



TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

OGGETTO: Procedura di Esecuzione Immobiliare n° 54/2019 R.G.E.

promossa da

CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA c/



Giudice Esecuzioni: Dr. Adele FORESTA

| | |
|--------------------------|-------------------------|
| Nomina: | 05 dicembre 2019 |
| Giuramento: | 17 dicembre 2019 |
| Udienza: | 18 marzo 2020 |
| Termine Deposito: | 09 marzo 2020 |

ESPERTO STIMATORE: Arch. ROSA VICECONTE

Via D. Rubino, 21 - 88046 LAMEZIA TERME (CZ)

Cod. Fisc.: VCCRSO74H45M208V

Partita I.V.A.: 02631320799

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

La sottoscritta Arch. Rosa VICECONTE, iscritta all'Albo degli "Architetti, PPC" di Catanzaro al numero d'ordine 1507, nominata Esperto per la Stima dal Giudice Dr. Adele FORESTA con provvedimento emesso il 05 dicembre 2019, a seguito delle indagini effettuate e delle informazioni raccolte, redige la presente consulenza tecnica d'ufficio allo scopo di far conoscere al Sig. Giudice tutti i fatti che abbiano rilevanza nel corso della vertenza in oggetto.

PREMESSA:

Successivamente alla convocazione, in data 17 dicembre 2019, comparivo davanti al Cancelliere e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico, prestato giuramento di rito mediante sottoscrizione del verbale di accettazione, mi venivano formulati i quesiti di seguito riportati:

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

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

4. identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi) confini e coordinate GPS e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali relazionando al G.E.;
5. precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; precisi, altresì, se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
6. valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei

- medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;
7. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso di rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;
 8. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
 9. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o 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, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);
 10. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
 11. acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di 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, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85;
13. in caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n.47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
14. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e si vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene pignorato del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
15. determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente e distintamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.
16. corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o

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

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

Il G.E. assegnava per la consegna il termine del 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nell'ordinanza di nomina, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed ai debitori. Detto termine è stato successivamente prorogato di 20 giorni.

OPERAZIONI PRELIMINARI:

Visionato il fascicolo relativo alla procedura in oggetto, la sottoscritta ha rilevato la presenza della certificazione notarile e della nota di trascrizione del pignoramento, ex art. 567 c.p.c. La documentazione aggiuntiva e necessaria all'espletamento dell'incarico, è stata reperita dalla sottoscritta.

Successivamente, è stato effettuato il sopralluogo e redatta la presente relazione in virtù di quanto reperito.

Il sopralluogo è avvenuto in data 06 febbraio 2020 come fissato nella comunicazione inviata tramite PEC sia per l'Avv. Paolo Battaglia difensore del creditore procedente, che per il debitore.

Ivi è stato possibile effettuare il rilievo fotografico del bene pignorato ed il rilievo metrico dei sovrastanti fabbricati, con l'aiuto del collaboratore ausiliario Geom. Roberto Trunzo da me nominato per le suddette operazioni ed alla cortese presenza dei signori:

- Ing. Domenico Basile (Tecnico nominato dal creditore procedente);
- Avv. Massimo Saladino (legale difensore, costituito, del debitore);
- [REDACTED] [REDACTED] (l.r.p.t. del debitore);

- [REDACTED] [REDACTED] (attuale conduttore del fondo).

Si precisa che, il primo sopralluogo era stato fissato per il giorno 03/02/2020 sui luoghi di causa ma risultava assente il conduttore del fondo, pertanto le operazioni, per ovvia inaccessibilità ai locali, sono state posticipate con l'accordo bonario tra le parti (cfr. **Allegato 1: Verbale di sopralluogo**).

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

1. **Agenzia delle Entrate di Catanzaro (CZ) on-line – Ufficio Catasto Comune di Lamezia Terme sez. Sant'Eufemia** (accertamento della corrispondenza del bene, dei debitori esecutati, dei dati indicati nell'atto di pignoramento, dell'accatastamento degli immobili; copia della planimetria catastale di riferimento; ricostruzione storica delle particelle originarie);
2. **Agenzia delle Entrate di Catanzaro on-line – Ufficio Conservatoria del R.R. II. di Catanzaro** (aggiornamento delle formalità presenti sugli immobili e sui soggetti a favore e contro riferite all'ultimo ventennio);
3. Ufficio **Archivio Edilizia Privata** del **Comune di Lamezia Terme** (individuazione degli immobili ed accertamento di regolarità edilizia);
4. Ufficio **Condomo Edilizio** del **Comune di Lamezia Terme** (individuazione degli immobili ed accertamento di regolarità edilizia);
5. Sportello SUAP del Comune di Lamezia Terme (accertamento presenza di autorizzazioni/richiesta per le attività produttive).

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

Quesito n° 1 – se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni.

Visionato il fascicolo relativo alla procedura in oggetto, la sottoscritta ha rilevato la presenza della certificazione notarile e della nota di trascrizione del pignoramento, in conformità alla normativa ex art. 567 c.p.c., pertanto si è proceduto con le operazioni peritali.

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

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

Quesito n° 3 – *se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è 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 agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 17;*

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

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



4.a. Sussistenza altre procedure

Visionato il fascicolo relativo alla procedura in oggetto, la sottoscritta ha rilevato la presenza della certificazione notarile e della nota di trascrizione del pignoramento, ex art. 567 c.p.c.

Lo studio della certificazione notarile (datata 21/11/2019), e l'aggiornamento delle visure ipotecarie sia sugli immobili che sul soggetto (datato 28/02/2020), non hanno evidenziato altre trascrizioni di pignoramento oltre a quella del creditore precedente, pertanto si è proceduto con le operazioni peritali.

4.b. Descrizione beni nell'atto di pignoramento

In relazione all'atto di pignoramento immobiliare del 26 agosto 2019 ed alla relativa nota di trascrizione del 21/10/2019, il compendio pignorato, unitamente a pertinenze, accessori e frutti, è costituito dall'immobile "riportato al N.C.E.U. del Comune di Lamezia Terme, Sezione Sant'Eufemia Lamezia, al **foglio 32, particella 109, sub 4**".

4.c. Descrizione catastale degli immobili pignorati

N.C.E.U. Comune di Lamezia Terme, Sezione di Sant'Eufemia, **fg. 32, p.lla 109, sub 4**, Zona Cens. **2**, Categoria **D/6**, Classe -, Consistenza -, Superficie Catastale -, Rendita **Euro 5.814,00**, Contrada Persicara, piano T (**cf. Allegato 2: Estratto di mappa, elaborato planimetrico, visure e planimetria catastale del bene**); derivante da **variazione del 19/02/2002** protocollo n.49482 (n.859.1/2002) in cui è stata variata la consistenza del sub 3 a seguito di DIVISIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE-D06 – LOCALE DI RITROVO-C01 e conseguente generazione dei sub 4 e 5; **sub 3** derivante da **costituzione del 14/07/1999** (n. B03285.1/1999); derivante nel N.C.T. da **Tipo Mappale del 02/06/1999** n. 180086.2/1999 in atti dal 01/07/1999 in cui è stato individuato l'ente urbano p.lla **109** di **mq 61.460,00** dalla soppressione delle p.lle **102** (di mq 19.000,00), **105** (di mq 24.260,00), **107** (di mq 18.200,00); p.lle 102, 105 e 107 derivanti da **Tipo Mappale del 02/06/1999** n. 180086.1/1999 in atti dal 01/07/1999, assieme a maggiore consistenza (p.lle 103, 106, 108), in cui sono state soppresse le p.lle **75** seminativo irriguo di mq 28.650,00, **76** seminativo irriguo di mq 24.550,00, **90** seminativo irriguo di mq 19.330,00; p.lle 75 e 76 derivanti da **Frazionamento del 15/12/1992** n. 6243.1/1992 in atti dal 17/10/1994 in cui è stata soppressa l'originaria p.lla **74** seminativo irriguo di mq 53.200,00; derivante da **frazionamento del 13/10/1994** n.4334.3/1994 in

atti dal 17/10/1994 in cui fu soppressa la p.lla **26** seminativo irriguo di mq 108.420,00; derivante dall'impianto meccanografico del 09/07/1985;
p.lla 90 derivante da **frazionamento del 13/10/1994** n.4334.2/1994 in atti dal 17/10/1994 in cui fu soppressa la p.lla **16** seminativo irriguo di mq 165.380,00; derivante da **frazionamento del 01/09/1990** n.187 in cui fu modificata la consistenza dell'originaria p.lla **16** seminativo irriguo di mq 176.580,00 (contestualmente fu generata la p.lla 56 di mq 11.200,00); derivante dall'impianto meccanografico del 09/07/1985.

La ricostruzione catastale sopra descritta, è risultata necessaria al fine sia della verifica delle formalità presenti sull'immobile a copertura del ventennio (individuazione modifiche catastali), sia della ricostruzione della titolarità del bene.

4.d. Pertinenza Catastale:

[REDACTED] [REDACTED]

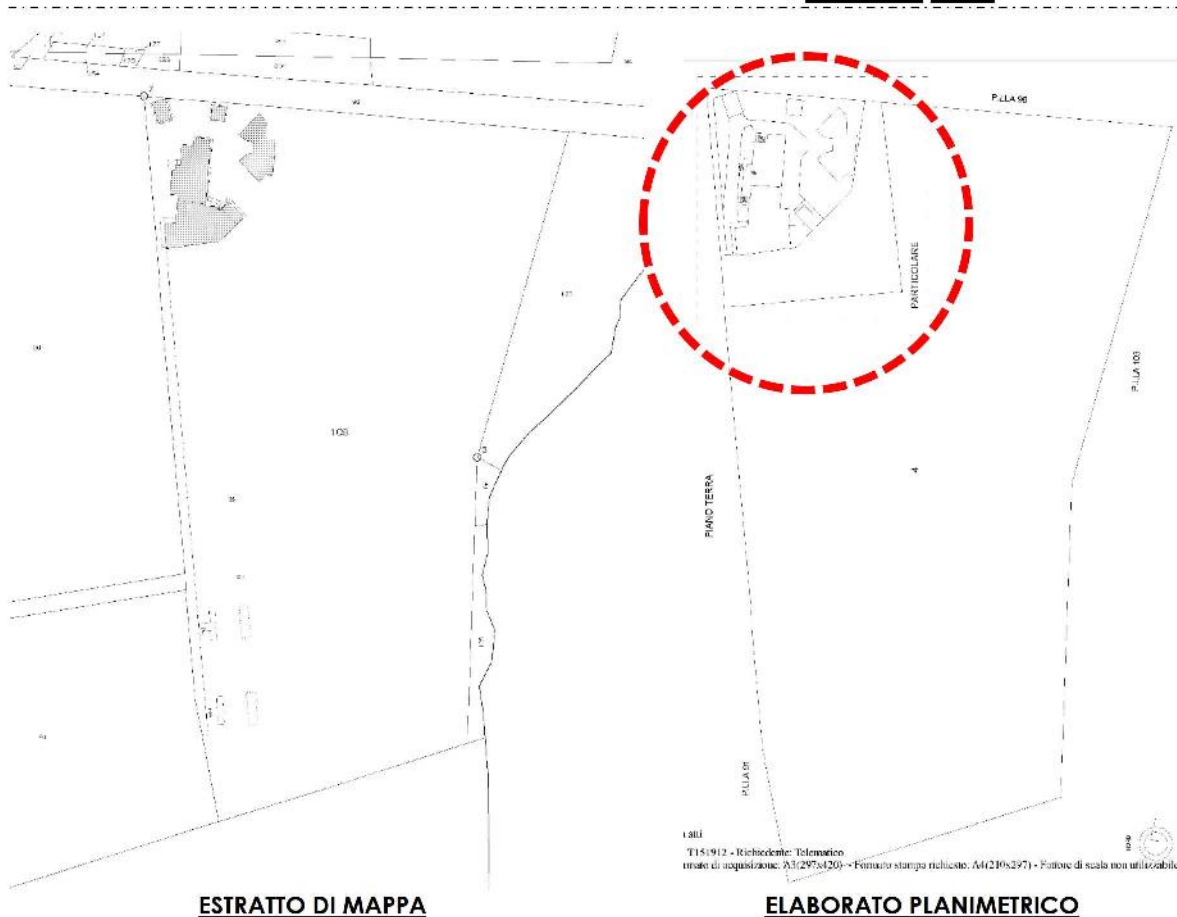
proprietà per 1/1.

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono conformi ai dati presenti nel Data Base dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio della Provincia di Catanzaro (**cf. Allegato 2**).

4.e. Confini catastali

Il bene, individuato dal sub 4, confina catastalmente:

- ✚ a nord con la p.lla 96 (terreni) catastalmente intestata ad altra ditta ([REDACTED] [REDACTED] + [REDACTED] [REDACTED] + [REDACTED] [REDACTED]) e con la stessa p.lla 109 sub 16 (ex sub 5) catastalmente intestata ad altra ditta ([REDACTED] [REDACTED] + [REDACTED] [REDACTED] + [REDACTED] [REDACTED]);
- ✚ ad est con le p.lle 103, 106, 108 catastalmente intestata alla società eseguita ([REDACTED] [REDACTED]);
- ✚ a sud con la p.lla 119 catastalmente intestata ad altra ditta ([REDACTED] [REDACTED] + [REDACTED] [REDACTED]);
- ✚ ad ovest con strada interpoderale della larghezza di mt. 3,00 ricadente per 1,5 mt. nel terreno oggetto di esecuzione, per 1,5 mt. restanti nei limitrofi terreni individuati dalle p.lle 26, 92 e 91 catastalmente intestata ad altra ditta (rispettivamente a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]).



ESTRATTO DI MAPPA

ELABORATO PLANIMETRICO

Di fatto l'accesso all'immobile individuato dalla p.lla 109 avviene mediante passaggio sulla p.lla 96 di proprietà di altra ditta ed avente tale configurazione catastale a partire dal 1994. Sulla stessa non risultano trascritte servitù, tuttavia è sin dall'inizio l'accesso principale all'attività.

La stradina interpoderale posta sul confine ovest, risulta essere un'ulteriore accesso al terreno anche se di ridotte dimensioni.

Si segnala, inoltre, che trattandosi di catasto fabbricati la conformazione del terreno con relativa geometria, è visibile direttamente dall'elaborato planimetrico che evidenzia un'area verde a confine tra il sub 4 (pignorato) ed il nuovo sub 16 (legato alla nuova proprietà di tutto il complesso costruito). Per come visibile in sede di sopralluogo, tale porzione è attualmente inglobata nell'attività sportiva (autorizzata a nome dell'attuale conduttore del fondo e proprietario della restante p.lla 109) e non fisicamente delimitata, pertanto dovrà essere ovviamente esclusa dalla stima. La superficie effettivamente stimabile, salvo verifica puntuale da effettuarsi con idonea strumentazione non eseguibile in questa sede, è rilevata

dalla più recente cartografia (frazionamento del 2017) incrociata con i dati catastali di partenza (mq 61.460,00) e pari a circa mq 53.000,00.

4.f. Coordinate GPS

Indirizzo

GD (gradi decimali)*

Latitudine


Longitudine

GMS (gradi, minuti, secondi)*

Latitudine

Longitudine

* World Geodetic System 84 (WGS 84)



GD (gradi decimali)

Latitudine **38.883083**

Longitudine **16.265923**

GMS (gradi, minuti, secondi)

Latitudine **N 38° 52' 59.099"**

Longitudine **E 16° 15' 57.322"**

4.g. Ubicazione immobili

Il bene descritto nell'atto di pignoramento è ubicato Comune di Lamezia Terme (CZ), nella zona sud dello stesso Comune, tra l'insediamento dell'ex Comune di S. Eufemia Lamezia e la zona aeroportuale, in c.da Persicara (**cf. Allegato 3: Individuazione urbanistica**).

L'area interessata dal bene oggetto di causa, nel PRG dello stesso Comune, ricadeva nella zona "E3 - zona agricola di pregio", in base alle prescrizioni del Piano Strutturale adottato con delibera di Consiglio n.79 del 19/02/2015 l'area è compresa nella Zona Agricola della Piana (art. 82 del R.E.U.). Tuttavia, si precisa che il cespite, pur essendo fisicamente un terreno dotato di alcune strutture edilizie (in parte autorizzate e in parte abusive per come meglio specificate al quesito n°12), è costituito catastalmente da un **D/6 (Fabbricati e locali per esercizi sportivi con fine di lucro)** e come tale sarà valutato.

Lo stesso è raggiungibile percorrendo la S.S. 18 – SP 112 nel tratto che collega l'ex Comune di Sant'Eufemia alla zona industriale area ex SIR.

4.h. Descrizione immobile

Accatastato come 'Fabbricato e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro)', il bene in oggetto è stato sede dell'originaria attività di tiro a volo. Inizialmente erano stati realizzati degli elementi fissi necessari all'esercizio dell'attività che, successivamente, sono stati rimossi.

L'accesso all'attività sportiva è garantita dalla presenza di un cancello carrabile a ridosso dell'area parcheggio in parte in testa al Comune di Lamezia Terme (per cessione delle aree), in parte in testa alla proprietà del complesso "747", in parte di proprietà di altra ditta (p.lla 96 in testa a [REDACTED] [REDACTED]).

Si precisa che una piccola parte dell'area che attualmente ospita l'attività sportiva non rientra nella superficie complessiva pignorata: in questa sede la sottoscritta si limiterà ad indicare quindi la superficie catastale pignorata, escludendo quella che dovrà essere associata ad altra particella già catastalmente individuata. Tutta l'area, interamente delimitata dalla medesima recinzione presente circa 10 anni fa, attualmente si presenta più o meno nelle condizioni indicate nell'autorizzazione alla trasformazione effettuata mediante movimentazione della terra per ospitare una pista di Motocross.

Come dato storico necessario per comprendere la trasformazione di questa porzione di territorio, si precisa che l'adiacente complesso per come individuato, allo stato attuale, sempre dalla p.lla 109, nasce intorno al 1995 come struttura destinata ad essere da supporto oltre che all'attività agricola su cui sorgeva, quindi a carattere agricolo, anche ad un uso industriale. Nelle vicinanze, infatti, sorgevano attività industriali rivolte alla produzione di accessori per la caccia. L'attività complementare che volevasi realizzare era riferita, in particolare, al tiro al piattello. Il tutto senza compromettere l'assetto prettamente agricolo dell'appezzamento di terreno.

Inizialmente costituito da un fabbricato su due livelli fuori terra con porticato antistante, sempre di supporto all'attività industriale sopra descritta (tiro a volo), il complesso è stato successivamente ampliato attraverso la costruzione di altri

fabbricati, cambiando la destinazione d'uso a "locale pubblico" e non ad esclusivo servizio del tiro a volo.

Tale variazione della destinazione d'uso, ha, di fatto, reso autonoma l'attività sportiva anche se priva di qualsiasi servizio direttamente annesso, ma comunque posizionata nelle immediate vicinanze di una struttura con servizi.

Nel progetto di trasformazione, che interessava semplicemente una diversa utilizzazione sempre, però, riferita alla destinazione di attività sportiva, sono state regolarmente autorizzate delle costruzioni amovibili (cabina di cronometraggio, area lavaggio, etc.), comunque collegate alle strutture già esistenti (servizi igienici, mensa, etc) di proprietà della stessa ditta conduttrice del fondo.

Nel progetto erano state individuate tutte le aree necessarie per l'omologazione degli impianti sportivi della F.M.I. tra cui:

- area per Direzione e Segreteria Gara, Verifiche Tecniche e Ufficio Stampa (n°2) con struttura amovibile in legno da rimuovere alla fine delle manifestazioni;
- parco chiuso dove lasciare i motocicli soggetti a verifica tecnica (n°3);
- zona lavaggio mezzi attrezzata con n°15 prese elettriche e n°15 prese d'acqua (n°4);
- zona di attesa piloti (n°5);
- area premiazione che deve ospitare il podio premiazione, delimitata e protetta (n°6);
- cabina di cronometraggio delle dimensioni di mt. 2 x 4 posta in prossimità della linea di arrivo protetta da polvere e rumore (n°7);
- zona segnalatori meccanici (n°8);
- cancelletto di partenza (n°9);
- barriera (n°10);
- area paddock di almeno 10.000,00 mq nella quale ospitare i mezzi di servizio dei piloti, illuminato ed attrezzato con prese di corrente.

Tuttavia, in sede di sopralluogo si è potuto appurare che, l'impianto attualmente fermo, mantiene le costruzioni amovibili di progetto (tranne la tribuna prefabbricata), oltre alla più sostanziosa movimentazione di terra operata per creare la pista. Inoltre, l'area paddock all'ingresso in cui dovrebbero essere ospitati

i mezzi di servizio dei piloti è in gran parte occupato da una vasca di raccolta acque piovane, formatasi a seguito degli scavi per la realizzazione della pista.

In linea generale, a parere della sottoscritta, l'impianto dovrebbe essere soggetto a manutenzione straordinaria per poterlo ridefinire funzionale e conforme alle prescrizioni/direttive della F.M.I..

Sono stati rilevati, altresì, due fabbricati non autorizzati che, per quanto specificato al quesito n°12, dovranno essere demoliti.

La superficie da considerare, è corrispondente a quella determinata dalla cartografia catastale (frazionamento del 2017) incrociata con i dati catastali di partenza (mq 61.460,00), salvo differente e puntuale rilevazione, ed è pari a:

superficie convenzionale di vendita: mq 53.000,00

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

La **piena proprietà** del cespite pignorato p.lla 109/4 (già p.lla 109/3, 109 ente urbano, p.lle 102-105-107 terreni, p.lle 75-76-16/b), è pervenuta alla società esecutata, assieme a maggiore consistenza, in virtù di **atto di compravendita del 24/09/1994**, rep. 18241, racc. 2949, rogante Notaio Dott. Rocco GUGLIELMO, trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 03/10/1994, R.G. 18878, R.P. 15598, da potere di [REDACTED] [REDACTED] (**cf. Allegato 5: Atti di proprietà**).

Ai fini della continuità storica della proprietà dei terreni individuati dalle p.lle 75, 76 e 16/b, gli stessi sono pervenuti alla venditrice [REDACTED] [REDACTED] da **atto di divisione del 02/12/1989**, rep. 91660, racc. 16411, rogito Notaio Avv. Napoleone Fiore Melacrinis, tra i germani [REDACTED].

Si segnala che la suddetta venditrice era già proprietaria in quota dal 1961 in virtù di atto di successione.

In definitiva, il bene è di **piena proprietà per l'intero** della società esecutata.

Quesito n° 6 - valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei

medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro.

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

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

L'unità immobiliare pignorata, in testa alla società esecutata per l'intera quota, è gravata da un **atto di locazione ultranovennale del 13/07/2017, rep. 1666, rogito notaio Dott. Paolo FRUGIUELE**, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 10/01/2017 R.P. 8247, R.G.10687, a favore della società "[REDACTED]". Per come risulta dalla Sezione D della relativa nota di trascrizione, trattasi di deposito di scrittura privata del **20/03/2014** registrata a Lamezia Terme in pari data al n.611 serie 3[^]. Le caratteristiche della locazione sono le seguenti:

- durata pari ad anni 25, dal 31/01/2014 fino al 31/01/2039;
- canone di locazione € 1.000,00 annui;

In data **09/04/2014**, a seguito del contratto di locazione precedentemente menzionato, veniva stipulato ulteriore **contratto di locazione di terreno per uso sportivo** tra la [REDACTED]

L[REDACTED]. Le caratteristiche della locazione sono le seguenti:

- durata pari ad anni 12 (dodici), fino al 06/04/2026;
- canone di locazione fissato in € 1.200,00 (milleduecento/00) + iva annui da corrispondersi in 12 (dodici) rate mensili di € 100,00.

Il contratto risulta essere stato regolarmente registrato a Lamezia Terme in data 17/04/2014 al n. 105 serie 3T (**cf. Allegato 6: Contratti di locazione**).

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

Trattandosi di società, mancano i presupposti per poter rispondere al suddetto quesito.

Quesito n° 9 - riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o 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, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem).

9.a. Vincoli edificatori

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato al titolo di proprietà della società esecutata, datato 27/12/1993, si evince che le p.lle 75-76 e 16/b del foglio di mappa 32, assieme a maggiore consistenza, ricadevano nel "Nucleo Industriale" di Lamezia Terme regolato da apposito Piano Regolatore che per le stesse prevede una destinazione a **Zona Filtro** con uso di tipo agricolo. Zona sottoposta a vincolo di cui alla legge n°1497/39 e legge regionale n°23 del 12/04/90 comma I, art. 6 lettera S."

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla Relazione di Consulenza Tecnica della proc. n°42/2009 R.G.E., datato 09/04/2010, si continuava a certificare

la permanenza del terreno in Zona Filtro in cui l'uso del suolo è di tipo agricolo: in base al PRG allora vigente la destinazione e le prescrizioni erano riferite alle disposizioni della zona **"E3 – agricola di pregio"**.

In base al PSC adottato dal Comune di Lamezia Terme con delibera di Consiglio n.79 del 19/02/2015 l'area è compresa nella Zona Agricola della Piana, regolamentata dalle prescrizioni indicate all'art. 82¹ del R.E.U., all'interno del **"Perimetro Vincolo Paesaggistico"** (regolamentato dall'art. 12), circondato da

¹ Articolo 82_ **Zona agricola della Piana:** Comma 1 Nella Zona agricola della Piana, individuata nella Tav. 1.2, il Permesso di costruire è rilasciato nel rispetto delle seguenti condizioni: a) Unità aziendale minima non inferiore a 1,00 ha; b) per la Residenza agricola, usi di tipo E1, con un Uf pari a 100 mq/ha, per massimo di 250 mq di Su; c) per gli Annessi rustici, usi di tipo E2, in misura comprovata da Relazione agronomica, a firma di tecnico abilitato, fino ad un massimo di 100 mq/ha. Per le colture vivaistiche, floricole ed orticole in serra, il parametro può essere elevato fino ad un massimo di 150 mq per ha. Nelle Unità aziendali composte da più lotti, il manufatto deve essere realizzato nel lotto di estensione maggiore; e) per le Serre fisse, usi di tipo E3, con un Uf pari a 4.000 mq/ha.
Comma 2 Il Permesso di costruire è rilasciato nel rispetto della pianificazione paesistica regionale e delle prescrizioni del PTCP a tutela del paesaggio agrario.

strade secondarie gravate da “**Vincolo a Rischio Idraulico e di Stabilità dei versanti – CLASSE 4**” (regolamentato dagli artt. 12², comma 2 e 26, comma 2³).

2

Articolo 12_ **Vincoli di tutela dovuti e vincoli derivanti dalla pianificazione sovraordinata e di settore. Vincoli di natura sismica, idraulica e di stabilità dei versanti. Carta dei vincoli**

Comma 1 Ai fini dell'applicazione dei vincoli di tutela dell'ambiente, del paesaggio, dei beni culturali e delle reti infrastrutturali, si fa riferimento alla Carta dei vincoli, Tav. 1.1, le cui prescrizioni si applicano integrando previsioni e modalità di intervento riportate nella Tav. 1.2 del Progetto urbano del PSC.

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

Comma 3 Fermo restando quanto previsto all'Art. 42, comma 4, nelle Aree boscate, come individuate ancora nella Tav. 1.1, è vietata ogni nuova edificazione. Sui fabbricati e sui manufatti esistenti si opera come al comma 2.

Comma 4 Nelle Aree Archeologiche vincolate ai sensi del Codice dei Beni Culturali, come individuate nella Tav. 1.1, tutti gli interventi che prevedano opere di scavo di qualsiasi genere dovranno essere sottoposti, previo invio del relativo progetto, all'approvazione della Soprintendenza archeologica della Calabria, che si può riservare di:

- a) valutare la fattibilità delle opere;
- b) richiedere saggi archeologici preliminari;
- c) dettare in esito ai saggi ulteriori prescrizioni o modifiche dei progetti, a tutela dei resti di interesse archeologico;
- d) procedere se del caso all'apposizione di vincoli di inedificabilità, ai sensi del D.L.vo 22/01/2004 n° 42.

Comma 5 Negli Ambiti di accertata concentrazione di materiale archeologico, come individuate nella Tav. 1.1, ed anche in un loro circoscritto intorno, individuato opportunamente dal Dirigente del Settore in fase attuativa, per la realizzazione di qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica e dello stato dei luoghi, il Soggetto attuatore di concerto con l'Amministrazione provvede a formale consultazione della competente Soprintendenza archeologica.

Comma 6 Nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, come individuate nella Tav. 1.1, e nelle fasce fluviali sottoposte al medesimo ordine di tutela, si applica quanto previsto dal D.Lgs. 42/2004. Nelle aree sottoposte a vincolo archeologico si applica ancora il D.Lgs. 42/2004. Nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico-forestale si applica il R.D.L. 30/12/23 n° 3267. Nelle aree sottoposte a vincolo sismico si applica il DM Infrastrutture 14/1/2008 e la Circolare 617 12/2/2009, con l'O.P.C. 3274/2003. Nelle aree sottoposte al Piano di Assetto Idrogeologico regionale, PAI, in vigore, si applicano le relative normative, tenuto conto di quanto previsto al citato comma 2 dell'Art. 26. Nelle aree di rispetto cimiteriale si applicano le norme della L. 166/2002 e del DPR 803/1975, nei limiti di quanto previsto all'Art. 59. Nelle aree di rispetto degli elettrodotti e dei metanodotti, come riportati nella Tav. 1.1, si applicano le norme di tutela prescritte dall'ente di gestione, ed è vietata ogni nuova edificazione. Nelle fasce di rispetto stradale, in conformità al Codice della Strada, si applica quanto previsto all'Art. 44; nelle fasce di rispetto ferroviario quanto previsto all'Art. 43, in conformità al DPR 753/80. Nelle fasce di rispetto aeroportuale, definite dal Piano di rischio di cui all'Art. 707 del Codice della Navigazione, e dal conseguente Regolamento del 21 Dicembre 2011, si opera nei limiti di legge, ferma restando, comunque, la possibilità di realizzare parcheggi a raso ed a prato stabilizzato, oltre a sistemazioni del verde, anche sportivo e ricreativo all'aperto, e ad opere di difesa idrogeologica. Nelle fasce di rispetto delle discariche, dei depuratori, dei pozzi ad uso idropotabile e simili è vietata ogni nuova edificazione; sono ammessi, sui fabbricati esistenti, esclusivamente interventi di tipo R1, R2, R6.1 ed R6.3B/3C. Nelle aree di concessione di utilizzo delle sorgenti delle acque termominerali si applicano le normative di cui al Decreto della Regione Calabria 51/1999. Tali aree e fasce sono individuate nelle Tavv. 1.1 e 1.2. In tutte le Zone agroforestali di cui al Capo 20 trovano comunque applicazione le cautele derivanti dalle normative proposte dalla Relazione geomorfologica, di cui all'Art. 6. Negli

Ambiti corrispondenti alla Classe 3 della Carta di fattibilità geologica della Relazione geomorfologica, individuati nella Carta dei vincoli, Tav. 1.1, si opera con le particolari limitazioni e cautele prescritte ai Capitoli 7 e 8 della medesima Relazione geomorfologica.

Comma 7 Gli interventi di Ristrutturazione edilizia di tipo R6.3A, R6.3B, R6.3C, R6.4, R6.5 sono comunque ammessi, fermi restando gli usi esistenti, attraverso demolizione e trasferimento dei fabbricati al di fuori degli Ambiti vincolati di cui al comma 6, nelle Zone agroforestali adiacenti, come individuate nella Tav. 1.2, entro la medesima superficie fondiaria di proprietà. Nel caso di trasferimento entro aree di proprietà, o comunque rese disponibili, pur non adiacenti, nelle Zone agroforestali, di cui al Capo 20, è data facoltà di operare attraverso intervento di Ristrutturazione edilizia di tipo R6.6. Le Tavv. 1.2 e 2.1 individuano i casi specifici di possibile applicazione degli interventi di tipo R6.6, negli Ambiti dei Centri storici e del Territorio urbanizzato.

Comma 8 Nei casi in cui nella Tav. 1.2 del Progetto urbano il Territorio urbanizzato ed il Territorio urbanizzabile, o altre diverse previsioni insediative del PSC, investano, anche solo parzialmente, suoli sottoposti a vincolo di inedificabilità, come identificato nella Tav.1.1, la relativa Capacità edificatoria potrà integralmente venire realizzata nelle adiacenti porzioni di proprietà non sottoposte a vincolo, nei limiti delle presenti Norme, oltre che secondo le modalità di trasferimento dei diritti edificatori previste al comma 6 dell'Art. 63, al comma 2 dell'Art. 65 ed al comma 2 dell'Art. 66.

Comma 9 Più in generale, a garanzia dell'efficienza e dell'integrità delle opere a rete, il processo attuativo del PSC tiene conto dell'articolazione e della consistenza delle stesse opere a rete, riportate nei loro assetti essenziali nel Quadro conoscitivo del PSC, oltre che nella Tav. 1.1, Carta dei vincoli.

Comma 10 La tutela dei Centri storici viene attivata attraverso la specifica Disciplina particolareggiata di cui all'Art. 61, ed ai relativi Elaborati grafici 2.1 e 2.2.

Comma 11 Circa l'Ambito di particolare tutela sismica della "faglia attiva e capace", di cui al comma 2, l'individuazione dell'estensione del relativo vincolo di inedificabilità viene messa a punto definitivamente in sede di studio di livello elevato di microzonazione sismica, di cui alla delibera della Giunta regionale 263/2012, in attuazione dell'OPCM 4007/2012. In caso di riduzione dell'Ambito tutelato, il Dirigente del Settore, con propria specifica Determina, provvede al relativo adeguamento della Tav.1.1, tenuto conto degli esiti del suddetto studio, senza che ciò comporti Variante al PSC, ferme restando tutte le altre condizioni di cui alle presenti Norme ed alle Tavv. 1.2, 2.1 e 2.2.

Comma 12 Con esclusivo riferimento all'Ambito riservato alle funzioni produttive integrate di Rotoli, di cui agli Artt. 14, commi 5 e 6, e 75, comma 1, qualora il Comune provveda, con specifico intervento, ad una efficace pulizia, con ripristino delle condizioni originarie di capacità idraulica del torrente Cantagalli, nella tratta compresa tra l'Autostrada Salerno-Reggio Calabria e la confluenza dello stesso torrente con il fosso Fella, trova applicazione quanto previsto al comma 5 dell'Art. 14, con la conferma del possibile utilizzo dei suoli interessati ad uso produttivo, ricompresi nel medesimo Ambito, lungo il corso fluviale, nel rispetto dei vincoli di tutela dal massimo rischio idraulico, fissati dal PAI Calabria.

3

Articolo 26_ **Interventi di recupero, R e di Nuova Costruzione, NC**

Comma 1 OMISSIS

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

- e) gli interventi di Restauro R3 e di Restauro e risanamento conservativo R4, di cui al comma 1, sono assimilati agli interventi di Restauro e risanamento conservativo di cui all'Art. 31, comma 3, della Legge 457/1978, ed all'Art. 3 del DPR 380/2001;
- f) gli interventi di Ripristino tipologico R5, di Ristrutturazione edilizia di tipo R6.1 ed R6.2, sono assimilati agli interventi di cui agli Art. 16, comma 2, lettera d); Art. 17, comma 2, lettera d); Art. 21, comma 2, lettera c); Art. 22, comma 2, lettera c) delle NTA del PAI, a condizione che operino in adeguamento alla normativa antisismica;
- g) gli interventi di Ristrutturazione edilizia di tipo R6.3 sono assimilati agli interventi di cui all'Art. 21, comma 2, lettera c) e di cui all'Art. 22, comma 2, lettera c) delle NTA del PAI, a condizione che operino in adeguamento alla normativa antisismica;
- h) gli interventi di Ristrutturazione edilizia di tipo R6.3A sono assimilati agli interventi di cui all'Art. 22, comma 2, lettera c) delle NTA del PAI;
- i) gli interventi di Ripristino tipologico R5, di Ristrutturazione edilizia di tipo R6.1, R6.2, R6.3B, R6.7, a condizione che operino in adeguamento alla normativa antisismica e per la riduzione del rischio idraulico e di stabilità dei versanti, sono assimilati agli interventi per introdurre sui



Anche dalla consultazione della cartografia del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, è emerso che **il cespite pignorato è vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004**. Più precisamente, l'area è soggetta al vincolo c.d. "decretati" – Vincoli ex artt. 136 e 157: Statali.

9.b. Convenzioni trascritte: SI. In data 14/02/1997, rep. 87866, rogito notaio Dott. Francesco NOTARO, la società esecutata stipulava un **Atto Unilaterale di Obbligo Edilizio** con il Comune di Lamezia Terme al fine di poter ottenere l'autorizzazione edificatoria per l'impianto di tiro a volo con annesse strutture. Tale atto, regolarmente trascritto in data 26/02/1997, R.P. 4025, R.G. 4547, interessa le originarie p.lle 75, 76 e 16/B originarie dell'attuale p.lla 109.

Sintetizzando le vicissitudini edificatorie che gravano sul complesso edilizio estraneo al presente pignoramento, si precisa che nell'anno 2001, vista la richiesta prot. 46029 del 17/09/2001, per il "cambio di destinazione d'uso dei locali siti in località Baroniello dell'ex Comune di S.Eufemia Lamezia" e il conseguente rilascio dell'autorizzazione n°14 del 29/01/2002, tale vincolo edilizio, a parere, non è più stato considerato come vincolo per un'attività che, di fatto, era stata abbandonata.

9.c. Spese condominiali: NO.

fabbricati le "innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica", di cui alla Classe 4 del Cap. 8 della Relazione geomorfologica allegata al PSC.

9.d. Servitù trascritte: NO. Si evidenzia, tuttavia, che l'accesso al cespite pignorato avviene da sempre attraverso la p.lla 96, non di proprietà e che l'area parcheggio risulta in parte in testa al Comune di Lamezia Terme (per cessione aree) ed in parte in testa alla nuova proprietà della restante p.lla 109 (ex sub 1, 2 e 5).

9.e. Convenzioni matrimoniali: NO.

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

Dalla certificazione notarile agli atti e dalle visure ipotecarie aggiornate effettuate sia per soggetto che per immobile, a favore e contro, che si allegano alla presente relazione come parte integrante (cfr. **Allegato 7: Certificazione notarile e visure ipocatastali aggiornate**), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sugli immobili e sui soggetti, alla data del 28/02/2020, gravano le formalità di seguito descritte.

iscrizioni

- Ipoteca volontaria del 09/01/2009 a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria (creditore procedente);
- Ipoteca giudiziale del 15/06/2016 a favore di General G3 Arredamenti s.r.l.;

trascrizioni

- Verbale di Pignoramento Immobili del 21/10/2019 a favore del creditore procedente.

ISCRIZIONI CONTRO

1. IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione A Garanzia Di Mutuo Fondiario

Sezione A – Generalità

Nota di Iscrizione del **09/01/2009**
Registro generale **296**
Capitale: **€ 350.000,00**
Durata: -

Registro particolare **21**
Numero Repertorio **6429/3967** del **30/12/2008**
Totale: **€ 700.000,00**

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1 omissis
Immobile n.2 omissis
Immobile n.3 omissis

Immobile n.4 **M208S – LAMEZIA TERME (CZ)**
Catasto **FABBRICATI** Sez. Urb. - Fgl. **32** Part. **109** Sub. **4**
Natura **D/6 – FABBRICATI, LOCALI SPORTIVI CON FINI DI LUCRO** Consistenza -
Indirizzo **CONTRADA PERSICARA** N. Civico -
Piano **T**
Immobile n.5 omissis
Immobile n.6 omissis
Immobile n.7 omissis
Immobile n.8 omissis
Immobile n.9 omissis
Immobile n.10 omissis

Sezione C – Soggetti

A FAVORE

1.1 **CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA SOCIETA' COOPERATIVA A R.L.**
Con sede in: **CROPANI (CZ)**
Codice Fiscale: **01935780799**

Quota: **1/1** relativamente all'unità negoziale n°1 Diritto: **(1) PROPRIETA'**

CONTRO

Soggetto n.1 [REDACTED]
Sede: **LAMEZIA TERME (CZ)**

Codice Fiscale: [REDACTED]
Quota: **1/1** relativamente all'unità negoziale n°1 Diritto: **(1) PROPRIETA'**

2. IPOTECA GIUDIZIALE – SENTENZA DI CONDANNA

Sezione A – Generalità

Nota di Iscrizione del **15/06/2016** Registro particolare **892**
Registro generale **7836** Numero Repertorio **1148/2008** del **29/12/2008**
Capitale: **€ 123.949,66** Totale: **€ 200.000,00**

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1 **M208S – LAMEZIA TERME (CZ) – SANT'EUFEMIA**
Catasto **FABBRICATI** Sez. Urb. - Fgl. **32** Part. **109** Sub. **4**
Natura **D/6 – FABBRICATI, LOCALI SPORTIVI CON FINI DI LUCRO** Consistenza -
Indirizzo **CONTRADA PERSICARA** N. Civico -
Piano **T**

Sezione C – Soggetti

A FAVORE

1.1 [REDACTED]
Con sede in: [REDACTED]
Codice Fiscale: [REDACTED]
Quota: **1/1** relativamente all'unità negoziale n°1 Diritto: **(1) PROPRIETA'**

CONTRO

Soggetto n.1 [REDACTED]
Sede: **LAMEZIA TERME (CZ)**
Codice Fiscale: [REDACTED]
Quota: **1/1** relativamente all'unità negoziale n°1 Diritto: **(1) PROPRIETA'**

TRASCRIZIONI CONTRO

1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Sezione A – Generalità

Nota di trascrizione del **21/10/2019** Registro particolare **11353**
Registro generale **14137** Numero Repertorio **1978/2019** del **08/10/2019**

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1 **M208S – LAMEZIA TERME (CZ) – SANT'EUFEMIA**
Catasto **FABBRICATI** Sez. Urb. - Fgl. **32** Part. **109** Sub. **4**
Natura **D/6 – FABBRICATI, LOCALI SPORTIVI CON FINI DI LUCRO** Consistenza -
Indirizzo **CONTRADA PERSICARA SANT'EUFEMIA** N. Civico -

Sezione C – Soggetti

A FAVORE

1.1 **CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA**
Con sede in: **CROPANI (CZ)**
Codice Fiscale: **01935780799**
Quota: **1/1** relativamente all'unità negoziale n. 1 Diritto: **(1) PROPRIETA'**

CONTRO

Soggetto n.1 [REDACTED]

Sede: [REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED]

Quota:

1/1 relativamente all'unità negoziale n°1

Diritto: **(1) PROPRIETA'**

In conclusione, i creditori iscritti risultano essere i seguenti:

- **CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA** (creditore procedente) con ipoteca volontaria e pignoramento;
- [REDACTED] (ipoteca giudiziale da sentenza).

COSTI CANCELLAZIONI

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

- n°1 cancellazione di pignoramento;
- n°1 cancellazione di ipoteca volontaria;
- n°1 cancellazione ipoteca giudiziale.

I costi necessari sono quelli di seguito riportati:

CANCELLAZIONE / RESTRIZIONE DI BENI DI PIGNORAMENTO

| | | |
|--------------------|-----------|-----------------|
| Tassa ipotecaria | € 40,00+ | |
| Imposta di bollo | € 60,00+ | |
| Imposta ipotecaria | € 200,00= | |
| Totale | | € 300,00 |

CANCELLAZIONE / IPOTECA VOLONTARIA € 35,00

CANCELLAZIONE / RESTRIZIONE DI BENI DI IPOTECA GIUDIZIALE

| | | |
|-------------------------------------------------|-------------|-------------------|
| Tassa ipotecaria | € 40,00+ | |
| Imposta di bollo | € 60,00+ | |
| Imposta ipotecaria (0,50% € 200.000,00) | € 1.000,00= | |
| Totale | | € 1.100,00 |

Per un totale di:

€ 300,00 + € 35,00 + € 1.100,00 = € 1.435,00 ≈ **€ 1.500,00**

Tale valore corrisponde al costo vivo necessario per le operazioni sopra descritte. Sono escluse le spese tecniche pari a circa € 400,00 per singola cancellazione, per un totale pari a: € 400,00 x 3 = **€ 1.200,00**.

Quesito n° 11 - acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento

dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato.

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

L'allegato n°7, contiene tutte le visure ipotecarie aggiornate (a partire dal 1979 anno di informatizzazione per soggetto e 1989 anno di informatizzazione per immobile), oltre alla certificazione notarile già presente agli atti.

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

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

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato al titolo di proprietà della società esecutata, datato 27/12/1993, si evince che le p.lle 75-76 e 16/b del foglio di mappa 32, assieme a maggiore consistenza, ricadevano nel "Nucleo Industriale" di Lamezia Terme regolato da apposito Piano Regolatore che per le stesse prevede una destinazione a Zona Filtro con uso di tipo agricolo".

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla relazione di stima depositata dalla sottoscritta nella proc. 42/2009, datato 09/04/2010, si evince che la permanenza della particella di terreno pignorata all'interno del PRG del Nucleo di Industrializzazione nella ZONA FILTRO in cui l'uso del suolo è di tipo agricolo. In aggiunta, in base al PRG comunale, la destinazione e le prescrizioni sono quelle corrispondenti alla zona "E3-agricola di pregio".

Tuttavia le trasformazioni urbanistiche operate nel corso degli anni, tutte regolarmente autorizzate, hanno trasformato il bene in D/6 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro).

L'ultima, in ordine cronologico, che ha portato all'attuale conformazione, è riferita al Permesso di Costruire n°1/2015 del 09/01/2015 per "TRASFORMAZIONE DI UN IMPIANTO SPORTIVO ESISTENTE DA TIRO AL PIATTELLO A PISTA DI MOTOCROSS, sito in LOCALITA' BARONELLO con destinazione d'uso TURISTICO-RICETTIVA - STRUTTURE RICREATIVE".

Tale titolo è stato autorizzato alla ditta attualmente conduttrice del fondo, successivamente al rilascio del Parere Preventivo (n°129/2014) da parte dell'Amministrazione Comunale, richiesto dalla società esecutata, che ha ritenuto ammissibile l'intervento di trasformazione.

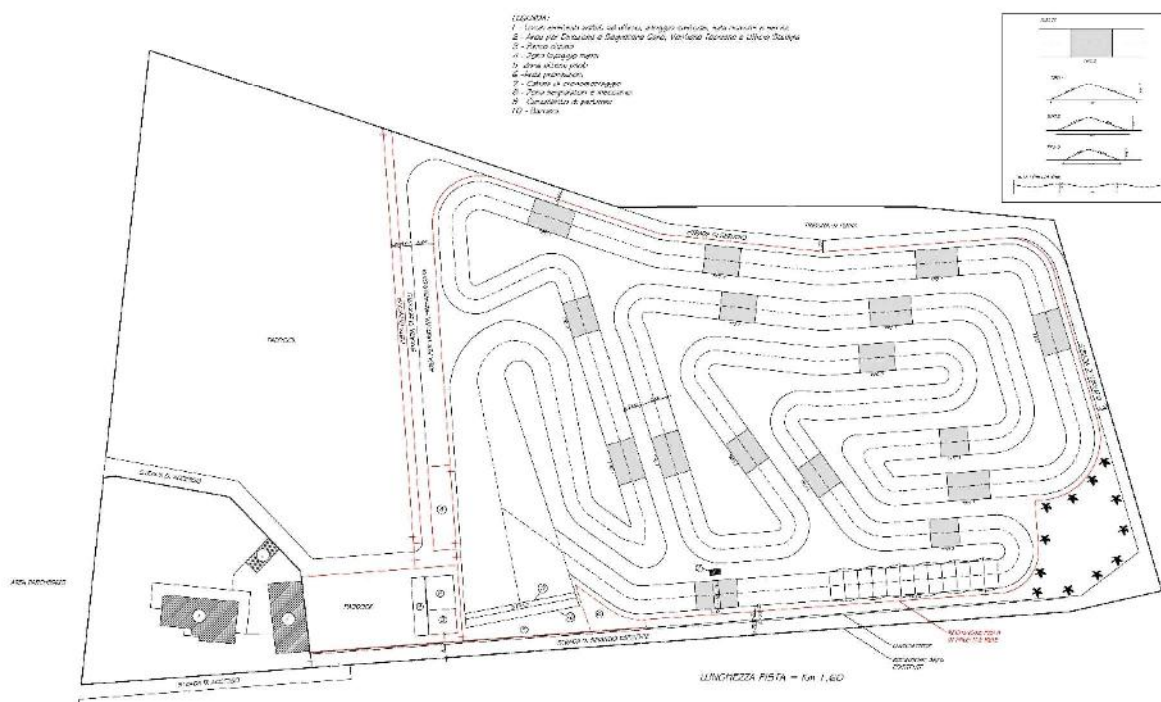
Di fatto, da quello che si evince dalla relazione tecnica agli atti del Comune, i fabbricati esistenti ed attualmente di proprietà del conduttore del fondo, destinati ad ufficio, mensa, sala riunione e servizi, sono stati nuovamente associati all'attività sportiva. In aggiunta, sul cespite pignorato sono stati realizzati dei piccoli prefabbricati, regolarmente autorizzati con il medesimo permesso che supportano la nuova attività di crossdromo.

In particolare, come si evince dalla sottostante planimetria di progetto, l'impianto, già delimitato da un pannelli di cemento prefabbricati su tutto il confine del cespite, si sviluppa sull'alternanza di piste e zone neutre per come regolamentate dalla F.M.I. (Federazione Motociclistica Italiana).

Nel progetto sono state individuate tutte le aree necessarie per l'omologazione degli impianti sportivi della F.M.I. tra cui:

- area per Direzione e Segreteria Gara, Verifiche Tecniche e Ufficio Stampa (n°2) con struttura amovibile in legno da rimuovere alla fine delle manifestazioni;
- parco chiuso dove lasciare i motocicli soggetti a verifica tecnica (n°3);
- zona lavaggio mezzi attrezzata con n°15 prese elettriche e n°15 prese d'acqua (n°4);
- zona di attesa piloti (n°5);
- area premiazione che deve ospitare il podio premiazione, delimitata e protetta (n°6);

- cabina di cronometraggio delle dimensioni di mt. 2 x 4 posta in prossimità della linea di arrivo protetta da polvere e rumore (n°7);
- zona segnalatori meccanici (n°8);
- cancelletto di partenza (n°9);
- barriera (n°10);
- area paddock di almeno 10.000,00 mq nella quale ospitare i mezzi di servizio dei piloti, illuminato ed attrezzato con prese di corrente.



PLANIMETRIA DI PROGETTO

In sede di sopralluogo si è potuto appurare che, l'impianto attualmente fermo, mantiene le costruzioni amovibili di progetto, tranne la tribuna prefabbricata. Inoltre, l'area paddock all'ingresso in cui dovrebbero essere ospitati i mezzi di servizio dei piloti è in gran parte occupato da una vasca di raccolta acque piovane, formatasi a seguito degli scavi per la realizzazione della pista.

In linea generale, a parere, l'impianto dovrebbe essere soggetto a manutenzione straordinaria per poterlo ridefinire funzionale in conformità delle prescrizioni/direttive della F.M.I..

Elementi non autorizzati, rilevati sempre in sede di sopralluogo, sono costituiti da:

- un prefabbricato delle dimensioni in pianta di mt 10,00 x 5,00 e copertura sporgente altri 0,50 mt. per lato;
- un prefabbricato delle dimensioni in pianta di mt. 1,80 x 3,40.

In virtù dell'ubicazione dell'area all'interno di un perimetro ben definito e circoscritto inerente "area con vincolo paesaggistico", detti fabbricati non potranno essere sanati seppur di lieve entità rispetto alla superficie pignorata, pertanto, gli stessi dovranno essere demoliti. I costi relativi alla demolizione, rimozione e smaltimento rifiuti è quantificabile in circa € 3.000,00 che saranno detratti dal valore dell'immobile (cfr. **Allegato 8: Conformità alla normativa vigente**).

Quesito n° 13 – in caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n.47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Come già descritto nel precedente quesito, il terreno è stato destinato ad attività sportiva con annessi servizi realizzati con strutture movibili e di supporto all'attuale pista di motocross.

Le difformità riscontrate sono inerenti a due fabbricati posti a sud dell'area per i quali, dato il vincolo paesaggistico, è prevista la demolizione, per come precedentemente indicato. I relativi costi ammontano a circa € 3.000,00 e saranno detratti dal valore dell'immobile.

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

Le porzioni di terreno su cui il fabbricato è stato edificato, sono pervenute assieme a maggiore consistenza alla società eseguita in virtù dell'atto di compravendita del 24 settembre 1994, rep. 18241, racc. 2949, rogito Notaio Dott. Rocco

GUGLIELMO, da potere di [REDACTED] [REDACTED] proprietaria in quota dal 1961 a seguito di successione. Pertanto i terreni non sono gravati da titolo diverso.

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

Per la valutazione del bene pignorato, la sottoscritta ha proceduto, in prima analisi, ricercando gli impianti sportivi presenti nella Regione Calabria.

Un censimento pubblicato nel 2016, effettuato dal CONI (Comitato Olimpico Nazionale Italiano) all'interno del progetto "Censimento e monitoraggio degli impianti sportivi sul territorio", ha messo a confronto tutti gli impianti presenti su 4 regioni (Friuli Venezia Giulia, Toscana, Molise e Calabria): in 12 mesi di rilevazione, oltre 1.000 comuni analizzati, più di 11.500 impianti censiti, è stato appurato che nella Regione Calabria, tra pubblico e privato, al 2015:

- gli impianti sportivi [definiti come insieme costituito da uno o più spazi di attività dello stesso tipo o di tipo diverso, con annessi servizi (spogliatoi, docce, servizi igienici) e spazi accessori] erano pari a 2692;
- gli spazi di attività [definito come lo spazio conformato per la pratica di una sola attività sportiva (spazio esclusivo o monovalente) o più attività sportive (spazio condiviso o polivalente)] erano pari a 3962.

Realizzati per almeno il 30% successivamente al 2000.

Lo studio analizza:

- la localizzazione degli impianti nelle 5 province;
- l'età degli impianti;
- il funzionamento e le relative cause di non utilizzo o utilizzo parziale;
- le tipologie, per provincia, delle strutture pubbliche e private: sportivo, scolastico, playground (spazi elementari di proprietà pubblica privi di servizi a supporto e con accesso libero. Sono ricomprese le piste ciclabili), oratorio, turistico alberghiero, militare;
- le tipologie degli impianti: monovalente all'aperto, polivalente all'aperto, monovalente al chiuso, polivalente al chiuso, monovalente all'aperto e al chiuso, polivalente all'aperto e al chiuso;
- la dotazione degli impianti: presenza di defibrillatore, utilizzo di fonti rinnovabili, utilizzo giornaliero, costi di gestione;

ed infine gli spazi per tipologia di attività (tra 65 diverse attività elencate):

- tiro a volo n°5 nella provincia di Catanzaro e n° 18 nella Regione Calabria;
- motociclistica – cross n° 0 nella provincia di Catanzaro e n° 2 nella Regione Calabria.

La soprastante premessa si è ritenuta necessaria per poter inquadrare il cespite pignorato e destinato ad attività sportiva all'interno di un contesto regionale che, in linea di massima, contempla circa 65 fabbricati/terreni individuati catastalmente con il D/6, contro solo 5 a livello provinciale.

Altro dato che, a parere della scrivente, risulta rilevante, è costituito dall'assenza, sempre nell'estensione provinciale, di piste di motocross: pur considerando che il censimento del CONI è relativo all'anno 2015, ad oggi non sono state pubblicate ufficialmente variazioni in merito anche al solo stato manutentivo, scopo del progetto dell'Ente. Nel caso specifico del cespite pignorato, la variazione dell'attività sportiva da tiro a volo a motocross è stata certificata al 11/12/2015 (data di ultimazione lavori del tecnico) e, pertanto, non rientrante ancora nei dati a disposizione del CONI.

Preme segnalare che, dalla data della pubblicazione e su controlli effettuati sulla rete, risultano attive n°5 piste da motocross e n°3 tiro a volo in tutta la Calabria. In particolare, nelle immediate vicinanze si segnala la presenza di una pista di motocross ([REDACTED]) con superficie pari a circa la metà di quella

oggetto di stima, dotata di impianti di illuminazione che permettono lo svolgimento notturno delle gare, ma non avente la destinazione catastale di D/6. Il cespite pignorato, invece, ha destinazione catastale D/6 ma non ha un impianto di illuminazione tale da poter garantire le attività notturne: questa è una delle caratteristiche che vengono considerate particolarmente rilevanti per gli esperti del settore.

In aggiunta, la caratteristica di amovibilità (necessaria per operare la trasformazione) dichiarata in sede di autorizzazione comunale di diversi elementi a supporto dell'attività sportiva in progetto, rende il cespite pignorato, di fatto, **non** un "**impianto**" sportivo ma un **terreno su cui poter svolgere un'attività sportiva** previo dovuto allestimento di genere e relativa autorizzazione paesaggistica.

In definitiva, alla luce delle informazioni sopra raccolte, a parere della scrivente, non è possibile applicare i criteri dell'**International Valuation Standard (IVS – Standard Internazionali di Valutazione)** in quanto mancano i presupposti base per la comparazione (da effettuarsi nella medesima ubicazione geografica e/o economica e tenendo conto delle similari caratteristiche tecniche e/o dimensionali).

A questo punto, secondo i criteri già seguiti per la stima del cespite pignorato nella precedente procedura, si ritiene che il valore più prossimo alla realtà sia quello derivante dal valore agricolo medio maggiorato del 100% in virtù della trasformazione (burocratica) che il terreno ha subito diventando un D/6.

Preme sottolineare che, il valore di € 15,00/mq a suo tempo stabilito, aveva tenuto in considerazione lo stato di fatto dell'immobile che, al netto di manutenzione ordinaria, mostrava un intervento edilizio comunque molto limitato e non modificava drasticamente l'assetto agricolo originario.

Attualmente, la movimentazione di terra operata per dar vita alla trasformazione dell'attività sportiva (richiesta dalla società esecutata con parere preventivo e successiva autorizzazione rilasciata al conduttore del fondo), per quanto "naturale" ha di fatto modificato la morfologia del luogo. Pertanto, il ripristino della vera natura del cespite (pianeggiante), tra l'altro idonea alla stragrande maggioranza delle attività sportive praticabili all'aperto, comporta una ovvia decurtazione del valore originario.

D'altro canto, il mantenimento dell'attuale pista di motocross, richiede comunque un sostanzioso intervento di manutenzione ordinaria/straordinaria tale da garantirne un utilizzo funzionale all'attività con un necessario ripristino delle aree di servizio.

In buona sostanza, la sottoscritta ritiene che debba essere applicata una decurtazione pari a circa il 15% in virtù delle considerazioni sopra esposte.

In aggiunta, deve considerarsi l'incidenza continuativa (ad oggi amplificata dagli eventi sociali) dell'andamento fortemente in discesa delle vendite dovuto alla crisi economica, ipotizzabile in circa il 10%.

Infine, trattandosi di vendita giudiziaria, dovrà considerarsi un abbattimento forfettario causa assenza di garanzia per vizi occulti che, a parere, può essere stimato in una detrazione pari a circa il 5%. Pertanto, si avrà:

$$€ 15,00 - 15\% = € 12,75$$

$$€ 12,75 - 10\% = € 11,48$$

$$€ 11,48 - 5\% = € 10,90 \approx \mathbf{€ 11,00/mq}$$

superficie convenzionale di vendita: mq 53.000,00

VALORE VENALE = mq 53.000,00 x €/mq 11,00 = € 583.000,00

A tale valore dovranno essere detratte le spese, precedentemente quantificate e relative alla demolizione, smaltimento ed oneri dei fabbricati non autorizzati e pari a circa **€ 3.000,00**.

Pertanto, avremo:

$$€ 583.000,00 - € 3.000,00 = € 580.000,00 = \mathbf{€ 580.000,00}$$

Quesito n° 16 - corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria ma completa descrizione (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell'ordinanza di vendita), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella

ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio - urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta.

La sottoscritta ha provveduto ad effettuare la restituzione grafica degli elaborati catastali, di quelli di progetto e dello stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo.

Di seguito si riporta la descrizione dettagliata e finale del lotto unico.

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

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

LOTTO UNICO

"Unità immobiliare destinata ad attività sportiva (D/6), attualmente utilizzato come pista di motocross, sita nel Comune di Lamezia Terme, Sant'Eufemia, contrada Persicara, S.S. 18 (direzione Reggio Calabria) - S.P. 112 nel tratto che collega l'ex Comune di S.Eufemia Lamezia alla zona industriale area ex SIR. Con accesso carrabile diretto, attraverso strada in parte comunale e in parte di proprietà di altra ditta, sul terreno insistono delle costruzioni amovibili a supporto dell'attuale attività autorizzata dal Comune di Lamezia Terme. La superficie di vendita complessiva, corrispondente a quella catastale, è pari a circa mq **53.000,00. Necessita di parziale demolizione di opere abusive, i cui costi sono già stati detratti dal valore dell'immobile. Distinta nel **N.C.E.U.** del Comune di Lamezia Terme, Sezione di Sant'Eufemia Lamezia, fg. **32**, p.lla **109**, sub **4**, Zona Cens. **2**, Categoria **D/6**, Classe **1**, Consistenza -, Superficie Catastale -, Rendita **Euro 5.814,00**, Contrada Persicara, piano T.
Prezzo base: € 580.000,00"**

Dettaglio

- Descrizione catastale

N.C.E.U. Comune di Lamezia Terme, Sezione di Sant'Eufemia Lamezia, fg. **32**, p.lla **109**, sub **4**, Zona Cens. **2**, Categoria **D/6**, Classe **1**, Consistenza -, Superficie Catastale -, Rendita **Euro 5.814,00**, Contrada Persicara, piano T.

- Pertinenza catastale

[REDACTED] proprietà per 1/1.

- Confini

Il bene, individuato dal sub 4, confina catastalmente:

- + a nord con la p.lla 96 (terreni) catastalmente intestata ad altra ditta ([REDACTED] + [REDACTED] + [REDACTED] + [REDACTED]) e con la stessa p.lla 109 sub 16 (ex sub 5) catastalmente intestata ad altra ditta ([REDACTED] + [REDACTED] + [REDACTED]);
- + ad est con le p.lle 103, 106, 108 catastalmente intestata alla società eseguita ([REDACTED]);
- + a sud con la p.lla 119 catastalmente intestata ad altra ditta ([REDACTED] + [REDACTED]);
- + ad ovest con strada interpodereale della larghezza di mt. 3,00 ricadente per 1,5 mt. nel terreno oggetto di esecuzione, per 1,5 mt. restanti nei limitrofi terreni individuati dalle p.lle 26, 92 e 91 catastalmente intestata ad altra ditta (rispettivamente a [REDACTED]).

- Coordinate GPS

GD (gradi decimali) Lat. **38.883083** Long. **16.265923**
GSM (gradi, minuti, secondi) Lat. **N 38° 58' 59.099"** Long. **E 16° 15' 57.322"**

- Ubicazione dell'immobile

Il bene è ubicato nel Comune di Lamezia Terme, nella zona sud dello stesso Comune, tra l'insediamento dell'ex Comune di S. Eufemia Lamezia e la zona aeroportuale, in c.da Persicara.

- Qualità dell'immobile: terreno destinato ad esercizi sportivi (D/6), attualmente trasformato in crossdromo.

- Provenienza del bene

La **piena proprietà** del cespite pignorato p.lla 109/4 (già p.lla 109/3, 109 ente urbano, p.lle 102-105-107 terreni, p.lle 75-76-16/b), è pervenuta alla società eseguita, assieme a maggiore consistenza, in virtù di **atto di compravendita del 24/09/1994**, rep. 18241, racc. 2949, rogante Notaio Dott. Rocco GUGLIELMO, trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 03/10/1994, R.G. 18878, R.P. 15598, da potere di [REDACTED]. Ai fini della continuità storica della proprietà dei terreni individuati dalle p.lle 75, 76 e 16/b sono pervenuti alla venditrice [REDACTED] da **atto di divisione del 02/12/1989**, rep. 91660, racc. 16411, rogito Notaio Avv. Napoleone Fiore Melacrinis, tra i germani [REDACTED]. In definitiva, il bene è di **piena proprietà per l'intero** della società eseguita.

- Comproprietari: **NO**.

- Occupazione:

L'unità immobiliare pignorata, in testa alla società eseguita per l'intera quota, è **gravata** da **atto di locazione ultranovennale del 13/07/2017, rep. 1666, rogito notaio Dott. Paolo FRUGIUELE**, trascritto presso la Ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 10/01/2017 R.P. 8247, R.G.10687, a favore della [REDACTED]

Le caratteristiche della locazione sono le seguenti:

- durata pari ad anni 25, dal 31/01/2014 fino al **31/01/2039**;
- canone di locazione € 1.000,00 annui;

In data 09/04/2014, a seguito del contratto di locazione precedentemente menzionato, veniva stipulato ulteriore **contratto di locazione di terreno per uso sportivo** tra la [REDACTED]

Le caratteristiche della locazione sono le seguenti:

- durata pari ad anni 12 (dodici), fino al **06/04/2026**;
- canone di locazione fissato in € 1.200,00 (milleduecento/00) + iva annui da corrispondersi in 12 (dodici) rate mensili di € 100,00.

Il contratto risulta essere stato regolarmente registrato a Lamezia Terme in data 17/04/2014 al n. 105 serie 3T.

- Regime patrimoniale: **NO**.
- Vincoli edificatori:
Dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla Relazione di Consulenza Tecnica della proc. n°42/2009 R.G.E., datato 09/04/2010, si continuava a certificare la permanenza del terreno in Zona Filtro in cui l'uso del suolo è di tipo agricolo: in base al PRG allora vigente la destinazione e le prescrizioni erano riferite alle disposizioni della zona "**E3 – agricola di pregio**".
In base al PSC adottato dal Comune di Lamezia Terme con delibera di Consiglio n.79 del 19/02/2015 l'area è compresa nella Zona Agricola della Piana, regolamentata dalle prescrizioni indicate all'art. 82 del R.E.U., all'interno del "**Perimetro Vincolo Paesaggistico**" regolamentato dall'art. 12, circondato da strade secondarie gravate da "**Vincolo a Rischio Idraulico e di Stabilità dei versanti – CLASSE 4**", regolamentato dagli artt. 12, comma 2 e 26, comma 2.
Dalla consultazione della cartografia del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, è emerso che **il cespite pignorato è vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004**. Più precisamente, l'area è soggetta al vincolo c.d. "decretati" – Vincoli ex artt. 136 e 157: Statali.
- Convenzioni trascritte: **SI**. In data 14/02/1997, rep. 87866, rogito notaio Dott. Francesco NOTARO, la società esecutata stipulava un **Atto Unilaterale di Obbligo Edilizio** con il Comune di Lamezia Terme al fine di poter ottenere l'autorizzazione edificatoria per l'impianto di tiro a volo con annesse strutture. Tale atto, regolarmente trascritto in data 26/02/1997, R.P. 4025, R.G. 4547, interessa le originarie p.lle 75, 76 e 16/B originarie dell'attuale p.lla 109.
- Spese condominiali: **NO**.
- Servitù trascritte: **NO**. Tuttavia preme precisare che, in riferimento alla presenza della p.lla 96 non pignorata e non di proprietà, collocata all'ingresso del bene, a parere della scrivente dovrebbe essere individuata formalmente servitù di passaggio atta al raggiungimento della superficie individuata dalla p.lla 109/4.
- Formalità:

iscrizioni

IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione A Garanzia Di Mutuo Fondiario

Nota di Iscrizione del **09/01/2009** Registro particolare **21**
Registro generale **296** Numero Repertorio **6429/3967** del **30/12/2008**
Capitale: **€ 350.000,00** Totale: **€ 700.000,00**

Durata: -

A FAVORE: CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA SOCIETA' COOP. A R.L.
CONTRO: [REDACTED] [REDACTED]

IPOTECA GIUDIZIALE – SENTENZA DI CONDANNA

Nota di Iscrizione del **15/06/2016** Registro particolare **892**
Registro generale **7836** Numero Repertorio **1148/2008** del **29/12/2008**
Capitale: **€ 123.949,66** Totale: **€ 200.000,00**

A FAVORE: [REDACTED]
CONTRO: [REDACTED]

trascrizioni

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota di trascrizione del **21/10/2019** Registro particolare **11353**
Registro generale **14137** Numero Repertorio **1978/2019** del **08/10/2019**
A FAVORE: CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA
CONTRO: [REDACTED] [REDACTED]

costi cancellazione: circa **€ 1.500,00** per spese vive + circa **€ 1.200,00** per spese tecniche.

Imposte registro, ipotecaria e catastale: Registro 9% sul valore di acquisto + € 50,00 tassa ipotecaria + €50,00 tassa catastale.

- **Regolarità Edilizie:** Gli interventi urbanistici operati nel corso degli anni, tutti regolarmente autorizzati, hanno trasformato il bene in D/6 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro). L'ultima, in ordine cronologico, che ha portato all'attuale conformazione, è riferita al Permesso di Costruire n°1/2015 del 09/01/2015 per "TRASFORMAZIONE DI UN IMPIANTO SPORTIVO ESISTENTE DA TIRO AL PIATTELLO A PISTA DI MOTOCROSS, sito in LOCALITA' BARONELLO con destinazione d'uso TURISTICO-RICETTIVA - STRUTTURE RICREATIVE". Tale titolo è stato autorizzato alla ditta attualmente conduttrice del fondo, successivamente al rilascio del Parere Preventivo (n°129/2014) da parte dell'Amministrazione Comunale, richiesto dalla società esecutata, che ha ritenuto ammissibile l'intervento di trasformazione. In sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità inerenti due fabbricati non autorizzati e non sanabili che dovranno essere demoliti. I costi relativi sono pari a circa € 3.000,00 già detratti dal valore dell'immobile.

- **Valore:** € 580.000,00

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, integrata da n° 8 (otto) allegati, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Lamezia Terme li, 03/03/2020

Il C.T.U.
Arch. Rosa Viceconte

