

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

Oggetto: CAUSA CIVILE ISCRITTA AL N. 119/1992 R. G. E. (*RINNOVO PERITALE*), VERTENTE TRA: INTESA GESTIONE CREDITI S.P.A. CONTRO **[REDACTED]**

Giudice Istruttore: dott. Alessandro BRANCACCIO.

Consulente Tecnico d'Ufficio: Ottaviano ing. FERRIERI, nato a Lamezia Terme il 06/01/1970 C.F. FRRTVN70A06M208T, residente in Via Passeri N. 50 88040 Martirano Lombardo con studio tecnico in via Abritti, 175 88040 San Mazzeo di Conflenti (CZ).

Il giorno 07/04/2006 il signor Giudice Istruttore, dott. V. Veraldi, disponeva la nomina del sottoscritto, ing. Ottaviano Ferrieri, quale consulente tecnico d'ufficio della causa N. 119/1992 R.G.E. (*Rinnovo Peritale*), vertente tra: Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania (ora Intesa Gestione Crediti S.p.A.) contro **[REDACTED]**

La procedura in esame riunisce, inoltre, la N. 141/1992, la N. 137/1993 e la N. 137/1993 promosse, originariamente, da:

- CARICAL – Cassa di Risparmio di Calabria e Lucania;
- Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.;
- Medio Credito Regionale della Calabria.

Il sottoscritto accettava l'incarico di rispondere ai quesiti posti dal G. E., con l'avvertenza da parte di quest'ultimo allo scrivente, che trattandosi di rinnovo peritale si dovesse procedere alle attività ritenute strettamente necessarie all'espletamento dell'incarico affidato, ed in particolare:

- 1) *Verificare e controllare prima di ogni altra attività la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, cpc segnalando immediatamente all'Ufficio quelli mancanti o inidonei.*
- 2) *Descrivere il bene oggetto del pignoramento, anche con rilievi grafici e fotografici (sia interni che esterni), individuarli catastalmente confrontandone la corrispondenza con i dati indicati nell'atto di pignoramento;*
- 3) *Accertare con la massima precisione se risultano creditori iscritti, indicandone i nominativi e i dati delle note di trascrizione;*

- 4) Valutare i beni pignorati ai fini di una vendita all'asta, procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, e provvedendo a descrivere con precisione i beni che vanno a comporre i singoli lotti, indicandone gli estremi catastali;
- 5) Precisare se i beni sono liberi o occupati (nel secondo caso a quale titolo), individuando gli estremi dell'eventuale trascrizione o registrazione, e se i beni siano gravati da usufrutto o da altri diritti reali;
- 6) Precisare altresì, in base agli atti contenuti nel fascicolo della procedura esecutiva, la provenienza del bene al debitore esecutato, e se questi risulta unico proprietario degli immobili oggetto del pignoramento;
- 7) Riferire circa la possibilità di una agevole divisione dei beni in caso di comproprietà, determinando il valore dell'intero e della quota indivisa di spettanza degli esecutati, segnalando la possibilità di procedere a scorporazione di quest'ultima ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa determinato a norma dell'art. 568 cpc ovvero se sia possibile procedere a giudizio di divisione o a vendita dell'intero;
- 8) Accertare eventuali difformità rispetto alla legge n° 47/85 e alla vigente normativa in materia urbanistica – ed in particolare rispetto agli artt. 13, 17 e 40 L. 47/85, nonché all'art. 39 L. 724/94 – e, ove queste vengano riscontrate si precisi
 - a. Se siano o meno suscettibili di sanatoria o di condono e indicare le spese per la sanatoria ed il condono;
 - b. Se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
- 9) Redigere, qualora si tratti di fabbricati non ancora censiti al NCEU, conforme planimetria procedendo, se è necessario, all'accatastamento previa relazione scritta al G.E.;
- 10) Rilevare variazioni colturali o cambi d'uso, verificando in tal caso l'avvenuta presentazione, agli uffici competenti, di domanda di variazione catastale ed in difetto predisporre eventuale frazionamento quantificando i costi di quest'ultimo;
- 11) Accertare :
 - a. Se il compendio pignorato è affittato o locato;
 - b. Quale sia il canone praticato e se lo stesso risulti inferiore di almeno 1/3 a quello di mercato o a quello equo ex L. 392/1978;
 - c. Quale sia la scadenza dei relativi contratti;
 - d. Quale sia il valore commerciale dei beni, tenendo conto di tutti i dati acquisiti.
- 12) Predisporre, in caso di più lotti, il riepilogo generale con una sintetica descrizione di ciascun lotto e l'indicazione del valore attribuito, il tutto secondo le prescrizioni di cui al combinato disposto ex artt. 555 – 570 cpc e 2826 cc;
- 13) Redigere per ogni singolo lotto e su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo dei singoli beni comprensivo del relativo valore.

PREMESSA

Per poter rispondere adeguatamente ai quesiti posti si è reso necessario, innanzi tutto studiare accuratamente la perizia tecnica di consulenza depositata il 14/05/1998 a firma del geom. Francesco Serrao, e successivamente effettuare le seguenti ricerche, presso:

- Agenzia del territorio di Catanzaro, Ufficio del Catasto, per accertare i dati identificativi dell'immobile oggetto d'indagine;
- Ufficio del territorio, polo decentrato di Lamezia Terme (CZ), allo scopo di effettuare delle semplici visure;
- Agenzia del Territorio di Catanzaro – Servizio Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari), per accertare la presenza di creditori iscritti, e poterne indicare nominativi e note di trascrizione;
- Agenzia delle Entrate (già Ufficio di Registro) di Lamezia Terme (CZ), per conoscerne le registrazioni ed eventualmente produrne copia, nonché l'Ufficio di registro di Amantea;
- Ufficio tecnico del Comune di Nocera Terinese (CZ) per accertare 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;
- Ufficio del Comando di Polizia Municipale di Nocera Terinese (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 nel Comune.

Allo scopo di dare avvio alle operazioni di sopralluogo, in data 26/05/2006 è

stata inviata lettera raccomandata alle parti, comunicando che le operazioni di misura e rilievo avrebbero avuto luogo in Nocera Terinese, località Marina, Viale Stazione N. 119, giorno 9 giugno 2006 alle ore 16.30, invitando i signori **████████████████████** e **████████████████████** a rendere possibili le operazioni previste (*vedi allegato I*).

Il giorno stabilito, lo scrivente si recava sul luogo prefissato, supportato dall'architetto Carla Isabella quale personale collaboratore del sottoscritto, per le operazioni di rilievo e misura dei beni oggetto di stima; al sopralluogo, come risulta da verbale allegato, hanno partecipato i coniugi: **████████████████████**, parti in causa; nessuno era presente della parte avversa (*vedi allegato H*).

Sul posto si è provveduto ad effettuare la verifica della corrispondenza fra i beni reali e gli atti di causa, alle misurazioni esterne ed interne degli immobili, nonché ad un rilievo grafico e fotografico, che costituiranno parte degli allegati alla presente relazione (*vedi allegati A, B, C*).

Ultimati così i lavori di rilievo e misurazione, nonché tutte le operazioni preliminari, si espongono di seguito i risultati della consulenza.



RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N. 1

Verificare e controllare prima di ogni altra attività la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, cpc segnalando immediatamente all'Ufficio quelli mancanti o inadeguati.

Trattandosi di un rinnovo peritale, negli incartamenti della procedura sono contenuti tutti i dati relativi alla procedura esecutiva.

In ottemperanza all'art. 567, 2° comma cpc, giorno 14/04/2006, il sottoscritto accedeva alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari di Lamezia Terme, allo scopo di eseguire le copie di parte degli atti contenuti nel fascicolo della procedura e

valutare la completezza dei documenti.

A corredo della procedura esecutiva erano presenti i seguenti documenti:

- Estratto del foglio di mappa in cui risultano censiti gli immobili;
- Nota della trascrizione del pignoramento immobiliare;
- Certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento;
- Certificato di destinazione urbanistica dell'area in cui ricadono gli immobili.

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



QUESITO N. 2

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

I beni oggetto di pignoramento, da quanto riportato sugli atti in causa, risultano essere dei *terreni* in agro di Nocera Terinese, località Marina, censiti al Catasto, al foglio di mappa N. 33:

- particella N. 110 avente superficie di mq 700;
- particella N. 111 di mq 670;
- particella N. 114 con superficie di mq 192;
- particella N. 116 di mq 13;

e dei *fabbricati*, ubicati pure in Nocera Terinese, località Marina, riportati in catasto al foglio di mappa N. 33, particella N. 248 sub. 2 – 5 – 7 – 9 – 11, in Viale Stazione, ed infine, un magazzino riportato in catasto al foglio di mappa N. 33, particella N. 321/A, in Via Alcide De Gasperi.

Dagli accertamenti eseguiti, dal riscontro in fase di sopralluogo e da quanto

riportato sulla precedente C.T.U., però, è emersa una realtà diversa rispetto alla corrispondenza con i dati contenuti nell'atto di pignoramento.

Il consulente tecnico d'ufficio precedentemente nominato, in seguito ad autorizzazione del giudice dell'esecuzione, infatti, ha provveduto ad eseguire alcuni frazionamenti con successivi accatastamenti di alcuni beni, che hanno mutato il compendio immobiliare sia dal punto di vista formale che sostanziale, e che di seguito si riportano così come sono stati individuati.

Le porzioni di terreno indicate in catasto al foglio di mappa N. 33, particelle N. 111, 114 e 116 sono state dapprima frazionate generando le particelle: N. 116, N. 455, N. 456, N. 457 e N. 458, e successivamente, su una porzione delle stesse è stata accatastata una tettoia di forma rettangolare, individuata al catasto urbano al foglio di mappa N. 33, particella N. 459, categoria C/7 di superficie 220 mq.

In seguito alla denuncia del fabbricato al catasto urbano, la restante porzione di terreno è stata suddivisa in due parti censite al catasto terreni del Comune di Nocera Terinese, al foglio di mappa N. 33: particella N. 455 agrumeto, classe 2 di 500 mq, R.A. € 2,45, R.D. € 5,68; particella N. 457 seminativo arborato di classe 2 di mq 145, R.A. € 0,22, R.D. € 0,52.

Inoltre, lo stesso tecnico ha provveduto ad accatastare sul foglio di mappa N. 33, particella N. 110, un magazzino-deposito, con i seguenti estremi catastali: al foglio di mappa N. 33, particella 448, categoria C/2, classe 1 di consistenza 215 mq, rendita euro 191,35.

La restante porzione di area censita al catasto terreni con i seguenti estremi: al foglio di mappa N. 33, particella N. 447 agrumeto di classe 2, con superficie 355 mq R.A. € 1,74 e R.D. € 4,03.

A seguito di quanto sopra riportato, quindi, la pluralità degli immobili

pignorati sono così distinti:

SITUAZIONE ORIGINARIA (Pignoramento Immobiliare)	SITUAZIONE ALL'ATTUALITA' (In Seguito Intervento C.T.U., dal 1998)
Comune di Nocera Terinese, loc. Marina	Comune di Nocera Terinese, loc. Marina
Foglio di mappa N. 33	Foglio di mappa N. 33
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Particella N. 111 (terreno) ➤ Particella N. 114 (terreno) ➤ Particella N. 116 (terreno) ➤ Particella N. 248, sub. 2-5-7-9-11 ➤ Particella N. 110 (terreno) ➤ Particella N. 321/A (fabbricato) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Particella N. 459 (tettoia) ▪ Particella N. 455 (terreno) ▪ Particella N. 457 (terreno) ▪ Particella N. 248, sub. 2-5-7-9-11 ▪ Particella 448 (magazzino) ▪ Particella N. 447 (terreno) ▪ Particella N. 321/A (fabbricato)

Il quadro globale sopra illustrato è stato generato da una serie di eventi successivi che sono stati ricostruiti dallo scrivente in seguito alle ricerche svolte nei vari uffici e che verranno descritti, di seguito, in ordine temporale.

Cronologia

- In data 26/02/1973 a firma del notaio F. Notaro, i coniugi: XXXXXXXXXX nato a Nocera Terinese il 18/01/1929 e XXXXXXXXXX nata a Nocera Terinese il 27/03/1928; ed i coniugi: XXXXXXXXXX nato a Nocera Terinese il 25/08/1941 e XXXXXXXXXX nata a Nocera Terinese il 10/11/1951 acquistavano in comunione, ed in quattro quote eguali tra di loro, un appezzamento di terreno riportato in catasto al foglio di mappa N. 33, particella N. 110 di are 15,00. L'atto di compravendita rep. N. 21799 veniva registrato a Lamezia Terme il 15/03/1973 e trascritto presso Catanzaro il 17/03/1973 al volume 2536 (*vedi allegato F*).

- Il 17/01/1974 a firma del Sindaco del Comune di Nocera Terinese veniva rilasciata Licenza di Costruzione Edile N. 84 reg., ai richiedenti: [REDACTED]
[REDACTED] per la costruzione di una casa per civile abitazione da ubicarsi in Nocera Terinese, c/da Marina sul foglio N. 33, particelle N. 110 e 248 *(vedi allegato G)*.
- Il 28/12/1979 rep. N. 3153, per atto di compravendita a rogito del notaio M. Bilangione, il signor [REDACTED] C.F. [REDACTED] G, in comunione legale, acquistava quoziente di terreno edificatorio, sito in Nocera Terinese scalo, loc. "Marina De Luca" della superficie di circa mq 875 censito al N.C.T. al foglio di mappa N. 33, particelle N. 111, N. 114 e N. 116. L'atto veniva registrato a Lamezia Terme il 15/01/1980 al N. 153 e trascritto il 25/01/1980 al R.G. N. 1710, R.P. N. 1553 Vol. 2831 *(vedi allegato F)*.
- In data 21/02/1981 veniva rilasciata a firma dell'assessore delegato del Comune di Nocera Terinese, concessione edilizia N. 396, prot. N. 118, al richiedente [REDACTED] C.F. [REDACTED] G per l'esecuzione di due tettoie in ferro da ubicarsi in Nocera Terinese, loc. Marina, foglio di mappa N. 33, rispettivamente, sulle particelle N. 110 la prima, e particelle N. 111, N. 114 e N. 116, la seconda *(vedi allegato G)*.
- In data 12/01/1982 a firma dell'assessore delegato del Comune di Nocera Terinese veniva rilasciata concessione N. 593, prot. N. 3974 in favore dei richiedenti: [REDACTED] C.F. [REDACTED]
[REDACTED] Terinese il
[REDACTED] a

T. [redacted] il 10/01/1988 a firma del notaio M. Bilangione rep. N. 6376, i coniugi [redacted] per la sopraelevazione del 3° piano (quarto fuori terra) del fabbricato di loro proprietà ubicato in Nocera Terinese, loc. Marina, esistente e non censito al catasto, ma ubicato sul foglio di mappa N. 33, particella N. 110 e N. 248. La concessione edilizia veniva prorogata in seguito ad istanza presentata dagli intestatari fino al 04/01/1988 (vedi allegato G).

- In data 27/04/1983 a firma del notaio M. Bilangione rep. N. 6376, i coniugi:

[redacted] C.F.

[redacted] il

[redacted] dividevano dai coniugi: [redacted]

[redacted]

e [redacted]

[redacted] i beni in comune, e precisamente, ai coniugi [redacted]

veniva assegnata la piena ed esclusiva proprietà dei seguenti immobili: porzione di fabbricato in corso di costruzione, ubicato in Nocera Terinese loc. "Marina de Luca", lato Amantea, costituito da un locale terraneo di mq 132, appartamento al piano primo di mq 137, appartamento al secondo piano di mq 137, appartamento al terzo piano di mq 137, e terreno residuo in agro di Nocera Terinese, loc. "Marina De Luca", esteso circa are 7,00 individuato catastalmente al foglio N. 33, particella N. 110. Il terreno che costituiva l'accesso al fabbricato, invece, restava indiviso, ed era identificato al catasto al foglio di mappa N. 33, particella N. 248 di are 0,15. L'atto veniva registrato a Lamezia Terme il 12/05/1983 al N. 1293 e trascritto il 20/05/1983 al N. 7963, vol. 2889 N. 9006 (vedi allegato F).

- In data 13/12/1986 i coniugi: [redacted] il [redacted] Nocera Terinese presentavano presso l'agenzia del territorio, N.C.E.U. di Catanzaro, l'accatastamento del fabbricato ubicato in Viale Stazione, loc. Marina di Nocera Terinese, (vedi allegato G) così identificato: al foglio di mappa N. 33, particella N. 248:

- ⇒ sub 2, al Piano Terra, magazzino Cat. C/2 di mq 132, a cinque ingressi;
- ⇒ sub 5, al Piano Primo, appartamento cat. A/3, classe 2, 6 vani, interno 1;
- ⇒ sub 7, al Piano Secondo, appartamento in corso di costruzione, interno 3;
- ⇒ sub 9, al Piano Terzo, appartamento in corso di costruzione, interno 5;
- ⇒ sub 11, al Piano Sottotetto (IV F.T.), deposito in corso di costruzione.

Inoltre, dall'elaborato planimetrico scaturivano i beni comuni non censibili:

- ⇒ sub 1 - vano scala comune a tutti i sub e accesso al fabbricato;
- ⇒ sub 13 - cantinola al Piano S1, accessibile da tutti i subalterni.

- Giorno 18/06/1987, per atto di compravendita a firma del notaio D. Longo, il signor [redacted] G acquistava, in comunione legale dei beni, un magazzino posto al piano terra di un edificio sito in Nocera Terinese loc. "Marina de Luca", via A. de Gasperi censito al N.C.E.U. al foglio N. 33, particella N. 321/A, Scala A, interno 1. L'edificio, nel suo complesso, era stato edificato secondo le disposizioni della concessione edilizia N. 897 del 21/10/1986 rilasciata al richiedente [redacted] e il [redacted] (vedi allegato F e G).

- In data 18/09/1987, a firma del Sindaco di Nocera Terinese, venivano rilasciate le concessioni edilizie N. 934 e N. 935, pratica prot. N. 3764 e N.

pag. 10 di 59

3765 ai richiedenti coniugi: [redacted] Terinese il [redacted] C.F. [redacted] Nocera Terinese per la realizzazione di una recinzione con accessi carrabili in marina di Nocera Terinese da ubicarsi, la prima, sul foglio di mappa N. 33, particella N. 110, e la seconda sul foglio di mappa N. 33, particelle N. 110, N. 249 e N. 250 (vedi allegato G).

- Il 18/10/1994, al signor [redacted] Terinese, il [redacted], veniva elevato verbale di accertata violazione edilizia-urbanistica da parte della Polizia Municipale del Comune di Nocera Terinese per il tentato realizzo di una tettoia con struttura portante in legno, ubicata sul foglio di mappa N. 33, particella N. 455, costruzione prontamente interrotta in seguito ad intervento dei vigili urbani (vedi allegato G).
- Giorno 06/03/1998, il nominato C.T.U., geom. Francesco Serrao, variava la destinazione d'uso del locale ubicato al piano terra dello stabile sito in Nocera Terinese, loc. Marina, Viale Stazione N. 117-119, riportato in catasto al foglio di mappa N. 33, particella N. 248 da magazzino, a negozio, che allo stato attuale, quindi, risulta classato come C/1, classe 1, superficie mq 108, rendita € 758,57 (vedi allegato G).
- Con denuncia di cambiamento N. 1289, presentata il 26/03/1998, il C.T.U. geom. Francesco Serrao, accatastava sul terreno censito al foglio di mappa N. 33, mappale N. 110, un magazzino che veniva censito al N.C.E.U., foglio di mappa N. 33, particella N. 448, categoria C/2, classe 1, area mq 195 e rendita € 191,35. La restante porzione di terreno veniva registrata al foglio N. 33 con particella N. 447, agrumeto di 2^a, superficie mq 355, R.A. € 1,74, R.D. € 4,03 (vedi allegato G).

- In atti dal 08/05/1998, il C.T.U. geom. Francesco Serrao, con denuncia di cambiamento N. 1660, presentata il 21/04/1998, accatastava sul terreno al foglio N. 33, mappale N. 111, N. 114 e N. 116, una tettoia che veniva censita al N.C.E.U. foglio di mappa N. 33, particella N. 459, categoria C/7, classe U, area mq 220 e rendita € 68,17. La restante porzione di terreno veniva registrata con le particelle N. 455, agrumeto di 2^a, superficie mq 500, R.A. € 2,45, R.D. € 5,68 e particella N. 457, seminativo arborato di 2^a, superficie mq 145 R.A. € 0,22, R.D. € 0,52 (*vedi allegato G*).

Da quanto sopra riportato, facendo affidamento alla precedete C.T.U., in modo da uniformare i dati contenuti nelle diverse perizie, i lotti ai quali bisogna riferirsi per una possibile vendita all'asta risultano essere i seguenti:

- 1) Il *lotto N. 1* è costituito dal locale che occupa il piano terra di proprietà degli esecutati, lato Amantea, del fabbricato prospiciente viale Stazione, Marina di Nocera Terinese, adibito a negozio. L'immobile è composto da un unico ambiente, con annesso un piccolo servizio igienico posto sul fondo del locale. L'accesso al negozio è garantito da due ampie vetrate ricavate su Viale Stazione, e che aprono su un piazzale esterno ricavato nello spazio tra il fabbricato e la strada; altre due ampie aperture sono state ricavate lateralmente verso lato Amantea. Gli infissi esterni della rivendita sono realizzati in alluminio preverniciato con serranda esterna in doghe di alluminio. La superficie utile del locale è pari a mq 108,12, mentre la superficie commerciale è posta pari a mq 120,50 e l'altezza d'interpiano a ml 3,90. Il piazzale di proprietà indivisa con i coniugi ~~██████████~~ ~~██████████~~ è pari a mq 15, mentre, la restante area esterna, di proprietà esclusiva è pari a mq 82,00. Il negozio fa parte del fabbricato edificato con Licenza di Costruzione Edile N. 84 reg., rilasciata il 17/01/1974, alla quale è poi succeduta,

in data 12/01/1982, la concessione edilizia N. 593, prot. N. 3974, per la realizzazione della sopraelevazione di altri due piani, prorogata, per quanto attiene alla parte di proprietà dei [redacted], fino al 04/01/1988. L'edificio di forma rettangolare è realizzato con struttura portante in c.a., muratura di tamponamento in mattoni a camera d'aria, coperto con tetto e manto di copertura in amianto. Il collegamento verticale ai piani è garantito da una scala in calcestruzzo armato rivestita in granito e ringhiera in ferro, che serve le due porzioni del fabbricato, di diversa proprietà. Il fabbricato risulta completamente intonacato all'esterno, rifinito con pittura idrolavabile e provvisto di ringhiere in ferro ai balconi sia sul prospetto principale che su quello posteriore. Come si evince anche dalla precedente CTU, il locale risulta viziato da una maggiore volumetria rispetto al progetto presentato, dovuto all'aumento di altezza portata a ml 3,90 anziché della autorizzata di m. 2,90. Tutti i piani inoltre, risultano viziati da una leggera variazione dei prospetti dovuta alla posizione degli infissi, e alla loro larghezza. *Il negozio al piano terra è censito al catasto urbano di Nocera Terinese al foglio di mappa N. 33, particella N. 248, sub. 2, categoria C/1, classe 1 e rendita € 758,57 in testa ai co [redacted] il [redacted] Nocera [redacted] (vedi allegato A, B e C).*

- 2) Il *lotto N. 2* è identificato con l'appartamento posto al piano primo del fabbricato ubicato su viale Stazione, Marina di Nocera Terinese. L'alloggio risulta completamente ultimato e abitato dal signor [redacted] e dai suoi familiari. L'appartamento è composto da ingresso, corridoio, salotto, cucina-tinello, tre stanze da letto ed un bagno. All'esterno sono stati realizzati due balconi, uno prospiciente viale Stazione e l'altro sul prospetto opposto. La superficie utile

misurata, dell'appartamento, è di mq 111,50; la superficie lorda è di mq 128,50 mentre l'altezza netta è di ml 2.90; le superfici complessive dei balconi sono pari a mq 15,90. Le rifiniture dell'alloggio sono da considerare buone, intonaci interni rifiniti con pittura di tipo idrolavabile, porte interne in legno tamburato, pavimenti in mattonelle di granito ed infissi esterni in alluminio preverniciato completi di persiane avvolgibili in plastica a rullo. L'interno dell'edificio appare ben conservato e gli impianti tecnologici sono perfettamente funzionanti, anche se risulta sprovvisto dell'impianto di riscaldamento. L'accesso all'appartamento avviene dal pianerottolo che serve pure l'alloggio prospiciente quello in esame, con porta di accesso in legno del tipo massello. Il fabbricato è stato costruito a partire dall'anno 1974 dopo l'ottenimento di regolare permesso. Anche al primo piano, sono stati riscontrati degli abusi edilizi riguardante essenzialmente la maggiorazione di altezza d'interpiano incrementata da m 2,70, a m 2,90. *L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Nocera Terinese al foglio N. 33, particella N. 248, sub 5 cat. A/3, classe 2, 6 vani rendita € 309,87 in testa ai coniugi:* [REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] 4951 [REDACTED] (vedi allegato A, B e C).

- 3) Il lotto N. 3 è costituito dall'appartamento ubicato al piano secondo dello stabile prospiciente viale Stazione di Nocera Terinese. L'intero appartamento è allo stato rustico, sono realizzate solo le tramezzature interne in muratura di mattoni che risultano in gran parte finite ad intonaco civile a tre mani, ed anche il soffitto, ad eccezione dell'area bagno è rifinito. Dalle suddivisioni interne si individuano gli spazi per ospitare una cucina-tinello, un salotto, un corridoio, tre locali per la zona notte ed un bagno, all'esterno sono stati realizzati due balconi in corrispondenza

- 5) Il *lotto N. 5* è costituito dalla zona sottotetto, ubicata al piano quarto (quinto fuori terra) dello stabile prospiciente viale Stazione di Nocera Terinese. Il livello è accessibile dal vano scala e fruibile mediante un corridoio centrale. Lo spazio interno è suddiviso in tre locali adibiti a ripostiglio. La superficie utile di ciascun vano calcolata fino all'altezza di cm 70 dal pavimento è di circa mq 30,00, mentre la superficie lorda complessiva dei vani è pari a 115,00 mq. L'altezza massima al colmo raggiunge ml 2,50. Allo stato attuale risulta realizzata la struttura in ferro con soprastante manto di copertura in lastre di amianto, alcune pareti divisorie intonacate a grezzo e la pavimentazione in battuto di cemento. Il sottotetto è stato costruito in ossequio ai dettami della concessione edilizia N. 593, prot. N. 3974 del 12/01/1982. *L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Nocera Terinese al foglio N. 33, particella N. 248, sub 11, in corso di costruzione, in testa ai coniugi: [REDACTED] a (vedi allegato A, B e C).*
- 6) Il *lotto N. 6* è costituito da un locale individuato in Catasto al *Foglio di Mappa N. 33, Particella N. 448, classato come C/2, ovvero magazzino e/o locale di deposito*, avente accesso principale carrabile dalla traversa perpendicolare a Viale Stazione regolato da una porta in ferro scorrevole. Sulla parete opposta, vi è un'altra apertura che sbocca su uno spiazzo di proprietà della stessa ditta ma non interessata dal pignoramento. Il magazzino, avente una *superficie catastale di mq 195 e rendita pari a euro 191.35*, viene usato effettivamente come deposito di materiale edile. All'interno è stato ricavato un office con un'altezza ribassata ed un altro piccolo locale destinato ad archivio; tuttavia, l'intero locale è lasciato allo stato rustico, infatti non risultano intonacati né tanto meno rinzaffati i muri in blocchi di cemento; non rifinita risulta anche la costruzione in ferro, costituita con travi IPE e coperta con lamiera grecata. La struttura realizzata secondo i dettami

Stazione”; in Catasto a nome della ditta [REDACTED].

- 9) Il lotto N. 9 è costituito da un magazzino al piano terra in via Alcide De Gasperi, appartenente ad un grande stabile costituito da quattro piani fuori terra.

L’edificio, nel suo complesso, fu edificato con regolare Concessione Edilizia N. 851 del 18/11/1985 e successiva Concessione di variante in corso d’opera N. 897 del 21/10/1986, ed acquistato dalla parte convenuta in data 18/06/1987. Allo stato attuale il locale è utilizzato dal signor [REDACTED] come magazzino-deposito al servizio della sua attività commerciale, anche se da quanto indicato dalle autorizzazioni commerciali, proprio in questo locale ha sede il punto vendita del convenuto. Allo stato attuale, l’immobile è individuato al *foglio di mappa N. 33, particella N. 321, sub 4, categoria C/2 di mq 72, e rendita di € 87,90.*

All’interno è stato ricavato, in difformità alla concessione edilizia, un bagno di servizio esteso mq 2,85 lordi, una finestra al servizio del wc e delle pareti divisorie. La superficie lorda totale del locale dalle misurazioni effettuate è risultata pari a mq 82,00, mentre la superficie utile è pari a mq 72. Il locale è accessibile mediante due ampie porte che aprono direttamente su Via A. De Gasperi, dotate di infissi in alluminio, e serrande in alluminio a rullo. L’interno risulta intonacato a civile e pitturato, provvisto di pavimentazione in gres e porte tamburate di scarsa qualità. Il servizio igienico è piastrellato fino ad un’altezza di m 1,80, con impianto idraulico funzionante e finestra di aerazione.

Quanto finora descritto, rappresentano nel complesso i beni oggetto di stima della presente perizia; la suddivisione in lotti di tali immobili ha ricalcato il frazionamento effettuato a suo tempo dal precedente CTU, e per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione degli allegati grafici e del rilievo fotografico.



QUESITO N. 3

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

Per rispondere al quesito, si è fatto ricorso ad un'indagine presso l'Ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, dove si è eseguita un'ispezione ordinaria in data 06/06/2006, e si sono raccolti i dati riportati nell'*allegato E*.

Nella fattispecie, per i beni oggetto di indagine esistono i seguenti atti:

- Iscrizione, *Ipoteca Volontaria*, presentazione N. 66 del 13/12/1989, R.P. N. 1918, R.G. N. 20746, Concessione a Garanzia di Apertura di Credito datato 23/11/1989, rep. N. 27132, riguardante l'unità negoziale n. 1 nel Comune di Nocera Terinese:

- Foglio N. 33, particella N. 110 (ex 110/A), Catasto Terreni, mq 700;
- Foglio N. 33, particella N. 248, sub. 2, Catasto U., nat. A;
- Foglio N. 33, particella N. 248, sub. 5, Catasto U., nat. A;
- Foglio N. 33, particella N. 248, sub. 7, Catasto U., nat. A;
- Foglio N. 33, particella N. 248, sub. 9, Catasto U., nat. A;
- Foglio N. 33, particella N. 111 (ex 8/D), Catasto Terreni, mq 670;
- Foglio N. 33, particella N. 114 (ex 34/B), Catasto T., mq 192;
- Foglio N. 33, particella N. 116 (ex 34/D), Catasto T., mq 13;
- Foglio N. 33, particella N. 321/A, Catasto Urbano, nat. D;

a favore della Banca Popolare di Nicastro Soc. Coop. A.R.L. con sede in Lamezia Terme (CZ), C.F. 00121300792 *contro* [REDACTED]
[REDACTED] G, proprietà
per 1/2 relativamente all'unità negoziale N. 1, e [REDACTED] nata a
N. [REDACTED] proprietà
per 1/2 relativamente all'unità negoziale N. 1.

[REDACTED], proprietà per 1/2
relativamente all'unità negoziale N. 1, e [REDACTED]

[REDACTED], proprietà per 1/2
relativamente all'unità negoziale N. 1.



QUESITO N. 4

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

La stima in questione riguarderà entrambe le due grandi classi di immobili rappresentate dai fabbricati e dai terreni (lotti edificabili).

Da quanto finora descritto, infatti, gli immobili pignorati interessano tutti i beni dove risiedono ed operano i signori [REDACTED] e [REDACTED].

Già durante la risposta del quesito N. 2 si è provveduto alla distinzione dei beni da stimare in lotti, e si è cercato di descriverli in modo generale.

Allo scopo di eseguirne una stima economica, si tenterà di caratterizzarli, caso per caso con gli elementi soggettivi e discriminanti di ognuno, e si cercherà, quindi, di confrontarli con altri simili compravenduti nella zona dove essi ricadono.

Come noto, infatti, la stima di un'immobile ha come risultato finale quella di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto d'indagine.

Per ottenere tale costo si deve indagare a fondo il mercato dove il bene stesso è ubicato, ed andare alla ricerca di beni simili a quello oggetto di valutazione, compravenduti negli ultimi anni nella stessa zona.

Il metodo estimativo adottato è quello diretto che si basa su un sistema ipotetico - deduttivo dimostrabile, e nel contempo verificabile, ossia, consistente nel costruire una scala di valori nella quale inquadrare con certezza il bene in oggetto.

La stima trova, come fondamento logico della valutazione, la comparazione tra l'immobile oggetto di stima ed altri di prezzo noto, con caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche simili; passando alla valutazione delle stesse e, sfruttando la metodologia, si arriva infine ad attribuire un valore al bene investigato.

Il metodo estimativo basandosi, come detto, sul principio della comparazione, prevede la rilevazione di dati che offriranno un valore di stima tanto più preciso quanto più grande sarà il campione analizzato.

Nel caso specifico la stima è finalizzata alla determinazione del valore di mercato di un immobile di tipo civile, di un magazzino-deposito, di un negozio, di alcuni spiazzati e di una tettoia con annessi dei terreni, quasi tutti ubicati in prossimità della strada statale, nella zona marina del Comune di Nocera Terinese, e che negli ultimi anni ha visto la crescita esponenziale della domanda, soprattutto di negozi e piccoli appartamenti soprattutto nei mesi estivi, essendo la zona prospiciente al mare.

Gli appartamenti in oggetto, considerando la disposizione, il numero degli ambienti; l'ubicazione, la vetusta e l'estensione si collocano invece, proprio nel mercato delle abitazione che molto spesso coincide con la prima casa.

La compravendita nella zona è vivace, anche se la maggioranza delle richieste riguardano degli appartamenti più piccoli da usare, soprattutto nella stagione estiva, per il turismo balneare.

Comunque è stato possibile ricavare il giusto valore di mercato, tenendo conto delle categoria dei fabbricati, dell'orientazione dell'immobile, del grado di finiture, dello stato di manutenzione e di conservazione e del coefficiente di invecchiamento di alcuni componenti dello stesso, e determinando nel contempo il valore per unità di misura dei lotti edificabili.

Avendo individuato dei beni assimilabili a quelli in esame, commercializzati

negli ultimi tempi, è stato possibile ricavare il valore degli immobili tenendo conto della effettiva consistenza, e, previa riduzione delle diverse parti aventi "peso" economico differente, individuando con precisione un valore da attribuire all'unità di misura che, per quel che riguarda le superfici commerciali, è il metro quadrato.

Rimane da determinare, a questo punto, il valore dell'unità di superficie (un metro quadrato) per la tipologia di immobili nella zona considerata, ma per fare questo bisogna indicare in modo univoco la superficie dei beni oggetto di stima.

Nel caso dei fabbricati, l'estensione alla quale bisogna riferirsi è la superficie commerciale, ossia quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè comprensivi degli stessi), sommata alla metà dell'area dei muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali (se esistono); a questa bisogna aggiungere la superficie dei vani accessori, moltiplicati per un coefficiente che li rapporti alla superficie abitativa.

Nel caso dei lotti edificabili, invece bisogna riferirsi alla superficie rilevata.

Si riportano di seguito i dati metrici scaturiti dal rilievo in sito, dalle risultanze delle operazioni di misura, dalla successiva rappresentazione grafica, nonché, dalle elaborazioni di calcolo dei vari lotti.

LOTTO 1

Porzione di fabbricato, ubicato al piano terra di uno stabile a 4 piani, classato come C1, ovvero negozio o bottega, edificato con struttura portante in calcestruzzo armato, pareti esterne a doppio strato di muratura, ben rifinito.

Calcolo superficie:

- La superficie commerciale complessiva del negozio al piano terra, rilevata e misurata, costituente il lotto N. 1, è di mq 120,50, mentre la superficie calpestabile

è pari a mq 108,12.

Tenuto in debito conto che si è in presenza di una porzione di fabbricato adibito a negozio, ubicato lungo Viale Stazione di Nocera Terinese, avente caratteristiche simili alle altre botteghe della zona, considerata l'epoca di costruzione, lo spazio antistante l'edificio, l'estensione del locale e la vetustà degli elementi edilizi, da indagini diretta sul posto, per le costruzioni simili a quella in esame, il prezzo medio di mercato rilevato è stato di Euro 725,00 al metro quadrato.

Pertanto, il più probabile valore di mercato del bene costituente il lotto N. 1 è pari a: $\text{mq } 120,50 \times \text{€ } 725/\text{mq} = \text{Euro } 87.362,50$ arrotondato a *Euro 87.000,00*.

LOTTO 2

Trattasi di un appartamento ubicato al primo piano, secondo fuori terra, allocato subito al di sopra del lotto N. 1, collegato verticalmente da un'ampia e comoda scala, classato in catasto come A3, ovvero abitazione di tipo economico, ben rifinito ed abitato.

Calcolo superficie:

- La superficie commerciale dell'appartamento scaturita dai rilievi e dalle misure effettuate è stata di mq 128,50 mq, mentre la superficie calpestabile, mq 111,50.

Vani accessori:

- a) Superficie balconi di proprietà: 15,90 mq;

coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto anche dell'ubicazione del fabbricato: 0,33;

Superficie commerciale = $15,90 \times 0,33 = 5,25$ mq.

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'immobile costituente il lotto N. 2 è di mq 133,75.

Trattasi, come detto di un appartamento avente un'estensione elevata secondo

la tipologia attualmente commercializzata nella zona in cui ricade, ma ben rifinito, abitabile, poco distante dalla spiaggia, essendo ubicato, infatti, lungo viale Stazione di Nocera Terinese, vicinissimo al sottopasso che porta al mare, e servito da un'ottima strada di collegamento veloce, a tre chilometri circa dallo svincolo autostradale SA-RC, uscita di Falerna.

Le caratteristiche dell'edificio sono molto simili ad altri appartamenti, compravenduti nella stessa zona, per il quale è ipotizzabile un prezzo medio di mercato, rilevato sul posto da indagini dirette, di Euro 600,00 al metro quadrato.

Tenuto conto della superficie commerciale che è quantificabile, come visto precedentemente, in mq 133,75, il bene avrà un valore pari ad Euro 80.250,00 arrotondato ad *Euro 80.000,00*.

LOTTO 3

Si tratta di un appartamento ubicato al secondo piano, allocato subito al di sopra del lotto N. 2, collegato verticalmente da un'ampia e comoda scala, classato in catasto come in corso di costruzione, ed all'attualità allo stato rustico, non rifinito, senza infissi, pavimenti, rivestimenti ed impianti.

Calcolo superficie:

- La superficie commerciale dell'appartamento scaturita dai rilievi e dalle misure effettuate è stata di mq 128,50 mq, mentre la superficie calpestabile, di mq 111,50.

Vani accessori:

- b) Superficie balconi di proprietà: 15,90 mq;

coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto anche della fruibilità, della forma e della posizione: 0,33;

Superficie commerciale = $15,90 \times 0,33 = 5,25$ mq.

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'immobile costituente il

lotto N. 3 è di mq 133,75.

Nel caso in esame si è in presenza di un appartamento rustico, allocato al secondo piano dal quale non si gode di una buona vista sul mare anche se risulta poco distante dalla spiaggia e fruibile solo mediante una vano scala molto comodo.

Il valore di mercato dell'unità di misura, in questo caso, è determinabile facendo riferimento al costo di costruzione dell'appartamento, anche se in zona esistono beni simili compravenduti, soprattutto nel caso di contrattazione con imprese di costruzione, quindi il valore che si può ragionevolmente indicare per l'immobile in esame, è posto pari a Euro 315,00 al metro quadrato.

Tenuto conto della superficie commerciale che è quantificabile, come visto precedentemente, in mq 133,75 avremo un probabile valore di mercato dell'immobile pari a Euro 42.131,25 arrotondato ad *Euro 42.000,00*.

LOTTO 4

In questo caso trattasi di un immobile simile per consistenza e forma a quello costituente il lotto N. 3, con l'unica differenza che risulta allocato al terzo piano, quarto fuori terra, collegato anch'esso verticalmente da un'ampia e comoda scala, classato in catasto come in corso di costruzione, ed all'attualità allo stato rustico, non rifinito, senza infissi, pavimenti, rivestimenti ed impianti.

Calcolo superficie:

- La superficie commerciale dell'appartamento scaturita dai rilievi e dalle misure effettuate è pari a mq 128,50 mq, mentre la superficie calpestabile, è mq 111,50.

Vani accessori:

- c) Superficie balconi di proprietà: 15,90 mq;
coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto anche della fruibilità,
della forma e della posizione: 0,33;

Superficie commerciale = $15,90 \times 0,33 = 5,25$ mq.

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'immobile costituente il lotto N. 4 è di mq 133,75.

Nel caso in esame si è in presenza di un appartamento rustico, allocato al terzo piano, che gode di una buona vista sul mare, poco distante dalla spiaggia ma accessibile solo mediante una scala che sebbene comoda risulta poco fruibile per le persone anziane o diversamente abili.

Il valore di mercato dell'unità di misura, anche in questo caso è determinabile facendo riferimento al costo di costruzione dell'appartamento, e ad altri beni simili compravenduti in zona, ma nel caso in esame bisogna considerare, sia l'ubicazione e sia la vista dell'immobile.

Da indagini dirette, facendo le considerazioni del caso, il prezzo medio di mercato che si può ragionevolmente indicare per il bene in esame è posto pari a Euro 315,00 al metro quadrato.

Tenuto conto della superficie commerciale che è quantificabile, come visto precedentemente, in mq 133,75 avremo un probabile valore di mercato dell'immobile pari a Euro 42.131,25 arrotondato ad *Euro 42.000,00*.

LOTTO 5

Il bene in oggetto si compone dei vani utilizzati come deposito o locali di sgombero posti al piano sottotetto, allo stato rustico ed accatastati come in corso di costruzione, con un'altezza media di m 1,60 (m 2,50 al colmo e m 0,70 alla gronda).

Calcolo superficie:

- superficie commerciale (fino ad un'altezza pari a 0,70 cm): 115,00 mq.

Considerando che si è in presenza di locali da usarsi come lavanderie e depositi, edificati da oltre vent'anni, di forma irregolare, con manto di copertura in

lastre di amianto, che sebbene in buono stato, necessiterebbero dello smantellamento completo ai fini della preservazione della salute dei proprietari, si può ragionevolmente indicare come probabile valore di mercato Euro 80,00 al metro quadrato.

Considerato che la superficie commerciale è quantificabile, come visto precedentemente, in mq 115,00, avremo un valore del bene pari a Euro 9.200,00 arrotondato ad *Euro 9.000,00*.

LOTTO 6

Magazzino ubicato al piano terra, con accesso dalla traversa perpendicolare a viale stazione, usato come deposito, allo stato rustico.

Calcolo superficie:

- La superficie commerciale complessiva del magazzino, rilevata e misurata, è di mq 215,00.

Tenuto in conto che si è in presenza di un magazzino rustico, facilmente accessibile con mezzi meccanici, vicinissimo alla strada principale, con un accesso carrabile comodo, un'adeguata superficie utile ed un'altezza confacente, quindi con un volume edificato consistente, il prezzo medio di mercato rilevato sul posto da indagini dirette è di Euro 200,00 al metro quadrato.

Considerando che la superficie commerciale è quantificabile, come visto precedentemente, in mq 215,00 avremo un valore del bene pari a Euro *43.000,00*.

LOTTO 7

Il lotto in esame comprende l'appezzamento di terreno residuo della originaria particella N. 110, al quale sono state eliminate le superfici base di sedime del fabbricato prospiciente Viale Stazione, nonché il magazzino costituente il lotto N. 6.

La valutazione dell'immobile in esame deve tener conto di una serie di

considerazioni legate fondamentalmente alla suscettibilità edificatoria del terreno in esame.

Occorre, pertanto analizzare in modo approfondito quali sono le norme tecniche imposte dal PRG vigente nel Comune.

Innanzitutto va detto, che il territorio di Nocera Terinese è governato da uno strumento edilizio di tipo perequativo, nel quale tra le altre cose per le zone B1.3, come quelle in esame, è stato abolito il riferimento al volume edificabile.

Tutti i parametri di carattere edificatorio devono essere riferiti alla superficie, e per determinare quella edificabile rimanente, bisogna conteggiare tutte le superfici utili lorde già edificate, ossia le aree totali comprensive dei muri esterni, i balconi e le terrazze, del corpo scale dei soli appartamenti serviti (escluso il P.T.), e del sottotetto per la sola area eccedente un'altezza superiore ai 2,40 ml.

Pertanto, per il lotto in esame considerando la superficie iniziale del terreno, con riferimento all'unica particella originaria N. 110, pari a mq 700, che offre una superficie edificabile lorda utile totale pari a mq 770, bisogna sottrarre quella già edificata costituita dai lotti N. 1, N. 2, N. 3, N. 4, N. 5 (per la parte eccedente l'altezza di ml 2,40) e quella del lotto N. 6.

Dal conteggio effettuato risulta che la superficie lorda utile già edificata è pari complessivamente a: P.T. mq 120,50 + P.I. mq 152,00 + P.II. mq 152,00 + P.III. mq 152,00 + P. Sottotetto mq 4,90 + Magazzino mq 215,00 = Superficie Utile Lorda Edificata mq 796,40.

Dal conteggio effettuato, si evince che a causa degli abusi di cui risultano viziati i lotti N. 1 e N. 6, tutta la superficie lorda utile edificabile è stata consumata, e non rimane altra possibilità di edificazione per il lotto in esame.

Quindi, depurando il lotto dalle superfici base di sedime dei fabbricati

edificati, ossia il piano terra dell'edificio su Viale Stazione (compreso metà del corpo scala) e del locale magazzino, otteniamo un'area totale di mq 355, dei quali, vi è una zona utilizzata come spiazzo di 68 mq, una occupata ed annessa alla strada perpendicolare a Viale Stazione nella parte laterale di 26 mq, ed un'area di mq 261 pianeggiante con una pavimentazione in ghiaietto e completamente recintata da un muro di confine e due ampi cancelli.

Calcolo superficie:

- superficie terreno assoggettabile a corte: 261 mq;
- superficie a spiazzo mq 68;
- superficie occupata dalla strada (utilizzabile come parcheggio) mq 26.

Tenuto conto che il terreno edificatorio ha un prezzo di mercato pari a 55,00 Euro a mq, mentre il terreno già utilizzato ai fini costruttivi è assoggettabile, in questo caso, alla corte di un fabbricato, essendo di fatto recintata e perimetrata, con un valore al metro quadrato di Euro 25,00.

Lo spiazzo, essendo pavimentato e dotato di muretto perimetrale ha un valore, ricavato dal costo di costruzione, di Euro 35,00 al metro quadrato, mentre l'area occupata dalla strada non è conteggiabile ai fini economici.

Il valore del lotto è pertanto, pari a:

- Euro 25,00 x 261 mq = Euro 6.525,00;
- Euro 35,00 x 68 mq = Euro 2.380,00.

Complessivamente quindi, il valore più probabile del lotto N. 7 è posto pari ad Euro 8.905,00 arrotondato ad *Euro 9.000,00*.

LOTTO 8

Il lotto in questione si compone di una estesa tettoia, avente un'estensione complessiva di mq 227,25 e dello spiazzo antistante la stessa, pavimentata con

ghiaia costipata e muro di recinzione lungo Via Sila, accessibile mediante un ampio e comodo cancello carrabile.

Calcolo superficie:

- superficie commerciale del locale misurato e rilevato:
 - o Superficie Complessiva Tettoia: 227,25 mq;
 - o Superficie Complessiva Lotto Edificabile: 645 mq.

In questo caso si è in presenza di una tettoia, per la quale lo stato dell'arte edificatorio ne abbatte notevolmente il valore, in quanto, la struttura portante in acciaio risulta ormai intaccato dalla ruggine e dagli agenti atmosferici, le dimensioni strutturali sono inadeguati ad una odierna progettazione antisismica, ed il manto di copertura è totalmente in lastre di amianto, che sebbene ancora in buono stato generale necessiteranno tra qualche anno di un intervento di messa in sicurezza o addirittura di smantellamento.

La valutazione della tettoia, però, deve tener conto della possibilità futura di sfruttare la superficie edificata per altri scopi eseguendo magari un recupero dell'area con la realizzazione di un capannone industriale-manifatturiero o di un edificio per civile abitazione, quindi, sebbene il valore della struttura ad oggi sia pressoché nullo, se non negativo, il valore di trasformazione del bene è elevato.

Dall'analisi sopra indicata è presumibile un valore di mercato del bene pari ad Euro 110,00 al metro quadrato per la tettoia e di Euro 55,00 al metro quadrato per il lotto edificabile.

Quindi, il valore del lotto è, pertanto, pari a:

Euro 110,00 x 227,25 mq = Euro 24.997,50;

Euro 55,00 x 645 mq = Euro 35.475,00.

Complessivamente quindi, il valore più probabile del lotto N. 8 è posto pari ad

Euro 60.472,50 arrotondato ad *Euro 60.000,00*.

LOTTO 9

Porzione di fabbricato, ubicato al piano terra di uno stabile a 5 piani, classato come C2, ovvero magazzino o deposito, edificato con struttura portante in calcestruzzo armato, pareti esterne a doppio strato di muratura, rifinito a civile, dotato di pavimento in gres, pitturazione interna e servizio igienico.

Calcolo superficie:

- La superficie commerciale complessiva del negozio al piano terra, rilevata e misurata, costituente il lotto N. 9, è stata di mq 82,00, mentre la superficie calpestabile di mq 72,00.

In questo caso bisogna considerare che si è in presenza di una porzione di fabbricato utilizzato come deposito, anche se vi è stata fissata la sede commerciale del signor , ubicato su Via A. De Gasperi, che rappresenta una delle tante traverse a Viale Stazione e distante dalla stessa circa 100 metri.

L'ubicazione del locale, la sua conformazione, e l'accessibilità dello stesso, solo attraverso via De Gasperi rappresentano delle limitazioni ad un uso commerciale, anche se le due ampie vetrine permetterebbero questa eventualità.

Nella zona marina di Nocera Marina le attività commerciali, si sviluppano principalmente lungo le due direttrici parallele al mare, ossia, Viale Stazione, e più vicino alla spiaggia, la Strada Statale n° 18 Reggio Calabria – Napoli, mentre nelle bretelle perpendicolari sono posizionate attività artigianali o manifatturiere.

Da quanto indicato sopra, e da indagini dirette sul posto, per le costruzioni simili a quella in esame, il prezzo medio di mercato rilevato è stato di Euro 500,00 al metro quadrato.

Pertanto, il più probabile valore di mercato del bene costituente il lotto N. 9 è

pag. 34 di 59

pari a: mq 82,00 x € 500/mq = Euro 43.050,00 arrotondato ad *Euro 41.000,00.*



QUESITO N. 5

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

Da quanto è stato possibile accertare presso l'Ufficio di Registro di Amantea, e da quanto ammesso anche dalla parte convenuta, i beni costituenti i lotti N. 1, N. 6, N. 7, e N. 8, sono stati concessi in comodato d'uso gratuito alla società [redacted] I. nella persona dell'amministratore unico, signor [redacted] o, con sede in Viale Stazione di Nocera Terinese, P.IVA [redacted] e [redacted] intervenuti.

Il contratto di comodato d'uso è stato registrato presso l'agenzia delle entrate, già ufficio del registro, di Amantea in data 28 novembre 1997 (*vedi allegato G*).

L'appartamento al primo piano, invece, è usato dai coniugi [redacted] e dai diretti familiari come abitazione principale, mentre gli altri appartamenti ai piani superiori risultano allo stato rustico; per questi immobili non esistono contratti di affitto registrati né terzi soggetti che possono vantare diritti sulla proprietà.

Il locale ubicato in via Alcide De Gasperi, infine risulta utilizzato esclusivamente dal signor [redacted] e dalla signora [redacted] per gli usi attinenti alla loro attività commerciale.



QUESITO N. 6

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

Per quanto attiene gli atti contenuti nel fascicolo della procedura esecutiva, e da quanto è stato appreso dalle indagini successive presso l'Ufficio del Registro di

Lamezia Terme, la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro, nonché lo studio notarile del dott. M. Bilangione di Falerna, gli immobili pignorati sono pervenuti ai coniugi [redacted] in seguito alla stesura degli atti notarili, di seguito descritti:

⇒ In data 26/02/1973, per notaio F. Notaro, i coniugi: [redacted] a [redacted] e il [redacted] il 27/03/1928 ed i coniugi: [redacted] e [redacted] 1951, acquistavano in quattro quote uguali, un suolo facente parte di un appezzamento di terreno posto in agro di Nocera Terinese, alla località Marina o Pietra della Nave, individuato al foglio N. 33, particella definitiva N. 110 (ex 8/c), di are 15.00. L'atto di compravendita rep. N. 21799 risulta registrato a Lamezia Terme il 15/03/1973 e trascritto presso Catanzaro il 17/03/1973 al volume 2536 (vedi allegato F).

⇒ Il 28/12/1979, rep. N. 3153, per atto di compravendita a rogito del notaio M. Bilangione, il signor [redacted] C.F. [redacted] in comunione legale, acquistava quoziente di terreno edificatorio, sito in Nocera Terinese scalo, loc. "Marina de Luca" della superficie di circa mq 875 censito al N.C.T. al foglio di mappa N. 33, particelle N. 111, N. 114 e N. 116. L'atto veniva registrato a Lamezia Terme il 15/01/1980 al N. 153 e trascritto il 25/01/1980 al R.G. N. 1710, R.P. N. 1553 Vol. 2831 (vedi allegato F).

⇒ In data 27/04/1983 a firma del notaio M. Bilangione rep. N. 6376, i coniugi: [redacted] C.F. [redacted] e [redacted] C.F. [redacted] dividevano dai coniugi: [redacted] nato a Nocera Terinese il 18/01/1929 C.F. M. [redacted] nata a

Nocera Terinese il 27/03/1928 C.F. DMNSFN28C67F910W i beni in comune, e precisamente ai *coniugi* [redacted] veniva assegnata la piena ed esclusiva proprietà dei seguenti immobili: porzione di fabbricato in corso di costruzione, ubicato in Nocera Terinese loc. "Marina De Luca", lato Amantea costituito da un locale terraneo di mq 132, appartamento al piano primo di mq 137, appartamento al secondo piano di mq 137, appartamento al terzo piano di mq 137, e terreno residuo in agro di Nocera Terinese, loc. "Marina del Luca", esteso circa are 7,00 individuato catastalmente al foglio N. 33, particella N. 110. Il terreno che costituisce l'accesso al fabbricato, invece restava indiviso, ed era identificato al catasto al foglio di mappa N. 33, particella N. 248 di are 0,15. L'atto veniva registrato a Lamezia Terme il 12/05/1983 al N. 1293 e trascritto il 20/05/1983 al N. 7963, vol. 2889 N. 9006 (*vedi allegato F*).

⇒ Giorno 18/06/1987 per atto di compravendita a firma del notaio D. Longo, il signor [redacted] C.F. [redacted] acquistava, in comunione legale dei beni, con la consorte [redacted] un magazzino posto al piano terra di un edificio sito in Nocera Terinese, loc. "Marina de Luca", via A. de Gasperi riportato nel N.C.E.U. al foglio N. 33, particella N. 321/A, Scala A, interno 1. L'atto di compravendita veniva registrato a Lamezia Terme il 03/07/1987, al Vol. N. 3183, R.G. N. 11740, R.P. N. 9664 (*vedi allegato F*).



QUESITO N. 7

Riferire circa la possibilità di una agevole divisione dei beni in caso di comproprietà, determinando il valore dell'intero e della quota indivisa di spettanza degli esecutati, segnalando la possibilità di procedere a scorporazione di quest'ultima ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa determinato a norma dell'art. 568 cpc ovvero se sia possibile procedere a giudizio di divisione o a vendita dell'intero.

Come già ampiamente illustrato ai punti precedenti, nel caso dei beni in esame, la proprietà appartiene esclusivamente agli esecutati [redacted] e [redacted], proprietari.



QUESITO N. 8

Accertare eventuali difformità rispetto alla legge n° 47/85 e alla vigente normativa in materia urbanistica – ed in particolare rispetto agli artt. 13, 17 e 40 L. 47/85, nonché all'art. 39 L. 724/94 – e, ove queste vengano riscontrate si precisi

- a) Se siano o meno suscettibili di sanatoria o di condono e indicare le spese per la sanatoria ed il condono;*
- b) Se esistano procedure amministrative o sanzionatorie.*

Per rispondere al presente quesito è stato necessario consultare l'archivio dell'Ufficio Tecnico, l'Ufficio condono ed il comando della Polizia Municipale del Comune di Nocera Terinese.

Dopo aver presentato regolare richiesta, è stato possibile visionare gli atti attinenti alla causa in questione dai quali si sono apprese le informazioni di seguito riportate (*Vedi Allegato G*).

Dai riscontri effettuati sul posto da misure ed indagini dirette, da quanto confrontato con gli incartamenti raccolti presso gli enti pubblici e da quanto indicato anche nella relazione tecnica di perizia precedente, sono stati riscontrati una serie di difformità edilizie riguardanti sia i corpi di fabbrica in Viale Stazione, e sia al locale sito in Via Alcide De Gasperi.

Gli abusi sono stati realizzati in data antecedente al 31/03/2003, in quanto all'epoca della precedente C.T.U., tutte le difformità erano state già individuate, ma da parte della proprietà non è mai stata presentata domanda di condono edilizio.

Per quanto attiene alle opere illegittimamente edificate, 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 23/12/1996, n. 662. e della circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 7/12/2005, n. 2699.

Il comma 6 dell'art. 40 della legge n. 47/1985, e le altre norme sopra richiamate, reputano possibile la domanda di sanatoria, purché, la presentazione della stessa avvenga entro centoventi giorni dalla notifica dell'atto di trasferimento dell'immobile (per come chiarito dalla sentenza del TAR Basilicata del 19.06.2001, N. 604) e le ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto legge n. 269/2003 (1° ottobre 2003).

L'eccezione prevista da tale norma è giustificata dall'esigenza di permettere agli acquirenti, sulla base di una procedura esecutiva, di regolarizzare l'acquisto di immobili dei quali, al momento della insorgenza delle ragioni di credito, non era conosciuta la natura abusiva.

Fatto salvo, pertanto, il principio della condonabilità delle opere sopra descritte, al fine dell'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria, si dovrà fare riferimento al nuovo condono edilizio stabilito ai sensi dell'articolo 32 del D.L. N. 269/2003, convertito con modificazioni, dalla legge 24/11/2003, N. 326.

Si procede, pertanto, alla valutazione di oblazione ed oneri di concessione per ogni singola unità immobiliare secondo le caratteristiche riportati negli elaborati grafici allegati alla presente.

LOTTO N. 1

Dati catastali: Foglio N. 33 Particella N. 248 sub. 2;

Piano Terra, superficie utile: mq 108,12, dei quali mq 104,65 per il locale originario e mq 3,47 per il servizio igienico edificato successivamente.

Abusi realizzati :

1. Aumento dell'altezza netta interna da m 2,90, previsti in progetto, a m 3,90 effettivamente realizzati;
2. Cambio di destinazione d'uso da magazzino ad attività commerciale;
3. Realizzazione di un locale w.c.

Considerazioni

Il fabbricato si trova inserito in "zona omogenea B1.3 – Viale Stazione" in un lotto della consistenza iniziale di mq 700,00.

Nel caso specifico si è in presenza di due tipologie di abusi che se applicati entrambi avrebbero un peso, espresso in superficie, maggiore di quella reale, pertanto, è ipotizzabile l'applicazione della tipologia di abuso corrispondente alle esigenze del richiedente.

Ovvero, nel caso si voglia esercitare un'attività commerciale all'interno del piano terreno, così come all'attualità, appare evidente che la tipologia di abuso al quale bisogna riferirsi è quello riferito al cambio di destinazione d'uso, che sana anche l'aumento di altezza.

Sanare il cambio di destinazione d'uso, inoltre, comporta un esborso pecuniario maggiore rispetto all'aumento di volumetria, e pertanto, ai fini dell'individuazione del valore del bene e consigliabile seguire questa indicazione.

Come già ampiamente trattato, la destinazione d'uso del negozio è ammissibile dal punto di vista urbanistico, per cui è possibile applicare la tipologia d'abuso 2: "Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del presente provvedimento".

Per il calcolo di Oblazione e Oneri di Concessione si farà riferimento alla tab.

C allegata alle Legge 326/03 *per immobili non destinati alla residenza*, per Comuni fino a 10.000 abitanti.

Oblazione: Superficie Utile = $104,65 \times \text{€}/\text{mq} \ 100,00 = \text{€} \ 10.465,00$;

Oneri di Concessione: $\text{mq} \ 104,65 \times \text{€}/\text{mq} \ 38,00 = \text{€} \ 3.976,00$.

Rimangono ancora da considerare gli abusi edilizi relativi alla variazione dei prospetti (comuni a tutti i piani per piccole variazioni della posizione degli infissi), queste tipologie rientrano in quelle stabilite dalla 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.

Totale Oblazione + Oneri di Concessione per il *Lotto N. 1 = Euro 14.957,70*.

LOTTO N. 2

Dati catastali: Foglio N. 33, Particella N. 248 sub. 5;

Piano Primo, superficie utile: mq 111,50.

Abusi realizzati :

◇ Aumento dell’altezza netta interna da m 2,90 previsti in progetto a m 3,90 effettivamente realizzati.

L’aumento dell’altezza netta interna è valutabile sulla base della nota 1, della tabella allegata alla L. 47/85, con la quale si calcola la superficie corrispondente dal volume, dividendolo per 5 e moltiplicandolo per 3, ed dalla misura ottenuta si calcolerà l’Oblazione e gli Oneri di Concessione:

$\Delta h = 1,00 \text{ m}$

Superficie Utile = 111,50 mq \Rightarrow Volume Utile = 1,00 m x 111,50 mq = 111,50 mc

Superficie corrispondente = mc 111,50 (|5 x 3) = mq 66,90.

Oblazione: mq 66,90 x €/mq 80,00 = € 5.352,00;

Oneri di Concessione: mq 66,90 x €/mq 38,00 = € 2.542,20.

Totale Oblazione + Oneri di Concessione per il *Lotto N. 2* = € 7.894,20.

LOTTO N. 3

Dati catastali: Foglio N. 33, Particella N. 248, sub. 7;

Piano Secondo, superficie utile: mq 111,50.

Abusi realizzati:

◇ Aumento dell'altezza netta interna da m 2,90 previsti in progetto, a m 3,90 effettivamente realizzati.

L'unità immobiliare si trova allo stato rustico, ma ai sensi del comma 2) articolo 31 CAPO IV della Legge 47/85: "*si intendono ultimati gli edifici nei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura*", pertanto, l'opera risulta condonabile.

$\Delta h = 1,00$ m

Superficie Utile = 111,50 mq \Rightarrow Volume Utile = 1,00 m x 111,50 mq = 111,50 mc;

Superficie corrispondente = mc 111,50 (|5 x 3) = mq 66,90.

Oblazione: mq 66,90 x €/mq 80,00 = € 5.352,00;

Oneri di Concessione: mq 66,90 x €/mq 38,00 = € 2.542,20.

Totale Oblazione + Oneri di Concessione per il *Lotto N. 3* = € 7.894,20.

LOTTO N. 4

Dati catastali: Foglio N. 33, Particella N. 248, sub. 9;

Piano Terzo, superficie utile mq 111,50.

Abusi realizzati :

◇ Aumento dell'altezza netta interna da m 2,90 previsti in progetto a m 3,90 effettivamente realizzati.

L'unità immobiliare si trova allo stato rustico, ma come al punto precedente, l'opera risulta condonabile.

$\Delta h = 1,00 \text{ m} \rightarrow \text{Superficie Utile} = 111,50 \text{ mq} \Rightarrow \text{Volume Utile} = 1,00 \text{ m} \times 111,50 \text{ mq} = 111,50 \text{ mc}; \rightarrow \text{Superficie corrispondente} = \text{mc } 111,50 (15 \times 3) = \text{mq } 66,90.$

Oblazione: $\text{mq } 66,90 \times \text{€/mq } 80,00 = \text{€ } 5.352,00;$

Oneri di Concessione: $\text{mq } 66,90 \times \text{€/mq } 38,00 = \text{€ } 2.542,20.$

Totale Oblazione + Oneri di Concessione per il *Lotto N. 4 = € 7.894,20.*

LOTTO N. 6

Dati catastali: Foglio N. 33, Particella N. 448;

Piano Terra, superficie utile: mq 199,27.

Abusi realizzati :

◇ L'unità immobiliare era stata assentita come tettoia e successivamente trasformata in magazzino-deposito, inoltre, è stato realizzato illegittimamente un ampliamento sul fronte strada.

L'abuso è classificabile come tipologia 1 in quanto non conforme alle norme urbanistiche (*distanze dai confini*).

Per il calcolo di Oblazione e Oneri di Concessione si farà riferimento alla tab. C allegata alle Legge 326/03 *per immobili non destinati alla residenza*, per Comuni fino a 10.000 abitanti.

Superficie utile = mq 199,27.

La superficie utile del magazzino-deposito, per come definito dall'art. 2 D.M. LL.PP n. 801 del 10/05/1977 viene conteggiata al 60% di quella effettiva:

Oblazione = mq (199,27 x 0,6) = mq 119,56 x €/mq 100,00 = € 11.956,00;

Oneri di Concessione = mq 119,56 x €/mq 38,00 = € 4.543,28.

Totale Oblazione + Oneri di Concessione per il *Lotto N. 6* = € 16.499,28.

LOTTO N. 8

Dati catastali: Foglio N. 33, Particella n. 459.

Piano Terra, superficie utile abusiva mq 20,34.

Abusi realizzati :

◇ Realizzazione di porzione di tettoia in ampliamento a quella esistente di mq 20,34, l'abuso è classificabile come tipologia 1 in quanto non rispetta le prescrizioni urbanistiche (*distanze dai confini*).

La superficie utile della tettoia, per come definito dall'art. 2 D.M. LL.PP n. 801 del 10/05/1977 viene conteggiata al 60% di quella effettiva:

Oblazione: mq (20,34 x 0,6) = 12,20 x €/mq 100,00 = € 1.220,00;

Oneri di Concessione: mq 12,20 x €/mq 38,00 = € 463,60.

A tale proposito, però va detto che la procedura per la sanatoria edilizia L. 326/03 prescrive un importo minimo di oblazione pari a € 1.700,00 ed un importo minimo per gli Oneri di Urbanizzazione pari a € 500,00, pertanto:

Totale Oblazione + Oneri di Concessione per il *Lotto N. 8* = € 2.200,00

LOTTO N. 9

Dati catastali: Foglio N. 33, Particella n. 321, sub. 4

Piano Terra, Superficie utile abusiva: mq 2,52.

Abusi realizzati :

◇ Costruzione di un servizio igienico classificabile come tipologia d'abuso 2, mentre la realizzazione della finestra e delle suddivisioni interne sono classificabili come tipologia d'abuso N. 6 che va a sanare eventuali altre difformità non valutabili

pag. 44 di 59

in termini di superficie o volume presenti nelle unità immobiliari.

Oblazione (tipologia n° 1) = mq 2,52 x €/mq 80,00 = € 201,60.

Oblazione (tipologia n° 6) = € 516,00.

Totale Oblazione = € 717,60.

Oneri di Concessione = mq 2,52 x €/mq 38,00 = € 95,76.

A tale proposito, però va detto che la procedura per la sanatoria edilizia L. 326/03 prescrive un importo minimo di oblazione pari a € 1.700,00 ed un importo minimo per gli Oneri di Urbanizzazione pari a € 500,00, pertanto:

Totale Oblazione + Oneri di Concessione per il *Lotto N. 9* = € 2.200,00

Alle cifre sopra riportate vanno aggiunte quelle relative alle spese tecniche, in riferimento alla documentazione da accludere al fine del perfezionamento del condono edilizio, e l'ottenimento della concessione in sanatoria.

Vanno allegati, ai sensi dell'ALLEGATO 1 alla Legge 24/11/2003, N. 326:

a) dichiarazione del richiedente resa ai sensi dell'art. 4 della L. 4/01/1968, n. 15 (ora art. 47 del d.P.R. n. 445/2000), 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) in questo caso sebbene nessuna degli abusi indicati supera i 450 metri cubi, secondo quanto stabilito dal comma 9.1 della circolare del ministero LL.PP. del 30/07/1985 N. 3357/25, che cita "*quando più unità immobiliari formano un unico organismo edilizio tutte inferiori al limite di 450 mc ma che nel complesso superano tale limite, può essere presentata un'unica perizia giurata*". Nel caso in questione, tale indicazione potrebbe non essere perseguita per l'acquisizione di diversi soggetti delle unità immobiliari interessate, e nell'eventualità si farà riferimento al presente comma con la presentazione di singole perizie giurate nominative;

pag. 45 di 59

c) per quanto attiene alla certificazione redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità statica delle opere eseguite, invece, si farà riferimento alla succitata circolare ministeriale, con la differenza rispetto al punto precedente che nel caso della stabilità dell'opera, basta una sola certificazione, la prima, in quanto riferita necessariamente a tutto l'organismo edilizio.

d) ulteriore documentazione prescritta dal competente ufficio comunale.

La domanda di definizione degli illeciti edilizi deve essere inoltre integrata:

1) denuncia in catasto dell'immobile oggetto di illecito edilizio e della documentazione relativa all'attribuzione della rendita catastale e del relativo frazionamento, in questo caso già effettuati dal precedente C.T.U.;

2) denuncia ai fini I.C.I., di cui al D.lgs. 30/12/1992, n. 504;

3) ove dovuto, delle denunce ai fini della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e per l'occupazione del suolo pubblico.

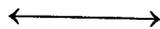
In conclusione, dagli accertamenti eseguiti presso l'ufficio di polizia municipale di Nocera Terinese non sono stati riscontrati verbali di violazione alle norme tecniche di costruzione e ai regolamenti edilizi vigenti, per le opere sopra trattate, sebbene viziate da abusi edilizi.



QUESITO N. 9

Redigere, qualora si tratti di fabbricati non ancora censiti al NCEU, conforme planimetria procedendo, se è necessario, all'accatastamento previa relazione scritta al G.E.

Il CTU precedente ha già provveduto ad effettuare tutti gli accatastamenti ritenuti necessari e perfettamente corrispondenti agli immobili esistenti.



QUESITO N. 10

Rilevare variazioni colturali o cambi d'uso, verificando in tal caso l'avvenuta presentazione, agli uffici competenti, di domanda di variazione catastale ed in difetto predisporre eventuale frazionamento quantificando i costi di quest'ultimo.

Sebbene nel compendio immobiliare siano compresi tre beni censiti al catasto terreni, in realtà si tratta di corte ai fabbricati esistenti e, soprattutto, aventi una suscettibilità edificatoria.

Infatti, dalle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Nocera Terinese, la destinazione urbanistica dei terreni, censiti come agricoli, è risultata, invece, di tipo zona B1, ossia "zona edificabile – di completamento", secondo quanto previsto dal P.R.G. vigente.

Ai fini del calcolo I.C.I., con delibera della giunta comunale, il valore stimato, per i lotti in esame è posto pari ad euro 46,48 al mq, mentre l'aliquota da applicare è quella ordinaria, ossia il 7 per mille per l'anno 2006.



QUESITO N. 11

Accertare:

- a. Se il compendio pignorato è affittato o locato;*
- b. Quale sia il canone praticato e se lo stesso risulti inferiore di almeno 1/3 a quello di mercato o a quello equo ex L. 392/1978;*
- c. Quale sia la scadenza dei relativi contratti;*
- d. Quale sia il valore commerciale dei beni, tenendo conto di tutti i dati acquisiti.*

Come già trattato precedentemente, i beni identificati quali lotto N. 1, N. 6, N. 7 e N. 8, sono stati concessi in comodato d'uso gratuito alla [redacted] I. in persona dell'amministratore unico, signor [redacted], con sede in Viale

[redacted] Il contratto in questione denominato precario non ha nessuna scadenza indicata, ne il comodatario versa al comodante alcuna cifra per la pigione.



QUESITO N. 12

Predisporre, in caso di più lotti, il riepilogo generale con una sintetica descrizione di ciascun lotto e l'indicazione del valore attribuito, il tutto secondo le prescrizioni di cui al combinato disposto ex artt. 555 – 570 cpc e 2826 cc.

La suddivisione effettuata è la seguente:

LOTTO N. 1

Negoziio al Piano Terra, ubicato in Viale Stazione, Loc. Marina di Nocera Terinese riportato in catasto al foglio N. 33, particella 248, Sub. 2, categoria C/1, classe 1 e rendita € 758,57 - Valore probabile di mercato Euro 87'000,00 (al lordo delle spese di condono quantificate in Euro 14'957,70).

LOTTO N. 2

Appartamento al Piano Primo, ubicato in Viale Stazione, Loc. Marina di Nocera Terinese riportato in catasto al foglio N. 33, particella 248, Sub. 5, categoria A/3, classe 2, 6 vani e rendita € 309,87 – Valore probabile di mercato Euro 80'000,00 (al lordo delle spese di condono quantificate in Euro 7'894,20).

LOTTO N. 3

Appartamento allo stato rustico allocato al Piano Secondo, ubicato in Viale Stazione, Loc. Marina di Nocera Terinese riportato in catasto al foglio N. 33, particella 248, Sub. 7, in corso di costruzione - Valore probabile di mercato Euro 42'000,00 (al lordo delle spese di condono quantificate in Euro 7'894,20).

LOTTO N. 4

Appartamento allo stato rustico allocato al Piano Terzo, ubicato in Viale Stazione, Loc. Marina di Nocera Terinese riportato in catasto al foglio N. 33, particella 248, Sub. 9, in corso di costruzione - Valore probabile di mercato Euro

42'000,00 (al lordo delle spese di condono quantificate in Euro 7'894,20).

LOTTO N. 5

Magazzino/deposito e locale di sgombero allo stato rustico allocato al Piano Sottotetto, ubicato in Viale Stazione, Loc. Marina di Nocera Terinese, in catasto al foglio N. 33, particella 248, Sub. 11, in corso di costruzione - Valore probabile di mercato Euro 9'000,00.

LOTTO N. 6

Magazzino al Piano Terreno, accessibile dalla traversa al Viale Stazione, Loc. Marina di Nocera Terinese riportato in catasto al foglio N. 33, particella 448, Classe C/2, superficie catastale mq 195 e rendita € 191,35 - Valore probabile di mercato Euro 43'000,00 (al lordo delle spese di condono quantificate in Euro 16'499,28).

LOTTO N. 7

Terreno a spiazzo al servizio dei fabbricati esistenti, completamente recintato ed accessibile dalla traversa a Viale Stazione, Loc. Marina di Nocera Terinese riportato in catasto al foglio N. 33, particella 447 estensione pari a 355 mq, agrumeto di classe 2, R.D. € 4,03, R.A. € 1,74 - Valore probabile di mercato Euro 9'000,00.

LOTTO N. 8

Tettoia con antistante spiazzo, ubicato in Via Sila perpendicolare a Viale Stazione, Loc. Marina di Nocera Terinese riportato in catasto al foglio N. 33, particella 459, categoria C/7 estensione catastale di 220 mq e rendita di € 68,17, con annessa corte identificata al catasto al foglio di mappa N. 33: particella N. 455, mq 500, agrumeto, classe 2, R.D. € 5,68, R.A. € 2,45 e particella N. 457, mq 145, seminativo arborato, classe 2, R.D. € 0,52, R.A. € 0,22 - Valore probabile di mercato Euro 60'000,00 (al lordo delle spese di condono quantificate in Euro 2'200,00).

LOTTO N. 9

Magazzino al Piano Terreno, ubicato in Via Alcide De Gasperi, Loc. Marina di Nocera Terinese riportato in catasto al foglio N. 33, particella 321, Sub. 4, categoria C/2, superficie catastale mq 72 e rendita € 87,90 - Valore probabile di mercato Euro 41.000,00 (al lordo delle spese di condono quantificate in Euro 2'200,00).

QUESITO N. 13

Redigere per ogni singolo lotto e su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo dei singoli beni comprensivo del relativo valore.

LOTTO N. 1

Qualità dell'immobile: Negozio al piano terra, Viale Stazione, Loc. Marina di Nocera Terinese.

Pertinenza: La proprietà spetta ai coniugi **[REDACTED]** a.

Ubicazione dell'immobile: Comune di Nocera Terinese, Viale Stazione, loc. Marina, limitrofa alla stazione F.S.; a tre chilometri uscita Falerna autostrada SA-RC.

Composizione: L'unità immobiliare al piano terra è composta da un grande locale e da un servizio igienico; l'accesso è garantito da quattro grandi vetrate.

Individuazione Catastale: Comune di Nocera Terinese foglio N. 33, particella 248, Sub. 2, Piano T, categoria C/1, classe 1 e rendita euro 758,57.

Confini: Coniugi **[REDACTED]** (e **[REDACTED]**), terreno stessa ditta lato Amantea.

Provenienza del bene: acquisto del terreno in data 26/02/1973, concessione edilizia N. 84 del 17/01/1974, susseguente concessione N. 593 del 12/01/1982 e successiva suddivisione con i comproprietari in data 27/04/1983.

Comproprietari: nessuno.

Iscrizioni e Trascrizioni: Ipoteca del 13/12/1989, R.P. N. 1918, R.G. N. 20746, rep N. 20746, a favore della Banca Popolare di Nicastro Soc. Coop. A.R.L.; Pignoramento del 21/10/1992 R.P. N. 20842, R.G. N. 24294, rep N. N. 3466, a favore della Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania S.p.A.; Pignoramento del 05/01/1993 R.P. N. 126, R.G. N. 236, a favore della Monte dei Paschi di Siena S.p.A.; Pignoramento del 16/05/1994, R.P. N. 7546, R.G. N. 9203, rep. N. 3467, a favore del Medio Credito Regionale della Calabria.

Regolarità edilizia: Dalle ricerche effettuate emergono alcune difformità edilizie.

Abitabilità: Non risulta rilasciato alcun certificato di abitabilità.

Valore: Euro 87'000,00, ed al netto delle spese di condono, Euro 72'000,00.

LOTTO N. 3

Qualità dell'immobile: Appartamento al piano secondo, a rustico, Viale Stazione, Loc. Marina di Nocera Terinese.

Pertinenza: L'immobile appartiene ai coniugi [REDACTED].

Ubicazione dell'immobile: Comune di Nocera Terinese, Viale Stazione, loc. Marina, limitrofa alla stazione F.S.; a tre chilometri uscita Falerna autostrada SA-RC.

Composizione: L'unità immobiliare al piano secondo è allo stato rustico nella quale si individuano gli spazi per ospitare una cucina-tinello, un salotto, un corridoio, tre locali per la zona notte, un bagno e due balconi.

Individuazione Catastale: Comune di Nocera Terinese foglio N. 33, particella 248, Sub. 7, Piano Secondo, in corso di costruzione.

Confini: Coniugi Motta – Damiano (lato Falerna) dirimpettai al ballatoio scala.

Provenienza del bene: acquisto del terreno in data 26/02/1973, concessione edilizia N. 84 del 17/01/1974, susseguente concessione N. 593 del 12/01/1982 e successiva suddivisione con i comproprietari in data 27/04/1983.

Comproprietari: nessuno.

Iscrizioni e Trascrizioni: Ipoteca del 13/12/1989, R.P. N. 1918, R.G. N. 20746, rep N. 20746, a favore della Banca Popolare di Nicastro Soc. Coop. A.R.L.;

Pignoramento del 21/10/1992 R.P. N. 20842, R.G. N. 24294, rep N. N. 3466, a favore della Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania S.p.A.; Pignoramento del 05/01/1993 R.P. N. 126, R.G. N. 236, a favore della Monte dei Paschi di Siena S.p.A.; Pignoramento del 16/05/1994, R.P. N. 7546, R.G. N. 9203, rep. N. 3467, a favore del Medio Credito Regionale della Calabria.

Regolarità edilizia: Dalle ricerche effettuate emergono alcune difformità edilizie.

Abitabilità: Non risulta rilasciato alcun certificato di abitabilità.

Valore: Euro 42'000,00, ed al netto delle spese di condono, Euro 34'000,00.

LOTTO N. 4

Qualità dell'immobile: Appartamento al piano terzo a rustico, Viale Stazione, Loc. Marina di Nocera Terinese.

Pertinenza: La proprietà spetta ai coniugi [REDACTED] a.

Ubicazione dell'immobile: Comune di Nocera Terinese, Viale Stazione, loc. Marina, limitrofa alla stazione F.S.; a tre chilometri uscita Falerna autostrada SA-RC.

Composizione: L'unità immobiliare al piano terzo è allo stato rustico nella quale si individuano gli spazi per ospitare una cucina-tinello, un salotto, un corridoio, tre locali per la zona notte, un bagno e due balconi.

Individuazione Catastale: Comune di Nocera Terinese foglio N. 33, particella 248, Sub. 9, Piano Secondo, in corso di costruzione.

Confini: [REDACTED] dirimpettai al ballatoio scala.

Provenienza del bene: acquisto del terreno in data 26/02/1973, concessione edilizia N. 84 del 17/01/1974, susseguente concessione N. 593 del 12/01/1982 e successiva suddivisione con i comproprietari in data 27/04/1983.

Comproprietari: nessuno.

Iscrizioni e Trascrizioni: Ipoteca del 13/12/1989, R.P. N. 1918, R.G. N. 20746, rep N. 20746, a favore della Banca Popolare di Nicastro Soc. Coop. A.R.L.; Pignoramento del 21/10/1992 R.P. N. 20842, R.G. N. 24294, rep N. N. 3466, a favore della Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania S.p.A.; Pignoramento del 05/01/1993 R.P. N. 126, R.G. N. 236, a favore della Monte dei Paschi di Siena S.p.A.; Pignoramento del 16/05/1994, R.P. N. 7546, R.G. N. 9203, rep. N. 3467, a favore del Medio Credito Regionale della Calabria.

Regolarità edilizia: Dalle ricerche effettuate emergono alcune difformità edilizie.

Abitabilità: Non risulta rilasciato alcun certificato di abitabilità.

Valore: Euro 42'000,00, ed al netto delle spese di condono, Euro 34'000,00.

LOTTO N. 6

Qualità dell'immobile: Magazzino al piano terra con accesso dalla traversa a Viale Stazione, Loc. Marina di Nocera Terinese.

Pertinenza: L'immobile appartiene ai coniugi [REDACTED]za.

Ubicazione dell'immobile: Comune di Nocera Terinese, Viale Stazione, loc. Marina, limitrofa alla stazione F.S.; a tre chilometri uscita Falerna autostrada SA-RC.

Composizione: L'unità immobiliare al piano terra è composta da un grande locale e un piccolo ufficio e ad altezza minore un locale destinato ad archivio.

Individuazione Catastale: Comune di Nocera Terinese foglio N. 33, particella 448, categoria C/2, superficie catastale mq 195 e rendita euro 191,35.

Confini: Stradina comunale a Ovest; verso lato Falerna stessa ditta; a Nord Ferlaino Giuseppina ed a Sud stessa ditta.

Provenienza del bene: acquisto del terreno in data 26/02/1973, concessione edilizia N. 396, prot. N. 118, rilasciata in data 21/02/1981.

Comproprietari: nessuno.

Iscrizioni e Trascrizioni: Ipoteca del 13/12/1989, R.P. N. 1918, R.G. N. 20746, rep N. 20746, a favore della Banca Popolare di Nicastro Soc. Coop. A.R.L.; Pignoramento del 21/10/1992 R.P. N. 20842, R.G. N. 24294, rep N. N. 3466, a favore della Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania S.p.A.; Pignoramento del 05/01/1993 R.P. N. 126, R.G. N. 236, a favore della Monte dei Paschi di Siena S.p.A.; Pignoramento del 16/05/1994, R.P. N. 7546, R.G. N. 9203, rep. N. 3467, a favore del Medio Credito Regionale della Calabria.

Regolarità edilizia: Dalle ricerche effettuate emergono alcune difformità edilizie.

Abitabilità: Non risulta rilasciato alcun certificato di abitabilità.

Valore: Euro 43'000,00, ed al netto delle spese di condono, Euro 26'500,00.

LOTTO N. 7

Qualità dell'immobile: Terreno a spiazzo completamente recintato con accesso dalla traversa a Viale Stazione, Loc. Marina di Nocera Terinese.

Pertinenza: La proprietà spetta ai coniugi [REDACTED]za.

Ubicazione dell'immobile: Comune di Nocera Terinese, Viale Stazione, loc. Marina, limitrofa alla stazione F.S.; a tre chilometri uscita Falerna autostrada SA-RC.

Composizione: Il fondo è utilizzato come deposito all'aperto.

Individuazione Catastale: Comune di Nocera Terinese foglio N. 33, particella 447, estensione pari a mq 355, agrumeto di classe 2, R.D. € 4,03, R.A. € 1,74.

Confini: Stradina comunale a Ovest; verso lato Falerna stessa ditta; a Nord stessa ditta, ed a Sud stessa ditta.

Provenienza del bene: acquisto del terreno in data 26/02/1973.

Comproprietari: nessuno.

Iscrizioni e Trascrizioni: Ipoteca del 13/12/1989, R.P. N. 1918, R.G. N. 20746, rep N. 20746, a favore della Banca Popolare di Nicastro Soc. Coop. A.R.L.; Pignoramento del 21/10/1992 R.P. N. 20842, R.G. N. 24294, rep N. N. 3466, a favore della Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania S.p.A.; Pignoramento del 05/01/1993 R.P. N. 126, R.G. N. 236, a favore della Monte dei Paschi di Siena S.p.A.; Pignoramento del 16/05/1994, R.P. N. 7546, R.G. N. 9203, rep. N. 3467, a favore del Medio Credito Regionale della Calabria.

Regolarità edilizia: Nessuna difformità edilizia.

Valore: Euro 9'000,00.

LOTTO N. 9

Qualità dell'immobile: Magazzino al Piano Terra.

Pertinenza: La proprietà spetta ai coniugi [REDACTED].

Ubicazione dell'immobile: Comune di Nocera Terinese, Via A. De Gasperi, loc. Marina, limitrofa alla stazione F.S.; a tre chilometri uscita Falerna autostrada SA-RC.

Composizione: L'unità immobiliare al piano terra è composta da due ampi locali con annesso bagno e finestra di aerazione.

Individuazione Catastale: Comune di Nocera Terinese foglio N. 33, particella 321, Sub. 4, Piano T, categoria C/2, di mq 72 e rendita euro 87,90.

Confini: Ditta Vescia; Corpo scala, ed altra ditta.

Provenienza del bene: acquisto del locale in data 18/07/1987, concessione edilizia N. 851 del 18/11/1985, susseguente concessione N. 897 del 21/10/1986.

Comproprietari: nessuno.

Iscrizioni e Trascrizioni: Ipoteca del 13/12/1989, R.P. N. 1918, R.G. N. 20746, rep N. 20746, a favore della Banca Popolare di Nicastro Soc. Coop. A.R.L.; Pignoramento del 21/10/1992 R.P. N. 20842, R.G. N. 24294, rep N. N. 3466, a favore della Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania S.p.A.; Pignoramento del 05/01/1993 R.P. N. 126, R.G. N. 236, a favore della Monte dei Paschi di Siena S.p.A..

Regolarità edilizia: Dalle ricerche effettuate emergono alcune difformità edilizie.

Abitabilità: Non risulta rilasciato alcun certificato di abitabilità.

Valore: Euro 41.000,00, ed al netto delle spese di condono, Euro 39.000,00.

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

LAMEZIA TERME 02/01/2007

IL C.T.U.

.....

pag. 59 di 59