamente dei particolari "interni" del livello e la presenza di due finestre "a nastro" che interessano il lato meridionale del fabbricato.

Si tratta, come è possibile controllare anche dagli elaborati grafici allegati, di particolari di poco conto e per di più riconducibili a variazioni eseguite in "corso

d'opera" ed alcune per rispondere alle esigenze della società che ha occupato lo stabile negli ultimi tempi.

Dal confronto tra la planimetria catastale esibita il 20/07/1998, l'allegato grafico a corredo del progetto "Variante alla Concessione Edilizia N. 3274 del 19/12/1996 – Allegato Piante datata novembre 1997, a firma dell'ingegnere Marcello Marchese, ed il rilievo effettuato dallo scrivente risulta una corrispondenza perfetta a meno di una modestissima ed impercettibile differenza che riguarda il locale ripostiglio affiancato al corpo scale, non presente nell'elaborato di progetto e rappresentato, invece, sulla planimetria catastale.

Un'altra differenza, rispetto all'elaborato progettuale riguarda la presenza delle finestre a nastro sul lato Sud, posizionate al di sotto delle rampe di accesso al piano terra, la presenza della gradinata ricavata nella rampa esterna al magazzino e la scala in metallo con relativo varco al solaio, di cui già si è detto.

Infine, rispetto all'elaborato progettuale è stata riscontrata una differenza minimale sulle misure esterne lorde, ovvero, ml 37,18 contro i 37,00 metri netti di progetto e ml 27,15, contro 27,10 di progetto, trattasi però, di differenze inferiori allo 0,005% che rientrano appieno nella tolleranza di qualsivoglia progetto.

Come già trattato per le opere difformi, relative a fabbricati facenti parte delle procedure esecutive, bisogna fare riferimento all'art. 40, comma 6 della legge N. 47/1985 concernente la eccezionale ipotesi di sanatoria per immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, nonché le ipotesi previste dal comma 59 dell'art. 2 della legge 23 dicembre 1996, N. 662.

Devono, però, essere rispettati due requisiti, ossia, le ragioni del credito devono essere sorte antecedentemente all'entrata in vigore del decreto-legge N. 269/2003 (1° ottobre 2003) ed anche gli abusi devono essere stati commessi prima di tale data, specificatamente l'art. 32, comma 25 D.L. 269/03 prescrive che le opere devono essere

ultimate entro il 31 marzo 2003.

Nel caso in esame solo una delle due condizioni è rispettata, ossia la realizzazione è antecedente all'entrata in vigore dell'art. 32, comma 25 del D.L. 269/03, mentre le ragioni del credito sono di gran lunga posteriori, ma tale condizione, appare secondaria, in quanto le difformità riscontrate sono ascrivibili alla Tipologia 6. "opere di manutenzione straordinaria, come definite all'articolo 3, comma 1, lettera b) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume", le quali, si possono "sanare" con una semplice pratica edilizia quale la D.I.A. in sanatoria - art.22 D.P.R. 380/2001.

Naturalmente è obbligatorio versare un'ammenda (l'importo viene definito dal dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale) e adeguare la planimetria catastale.

La "sanatoria" in questione, anche considerando i valori massimi in termini di ammenda e compensi tecnici, assomma ad una cifra, comunque, risibile rispetto al valore del cespite, valutabile al più intorno a 1000,00-3.000,00 euro, e pertanto, non sarà conteggiata quale cifra in detrazione al valore probabile di mercato.

Di seguito alcuni dei documenti, che il sottoscritto, ritiene necessari che l'acquirente sub-asta produca per il perfezionamento della pratica edilizia e l'ottenimento dell'autorizzazione relativamente al LOTTO UNICO, e ai sensi dell'allegato 1 alla Legge 24/11/2003, n. 326:

a) dichiarazione del richiedente resa ai sensi dell'art. 4 della Legge 4/01/1968, n. 15 (ora artt. 47 del d.P.R. n. 445 del 2000), corredata dalla documentazione fotografica, nella quale risulti la descrizione delle opere per le quali si chiede il titolo abilitativo edilizio in sanatoria e lo stato dei lavori relativo;

b) Progetto rilievo delle opere per le quali si chiede la sanatoria e documentazione fotografica;

- c) Dimostrazione dell'avvenuto accatastamento o delle variazioni catastali intervenute e allo scopo di adeguare la categoria e classe dell'edificio alla richiesta di condono edilizio, nonché uniformare il progetto rilievo con quanto dichiarato in catasto, da eseguirsi a carico di un tecnico abilitato;
- d) Titolo di proprietà;
- e) Marca da bollo da € 14,62, nonché versamento per quanto richiesto dal competente ufficio tecnico per "Diritti di Segreteria";
- f) Denuncia ai fini I.M.U. e denuncia ai fini della tassa sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (T.R.S.U.);
- g) ulteriore documentazione eventualmente prescritta dal competente ufficio comunale.

In ogni caso, per come detto, si tratta di modestissime cifre rispetto al valore del lotto e non saranno prese in considerazione quale riduzione sul prezzo di vendita.



QUESITO N. 13

Determini il valore con l'indicazione del 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 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 ed 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.

La stima di un'immobile ha come risultato finale quella di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto d'indagine.

Il concetto di valore di mercato inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente del prezzo di mercato.

Tuttavia in campo estimativo, questo concetto ha un prevalente significato pragmatico, in quanto è funzionale alla ricerca del valore di stima nei casi reali.

Il concetto estimativo prescinde da una metafisica economica, volta alla discussione su ciò che è l'essenza intima del valore, in quanto affronta il problema reale di ciò che appare nell'esperienza, comunque sia intesa l'essenza medesima.

Le definizioni estimative del valore di mercato sono numerose e volte a cogliere la relazione tra il concetto di valore economico, lo *justum pretium* e la diversificata casistica pratica.

Per questo motivo tali definizioni, in origine, sono state riprese da pronunzie dell'autorità giurisdizionale in merito a valutazioni legali, riferite specificamente agli immobili.

Attualmente vi sono diversi tipi e definizioni di valore presentate negli standard estimativi e contabili internazionali.

Alcune definizioni di valore di mercato sono comunemente utilizzate nelle valutazioni, altre trovano impiego in situazioni speciali.

Secondo l'*European Council Directive*: "il valore di mercato è il prezzo al quale un immobile (terra e edificio) potrebbe essere ceduto con un contratto privato, stipulato tra un compratore e un venditore con interessi contrapposti alla data di stima, assumendo che l'immobile è stato esposto per la negoziazione della cessione per un normale periodo".

Secondo l'*International Valuation Standards*: "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Secondo l'*Appraisal Institute*: "il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero, in altre definite condizioni di finanziamento e di

pagamento, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni".

Per la realtà immobiliare italiana, la definizione del valore di mercato può essere così integrata: *"il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero, in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione e di intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato esposto per la negoziazione per un normale periodo"*.

La definizione del valore di mercato assume che:

- il prezzo sia espresso in contanti alla data di stima, ovvero, se corrisposto in altri modi sia tradotto in contanti, ovvero, se dilazionato sia riportato in contanti in definite condizioni di finanziamento, ovvero, se mutuato in parte o in tutto sia attualizzato in contanti in condizioni di finanziamento ordinarie per il tipo di immobile, per il soggetto mutuatario e per l'ente erogante;
- non siano computate nel prezzo di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;
- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste; la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato; il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente.

Le difficoltà legate all'applicazione rigorosa delle regole sopra espresse si fonda

sulle circostanze per le quali: in molte transazioni una o entrambe le parti non sono operatori abituali del mercato immobiliare; le parti si trovano spesso in condizione di necessità a vendere o a comprare; il tempo della transazione non sempre è quello normale.

La definizione del valore di mercato vale parimenti per l'immobile oggetto di stima e per gli immobili di confronto: per il primo la definizione è normativa e indica al valutatore lo standard cui deve uniformarsi, per i secondi la definizione riguarda la verifica dei prezzi contrattati (dati storici) per gli immobili impiegati nella comparazione come immobili di confronto.

Se la definizione del valore di mercato è violata per il valore di stima, non è assolto il mandato; se la definizione è violata per i prezzi di mercato degli immobili di confronto, la comparazione è falsata.

Ciò può avvenire, ad esempio, se la rilevazione del (presunto) prezzo di mercato è svolta sull'atto di compravendita, quando questo non è fedele alla trattativa reale discostandosene per motivi diversi; oppure la compravendita e il relativo prezzo sono riferiti a immobili a regime speciale di alienazione; oppure ancora quando il prezzo si riferisce a compravendite fittizie.

Nel caso specifico si tratta di determinare il più probabile valore di mercato di una porzione di stabile, occupante l'intero piano seminterrato di un edificio multipiano avente quale destinazione quella di deposito – magazzino, di metratura importante accessibile mediante una rampa a partire da via G. Marconi, centro urbano di Lamezia Terme, Nicastro.

La determinazione del probabile valore di mercato del lotto in esame, a parere dello scrivente, deve essere determinato mediante *il metodo del confronto di mercato* che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dei cespiti da valutare.

Come noto, gli International Valuation Standards (IVS) sono promossi dall'International Valuation Standard Committee (IVSC) di Londra, organizzazione non governativa membro delle Nazioni Unite, con lo scopo di stabilire *"un complesso di regole uniformi e condivise di natura metodologica e applicativa, raccolte e presentate in modo sistematico"* per la stima degli immobili.

In Italia gli IVS sono recepiti nel Codice delle Valutazioni Immobiliari, IV^a edizione, edito da Tecnoborsa.

Le procedure di stima IVS si basano sul rilievo di dati reali di mercato (commercializzazione di fabbricati simili) e sull'applicazione di procedimenti matematici per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima.

Si vuole superare in questo modo una prassi estimativa, largamente diffusa in ambito professionale, basata quasi esclusivamente sull'empirismo: *"l'obiettivo che si intende perseguire è di introdurre principi operativi che consentano di eseguire valutazioni degli immobili a garanzia dei crediti secondo parametri di certezza del prezzo e trasparenza"* (Codice delle valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie).

A tale scopo gli IVS applicano un procedimento di stima multiparametrico applicato a dati reali di mercato, superando il ricorso a "fonti" (listini immobiliari) più o meno affidabili e concordanti.

Grazie a un'analisi più ampia delle caratteristiche immobiliari e all'elaborazione matematica dei dati, gli IVS vogliono conseguire l'obiettivo di rendere le stime "scientifiche".

Su questa strada si erano già inoltrati, all'incirca nel secondo dopoguerra, i maestri dell'estimo nostrano con la cosiddetta "stima analitica".

L'ipotesi scientifica era di poter ottenere il valore di un immobile, con il supporto della matematica finanziaria, accumulando all'attualità i redditi futuri.

La prassi estimativa ha, però, evidenziato, oltre ad alcuni errori di fondo, l'utopia

di questa procedura.

Si è tornati quindi, secondo alcuni, se non al caos metodologico, al semplicismo empirico delle procedure su base monoparametrica.

Il *“metodo del confronto di mercato è il metodo più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato”* (Codice, op. cit., R.3.4.2).

Il tipo di procedimento proposto dagli IVS è una **procedura multiparametrica** basata su *caratteristiche quantitative e qualitative* nell'ambito di un ben preciso segmento di mercato immobiliare.

La rigorosità del procedimento starebbe nel rilievo effettivo dei dati di mercato (alcune contrattazioni note a chi esegue la stima) e nell'elaborazione matematica dei dati relativi a ogni caratteristica dell'immobile (anche con calcolo matriciale).

In questi passaggi matematici ha un'importanza particolare il **prezzo marginale** (p_m), dato dal rapporto tra la variazione del prezzo (P) e la variazione della caratteristica (o parametro “ p ” di confronto nella terminologia tradizionale).

Con i prezzi marginali si eseguono gli **aggiustamenti** dei prezzi di mercato dei beni simili che vengono, per così dire, “normalizzati” in una “tabella dati”.

L'aggiustamento si ottiene moltiplicando la variazione della caratteristica per il relativo prezzo marginale: $(p_1 - p_2) \times P_m$.

Con i prezzi “normalizzati” si ricava il valore del fabbricato oggetto di stima.

Il perno di tutto il procedimento è quindi il prezzo marginale per determinare il quale si ripropongono alcune difficoltà pratiche:

- le variazioni di prezzo che si rilevano sul mercato dipendono da un insieme di caratteristiche (non da una sola caratteristica) e si deve quindi in molti casi “stimare” di quanto “una” caratteristica ha inciso sulla variazione;

- le caratteristiche qualitative non sono facilmente parametrizzabili, se non con un giudizio soggettivo (si deve per esempio “giudicare” se lo stato di manutenzione è

'buono', 'discreto', ecc.).

La procedura IVS prevede che la stima possa essere svolta anche sulla base dei dati di un solo fabbricato simile: *“si selezionano uno o più immobili di confronto”* (Codice, op. cit., R.3.4.3).

Quindi basterebbe anche un solo fabbricato per determinare un prezzo marginale o per effettuare completamente una stima (è comunque considerato più che accettabile un numero di 3 o 4 comparabili).

La teoria “tradizionale” (principio dell’ordinarietà) e la statistica ritengono, invece, che la “rigorosità” di una media dipenda dall’analisi di molti dati.

Quando sono disponibili i dati immobiliari (R.3.2.4) relativi al segmento di mercato dell’immobile da valutare, *il metodo del confronto di mercato è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato.*

Dai sopralluoghi compiuti dallo scrivente, però, misurando e rilevando i beni oggetto di stima, inquadrandoli con certezza anche all’interno del contesto territoriale, si è ritenuto di applicare il metodo estimativo diretto secondo un principio di “territorialità”.

Alla luce delle considerazioni sopra esplicitate appare evidente, quindi, che gli immobili trovano quali parametri di valutazione certi e precisi, le caratteristiche tecniche, le peculiarità costruttive, la disponibilità e qualità degli accessori, l’ubicazione territoriale.

Alla luce delle caratteristiche sopra esposte appare verosimile che beni aventi le stesse caratteristiche di quelle descritte spuntano sul mercato delle compravendite lo stesso prezzo, in quanto, come detto, un possibile acquirente giudicherà solo in base alle caratteristiche peculiari dell’immobile.

Non solo ma trattandosi di un cespite collocato all’interno nell’area urbana del Comune di Lamezia Terme, beni similari anche in termini di vicinato, spuntano sul

mercato delle compravendite prezzi analoghi.

Il sottoscritto ha avuto l'opportunità di valutare tutta una serie di offerte presenti sul mercato delle compravendite di beni molto simili a quelli oggetto di stima è stato, pertanto possibile costruire una matrice multi-parametrica individuando, nell'area, immobili aventi tipologie e finiture similari con riferimento alla destinazione dei Lotti.

Dall'indagine e dalla ricerca effettuata in zona, rivolgendosi alle agenzie ed agli agenti immobiliari che operano nel settore e facendo riferimento al borsino immobiliare messo a disposizione dall'agenzia del territorio è stato possibile determinare il prezzo medio di mercato per strutture simili **(vedi allegato L)**.

A questo punto bisogna stabilire il valore unitario, cioè il costo di una unità di superficie (un metro quadrato) per il bene indagato nella zona considerata, ma per fare questo bisogna indicare in modo univoco l'estensione dell'immobile oggetto di stima.

La superficie alla quale bisogna riferirsi è quella commerciale, ossia quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo delle divisioni interne (cioè comprese delle stesse) e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali; a questa bisogna sommare la superficie dei vani accessori moltiplicati per un coefficiente che li rapporti alla superficie abitativa.

Si riportano di seguito i dati metrici scaturiti dal rilievo in sito e dalle osservazioni di misura, dalla successiva rappresentazione grafica, nonché, dalle elaborazioni di calcolo e delle osservazioni che la sottoscritta ha ritenuto peculiari al fine di ottenere il più probabile valore di mercato per ogni singolo lotto.

LOTTO UNICO – Magazzino-Deposito ubicato nel territorio di Lamezia Terme al foglio di mappa N. 15, particella 1299, sub. 3, z.c. 1, categoria C/2 “Magazzini e Locali di Deposito”, classe 1 consistenza 933 mq e rendita €

2.987,49, viale Guglielmo Marconi snc, piano S1, edificio A.

Dai rilievi effettuati, confrontati con la documentazione raccolta per il lotto in esame sono scaturite le seguenti grandezze caratteristiche:

> Superficie commerciale Magazzino: mq **984,55**.

E' il caso, ora di specificare, che le superficie del cespite non possono avere lo stesso "peso" economico, in quanto alcune di esse sono riferite precipuamente alle aree "utili" ai fini commerciali, altre rappresentano degli accessori alla stessa.

Bisognerà, quindi, eseguire un'operazione di "omogeneizzazione" delle superfici tenendo conto dell'aspetto architettonico e funzionale degli accessori, della qualità, della forma e delle soluzioni tecniche riscontrate, della luminosità, dell'uso ed utilizzo.

Quindi, di seguito vengono riportate le superfici del complesso commerciale da intendersi conteggiate per una percentuale:

Vani accessori:

□ Superficie Commerciale Ripostiglio: mq 4,89;

coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto dell'aspetto architettonico e funzionale del vano, della qualità, della forma e delle soluzioni tecniche riscontrate e dell'ubicazione: 0,70.

Superficie "Ripostiglio", omogeneizzata = mq 4,89 x 0,70 = **3,42** mq.

□ Superficie Commerciale Rampa Esterna (di pertinenza): mq 50,03;

coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto dell'aspetto architettonico e funzionale dell'accessorio, della qualità, della forma e delle soluzioni tecniche riscontrate e dell'ubicazione: 0,15.

Superficie "Rampa Esterna", omogeneizzata = mq 50,03 x 0,15 = **7,50** mq.

Pertanto, la superficie commerciale "omogeneizzata" complessiva del cespite oggetto di stima è pari a mq 995,47 mq.

Considerando che si è in presenza di un magazzino – deposito ubicato nella zona

urbana di Lamezia Terme costituente tutto il piano seminterrato di un edificio multipiano, afferente ad un complesso immobiliare avente uno stato di conservazione buono così come gli interni del locale, valutando l'epoca di costruzione e tenendo ben presente il fatto che il cespite è libero (seppure ingombro di materiale e prodotti per l'infanzia), possiamo desumere per le costruzioni simili a quella in esame il prezzo medio di mercato.

Nello specifico gli annunci immobiliari individuati dallo scrivente offrono il seguente ventaglio di prezzi:

1° ANNUNCIO → €/mq 617,28;

2° ANNUNCIO → €/mq 750,00;

3° ANNUNCIO → €/mq 342,85;

4° ANNUNCIO → €/mq 796,02;

5° ANNUNCIO → €/mq 689,66;

6° ANNUNCIO → €/mq 900,00.

Il valore unitario medio, è pertanto, pari a €/mq 682,63 (si deve tener conto, però, che il "taglio" dei locali presi in considerazione è di gran lunga inferiore a quello del cespite in valutazione).

L'agenzia del territorio offre quale valore unitario medio €/mq 600,00.

Per l'unità immobiliare oggetto di stima tenendo conto dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato di possesso del medesimo, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti, nonché, per eventuali spese insolute e considerando, infine, la fruibilità e peculiarità del bene, il valore unitario che appare il più equo e corretto è pari ad 450,00 €/mq.

Tenuto conto della superficie commerciale che è quantificabile, come visto precedentemente, in mq 995,47 avremo un valore del lotto pari ad euro 447.961,50; a

tale valore andranno sottratte le spese attinenti alla sanatoria edilizia che, come detto, risultano irrisorie rispetto al valore del bene.

Considerando altresì, tutte le eventuali somme i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, che la quota di proprietà pignorata è pari a 1/1, il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare che costituisce il Lotto Unico è pari ad euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamila euro), valore arrotondato.

QUESITO N. 14

Riepilogo finale descrittivo dei singoli beni

LOTTO UNICO

Qualità dell'immobile: Piena Proprietà di un magazzino - deposito costituito dall'intero piano seminterrato di un edificio a più livelli con pertinente rampa in discesa con accesso da via G. Marconi centro urbano di Nicastro - Lamezia Terme. Il locale, con struttura portante in calcestruzzo armato, pareti perimetrali gettate in opera e solaio in latero cemento è completamente interrato sui lati: Nord, Est ed Ovest, mentre il lato Sud, fronte via G. Marconi, è dotato di due serrande di ingresso regolate da infissi in alluminio e due finestre "a nastro". Lo stato di conservazione del cespite è accettabile, così come il livello di finiture dell'edificio condominiale. Sebbene al piano seminterrato giunga il corpo scale condominiale ed il vano ascensore (sub. 2), entrambi gli accessori sono stati resi inaccessibili. Infine, il locale non risulta dotato di servizi igienici.

Proprietà: La proprietà dei beni è pervenuta alla società **OMISSIS** per atto di compravendita del 21/09/1999, a rogito del notaio **OMISSIS**, rep. N. 94465, registrato a Lamezia Terme il 28/09/1999 al N. 1721 e trascritto a Catanzaro il 22/09/1999 al N. 19597 R.G. e N. 14940 R.P..

Possesso: Il magazzino è posto in disuso. Al momento dei sopralluoghi gran parte del locale era occupato da merce e prodotti per l'infanzia riconducibile alla società pignorata, che, a detta dell'intervenuto era da ritenersi sequestrata e custodita all'interno del magazzino medesimo.

Ubicazione: Via Guglielmo Marconi, N. 62, Nicastro - Lamezia Terme (CZ).

Composizione: Il magazzino è formato da un unico corpo di fabbrica che occupa l'intero livello seminterrato, caratterizzato dalla presenza di una miriade di pilastri, privo di qualsivoglia divisione ad eccezione del corpo scale che costituisce un corpo monolito, nella parte centrale al magazzino. Il livello di finiture riscontrato è accettabile con impianti funzionali e funzionanti. La rampa di accesso al locale che si dipana da via G. Marconi, termina in prossimità delle serrande d'ingresso, dove è stata ricavata una griglia di convogliamento delle acque piovane, mentre l'ingresso al locale è regolato da tre gradini in muratura.

Individuazione CATASTALE: Il deposito è censito al catasto urbano di

Studio Tecnico Φ8 - dott. ing. Ottaviano FERRIERI

Lamezia Terme (CZ), sezione censuaria di Nicastro al *foglio di mappa N. 15, particella 1299, sub. 3*, z.c. 1, categoria C/2 "Magazzini e Locali di Deposito", classe 1 consistenza 933 mq e rendita euro 2.987,49, viale Guglielmo Marconi snc, piano S1, edificio A.

Confini: **Nord:** terrapieno; **Est:** terrapieno; **Sud:** rampa di accesso e via Guglielmo Marconi; **Ovest:** altra ditta catastale.

Comproprietari: Nessuno.

Iscrizioni e Trascrizioni: *IPOTECA VOLONTARIA del 25/08/2011, R. P. N. 1797, R. G. N. 12077 a favore del Credito cooperativo centro Calabria S. C., con sede a Cropani (CZ), CF: 01935780799; VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 25/05/2012, Registro particolare n. 5705, Registro generale n. 6973 a favore della società [REDACTED] VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 29/08/2012, Registro particolare n. 9455, Registro generale n. 11644 a favore della società [REDACTED]*

Spese Cancellazioni: I costi di cancellazione sono stati valutati in euro 559,00, ai quali vanno sommati almeno altri 400,00 euro per onorari e spese tecniche.

Regolarità edilizia: Per quanto attiene all'aspetto urbanistico, trattasi di un complesso immobiliare che, nell'impianto originario, fu edificato negli anni 90 con concessione edilizia N. 3274 del 19/12/1996 e successiva Concessione edilizia (variante in corso d'opera) N. 4851 del 07/09/1998. Sono state riscontrate delle difformità minime e sanabili.

Abitabilità: Certificato di abitabilità datato 17/09/1998, prot. N. 512.

Valore a base d'asta: Euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamila euro), quota pignorata pari ad 1/1 del totale.

Risposta al Questo N. 15, in allegato

Nel ringraziarLa per la fiducia accordatami rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

Lamezia Terme, 04/02/2013

IL C.T.U.