



TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

OGGETTO: Procedura di Esecuzione Immobiliare n° 31/2019 R.G.E.

promossa da

OASIS SECURITISATION SRL c/



Giudice Esecuzioni: Dr. Adele FORESTA

Nomina:	05 settembre 2019
Giuramento:	12 settembre 2019
Udienza:	11 dicembre 2019
Termine Deposito:	26 novembre 2019

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

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

Tel. - Fax: 0968/523445 Cell.: 347/5217468

Cod. Fisc.: VCC RSO 74H45 M208V Partita I.V.A.: 02631320799

E-mail: studioviceconte@libero.it Pec: rosa.viceconte@archiworldpec.it



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 settembre 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 12 settembre 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. estraiga 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 15 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 02 ottobre 2019 come fissato nella comunicazione inviata tramite PEC sia all'Avv. Antonio Donvito difensore del creditore procedente, che al debitore.

Ivi è stato possibile effettuare il rilievo metrico e fotografico del bene con l'aiuto del collaboratore ausiliario Geom. Roberto Trunzo da me nominato per le suddette operazioni, alla cortese presenza del [REDACTED] dipendente delegato (**cf. 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. Nicastro** (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 **Condono Edilizio** del **Comune di Lamezia Terme** (individuazione degli immobili ed accertamento di regolarità edilizia);
5. **Archivio Notarile di Stato** – distretto di Catanzaro (copia atto di proprietà degli immobili).

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 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 guida 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 08/07/2019), e l'aggiornamento delle visure ipotecarie sia sugli immobili che sui soggetti (datato 17/09/2019), non



hanno evidenziato altre trascrizioni oltre a quella del creditore procedente, pertanto si è proceduto con le operazioni peritali.

4.b. Descrizione beni nell'atto di pignoramento

In relazione all'atto di pignoramento immobiliare dell'aprile 2019 ed alla relativa nota di trascrizione del 08/07/2019, il compendio pignorato, unitamente ai frutti civili, accessioni e pertinenze, è costituito dall'unità immobiliare sita "nel Comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, così censito all'N.C.E.U:

Foglio 16, part. 877, Viale dei Giardini, piano T, Zona Cens. 1, cat. D/1, rendita €5.294,20".

4.c. Descrizione catastale degli immobili pignorati

N.C.E.U. Comune di Lamezia Terme, Sezione di Nicastro, fg. 16, p.lla 877, sub -, Zona Cens. 1, Categoria **D/7**, Classe -, Consistenza -, Superficie Catastale -, Rendita **Euro 5.294,20**, Viale dei Giardini, piano T (**cf. Allegato 2: Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali del bene**); derivante da **variazione del 21/06/2001** protocollo n.452059 in atti dal 20/12/2001 (n.101271.1/2001) in cui è stato variato il classamento da **C/2** (magazzino e locali di deposito) a **D/7** (fabbricati costruiti per esigenze industriali) e, di conseguenza, anche la rendita; derivante da **costituzione del 07/10/1987 in atti dal 27/11/1996** (n. 1010/1987); derivante da **Tipo Mappale del 01/08/1987** protocollo n. CZ0195303 in atti dal 26/08/2004 VEDI T.M. 120/B/87 (n.12003.1/1987) – derivante da T.M. del 01/08/1997 protocollo n.54597 in atti dal 21/02/2001 (n.120.1/1987).

4.d. Pertinenza Catastale:

[REDACTED]
proprietà per **1000/1000**.

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, che si sviluppa su un unico livello parzialmente soppalcato, confina catastalmente:

✚ a nord e ad ovest con la p.lla 411 (terreni) di proprietà di altra ditta



- ad est con le p.lle 668 di proprietà di altra ditta [REDACTED], 412 di proprietà di altra ditta [REDACTED], 796 di proprietà di altra ditta, 795 "area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico" (cfr. risposta al Quesito n°12);
- a sud con strada comunale denominata Via dei Giardini.



ESTRATTO DI MAPPA

4.f. Coordinate GPS

Indirizzo

GD (gradi decimali)*

Latitudine

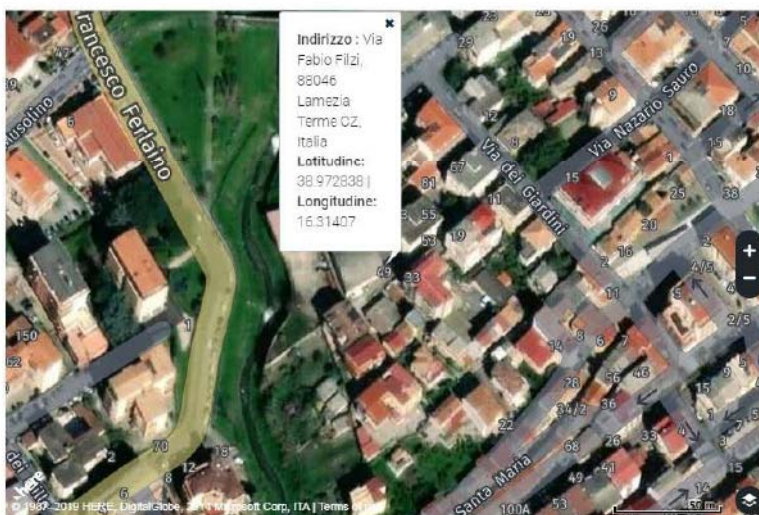
Longitudine

GMS (gradi, minuti, secondi)*

Latitudine N S

Longitudine E O

* World Geodetic System 84 (WGS 84)



GD (gradi decimali)

Latitudine **38.972838**

Longitudine **16.31407**

GSM (gradi, minuti, secondi)

Latitudine **N 38° 58' 22.217"**

Longitudine **E 16° 18' 50.652"**

4.g. Ubicazione immobili

Il bene è ubicato nel Comune di Lamezia Terme, più precisamente nell'ex Comune di Nicastro, a ridosso del torrente Piazza in Via dei Giardini. Trattasi di edificio industriale/artigianale edificato agli inizi degli anni '70, con piccola corte di pertinenza. Il suddetto immobile, è inserito all'interno del Piano Strutturale Comunale, nella "Zona a prevalente destinazione residenziale – Articolo 65" (cfr. **Allegato 3: Individuazione Urbanistica del bene**).



4.g. Descrizione immobile


Il bene è costituito da un fabbricato costruito per attività artigianali, inizialmente adibito alla "manipolazione delle uve" e successivamente utilizzato dalla società esecutata come deposito articoli attinenti l'attività commerciale. Trattasi di due strutture metalliche poste a forma di "L", racchiuse in una superficie di terreno delimitata da muri perimetrali di fabbrica realizzati con struttura mista in c.a. e tamponamento in laterizi e c.a., intonaco civile liscio per l'esterno e malta cementizia per l'interno, infissi in acciaio. Con accesso da Via dei Giardini attraverso un cancello in ferro, il fabbricato è dotato di una piccola corte di



pertinenza in cui era collocata una pesa completamente interrata (cfr. **Allegato 4: Rilievo fotografico del bene**).

Ivi era presente anche un locale per “controllo pesa”, individuato catastalmente (ancora oggi) dalla p.lla **795**, al momento non più esistente. In riferimento alla ricostruzione effettuata in risposta al quesito n° 12, **tale porzione non sarà considerata all'interno del compendio pignorato né, quindi, valutata. Dovrà essere, altresì, garantita una servitù di passaggio per poter accedere alla superficie da essa individuata.**

All'interno sono ubicati due uffici caratterizzati da pareti divisorie in muratura sui lati nord e sud, mentre il prospetto sull'area centrale è costituito da una base in muratura con sovrastante infisso in alluminio di color bronzo (di vecchia generazione). Vi è, altresì, un servizio igienico, pavimentato e parzialmente rivestito, in pessime condizioni.

Lungo i lati del fabbricato sono presenti alcuni soppalchi, sempre in ferro, in parte risalenti all'epoca di costruzione, in parte più recenti, dotati di scale di servizio: rispetto alla superficie autorizzata, detti soppalchi coprono attualmente una superficie inferiore rispetto a quella assentita (superficie utile condonata complessiva mq 1.096,00  attuale mq 851,84+200,51= mq 1.052,35).

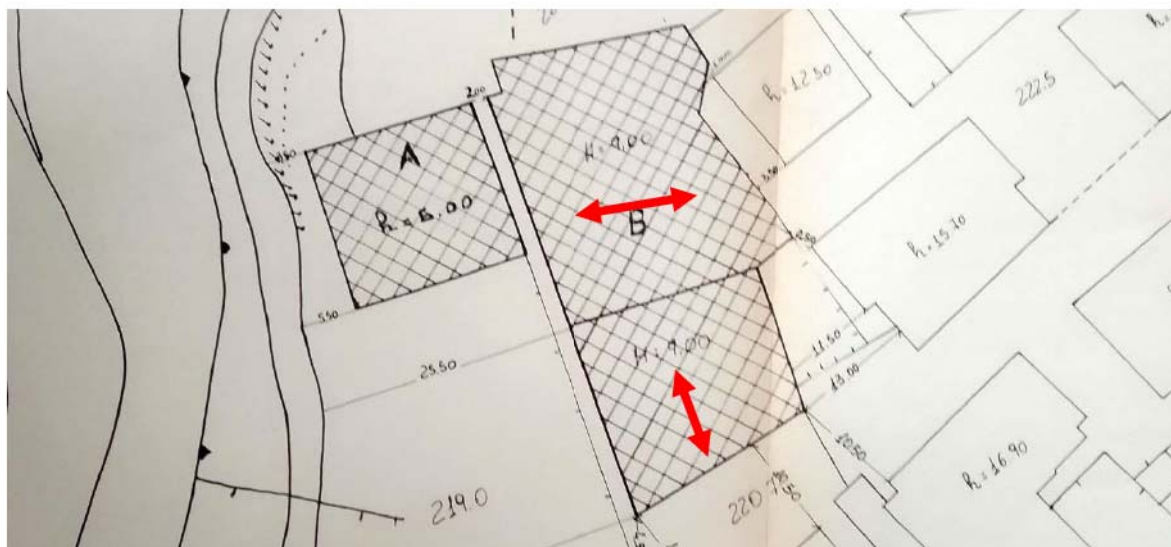
Senza autorizzazione edilizia, è stata realizzata una parete divisoria in blocchi autoportanti che, di fatto, non separa completamente l'ambiente centrale in quanto non è stata edificata a tutt'altezza ed è priva di porte. Dovrà comunque essere sanata, per come meglio specificato in risposta al quesito n°12.

La struttura di copertura è stata realizzata con travi reticolari in acciaio, ad arco ribassato, con diverso orientamento per le due aree: i punti di incontro tra le due direzioni ed i raccordi con le pareti verticali, sono stati risolti con degli infissi in ferro. Il manto di copertura, invece, è stato realizzato mediante la posa in opera di pannelli di eternit, molto utilizzati all'epoca dell'edificazione. Gli stessi non sono mai stati sostituiti (come veniva indicato nella relazione allegata al nulla-osta paesistico), ma sono stati ‘protetti’ mediante la posa in opera dall'interno di pannelli isolanti. Tuttavia, questa operazione non è stata effettuata su tutta la superficie di copertura, ed ancora oggi sono visibili, in corrispondenza delle pareti perimetrali, i vecchi pannelli di eternit tra l'altro lesionati.



In generale, ad eccezione dei pannelli su citati, il fabbricato non è stato interessato da alcun tipo di intervento di manutenzione né ordinaria né straordinaria, vertendo, allo stato attuale, in condizioni piuttosto degradate.

La pavimentazione interna è del tipo industriale.



Orditura travi di copertura

In riferimento alla conformità urbanistica del fabbricato, in sede di sopralluogo sono state evidenziate difformità inerenti il servizio igienico (da doppio in origine, attualmente è solo uno) e la parete di divisione tra i due capannoni.

La superficie rilevata, valida ai fini della stima, è la seguente (**cf. Allegato 5:**

Planimetrie rilevate del bene):

Sup. Utile	mq 851,84	
Sup. soppalchi		mq 200,51
Sup. Corte vendibile mq 112,10 al 10% =		mq 11,21
Sup. Lorda		<u>mq 914,25</u>
superficie convenzionale di vendita:		mq 1.125,97 ~ mq 1.125,00

Questo 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, è pervenuta alla società esecutata, in virtù di **atto di compravendita del 19 dicembre 1996**, rep. 87412, racc. 15762,



rogante Notaio Dott. Francesco NOTARO, trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 27/12/1996, R.G. 23677, R.P. 19621, da proprietà dei germani [REDACTED] (cfr. **Allegato 6: Atti di proprietà**).

Ai fini della continuità storica della proprietà del bene:

- ✚ la p.lla 877, assieme a maggiore consistenza, è pervenuta ai germani [REDACTED] in virtù di atto di **successione** del loro avo Signor [REDACTED], regolata dal testamento pubblico del 26 dicembre 1985, rogito Notaio Dott. Francesco Notaro, passato nel fascicolo degli atti tra vivi con verbale del 12 ottobre 1988 rep. 58431, trascritto a Catanzaro il **29/10/1988**, R.G. 21239, R.P. 17853, in ragione di $\frac{1}{2}$ ciascuno ed insieme per l'intero;
- ✚ al Signor [REDACTED], il bene era pervenuto per averlo egli stesso edificato sul terreno individuato dalle p.lle 409-410-411 e pervenuto in virtù di **atto di compravendita del 27 luglio 1966**, rep. 21252, racc. 2833, rogito Notaio Avv. Napoleone Fiore Melacrinis, da potere della [REDACTED]

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 **libera** da contratti di locazione registrati. La stessa è, altresì, occupata dalla medesima società come deposito per i beni oggetto dell'attività commerciale principale (pneumatici).

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, non è possibile rispondere al presente 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

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. "ope legis" - Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle Acque Pubbliche, e di 300 metri dalla linea di battigia costiera del mare e dei laghi, vincolate ai sensi dell'art.142 c. 1 lett. a), b), c) del Codice.



Dalla consultazione della cartografia dei vincoli allegata al Piano Strutturale Comunale del Comune di Lamezia Terme, si evince che il bene è vincolato sia dal punto di vista delle scelte pianificatorie per una destinazione esclusivamente "produttiva", che dal punto di vista geomorfologico per essere ubicato all'interno della zona a rischio idraulico e di stabilità dei versanti di classe 4 definiti all'art. 12, comma 2¹ ed all'art. 26 comma 2² del REU.

9.b. Convenzioni trascritte: NO.

9.c. Spese condominiali: NO.

9.d. Servitù trascritte: NO. Tuttavia preme precisare che, la presenza della p.lla 795, non pignorata e non di proprietà, collocata all'interno della corte di

¹ 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 OMISSIS

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 de-molizione 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.

² 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:

- a) 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;
- b) 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;
- c) 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;
- d) 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;
- e) 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 fabbricati le "innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica", di cui alla Classe 4 del Cap. 8 della Relazione geomorfologica allegata al PSC.



pertinenza della p.lla 877, individua la necessità di **garantire una servitù di passaggio** atta al raggiungimento della superficie della stessa.

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 (**cf. 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 16/09/2019, gravano le formalità di seguito descritte.

iscrizioni

- Ipoteca volontaria del 21/05/1998 a favore di Mediocredito del Sud S.p.A. (creditore ipotecario) scaduta ma rinnovata nel 2018;
- Ipoteca legale del 21/10/2005 a favore di E.T.R. S.P.A.;
- Ipoteca legale del 10/04/2012 a favore di Equitalia Sud S.P.A.;
- Ipoteca in rinnovazione del 10/05/2018 a favore di Mediocredito del Sud S.p.A. (creditore ipotecario);

trascrizioni

- Verbale di Pignoramento Immobili del 08/07/2019 a favore di Oasis Securitisation srl (creditore procedente);

ISCRIZIONI CONTRO

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

Sezione A – Generalità

Nota di Iscrizione del 21/05/1998
Registro generale 9224
Capitale: € 1.774.800.000,00

Registro particolare 976
Numero Repertorio 91232 del 18/05/1998
Totale: € 3.549.600.000,00



Durata: 10 anni

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1 **M208Q – LAMEZIA TERME (CZ) - NICASTRO**
Catasto **FABBRICATI** Sez. Urb. A Fgl. 16 Part. 877 Sub. -
Natura **C/2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO** Consistenza **921 metri quadri**
Indirizzo **VIALE DEI GIARDINI** N. Civico -

Sezione C – Soggetti

A FAVORE

1.1 **MEDIOCREDITO DEL SUD S.P.A.**
Con sede in: **BARI (BA)**
Codice Fiscale: **04660320724**
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'**

2. IPOTECA LEGALE a norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602

Sezione A – Generalità

Nota di Iscrizione del 21/10/2005 Registro particolare 5716
Registro generale 22738 Numero Repertorio 26337/30 del 13/10/2005
Capitale: € 331.273,65 Totale: € 662.547,30

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1 **M208Q – LAMEZIA TERME (CZ) - NICASTRO**
Catasto **FABBRICATI** Sez. Urb. - Fgl. 16 Part. 877 Sub. -
Natura **C/2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO** Consistenza **921 metri quadri**

Sezione C – Soggetti

A FAVORE

1.1 **E.T.R. S.P.A.**
Con sede in: **COSENZA (CS)**
Codice Fiscale: **12158250154**
Quota: 10000/10000 relativamente all'unità negoziale n°1 Diritto: **(1) PROPRIETA'**

CONTRO

Soggetto n.1 [REDACTED]
Sede: [REDACTED]
Codice Fiscale: [REDACTED]
Quota: 10000/10000 relativamente all'unità negoziale n°1 Diritto: **(1) PROPRIETA'**

3. IPOTECA LEGALE a norma art. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973

Sezione A – Generalità

Nota di Iscrizione del 10/04/2012 Registro particolare 360
Registro generale 4983 Numero Repertorio 66/3012 del 30/03/2012
Capitale: € 1.324.758,68 Totale: € 2.649.517,36

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1 **M208Q – LAMEZIA TERME (CZ) - NICASTRO**
Catasto **FABBRICATI** Sez. Urb. - Fgl. 16 Part. 877 Sub. -
Natura **D/7 – FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI** Consistenza -

Sezione C – Soggetti

A FAVORE

1.1 **EQUITALE SUD S.P.A.**
Con sede in: **ROMA (RM)**
Codice Fiscale: **11210661002**
Quota: 1000/1000 relativamente all'unità negoziale n°1 Diritto: **(1) PROPRIETA'**

CONTRO

Soggetto n.1 [REDACTED]
Sede: [REDACTED]
Codice Fiscale: [REDACTED]
Quota: 1000/1000 relativamente all'unità negoziale n°1 Diritto: **(1) PROPRIETA'**



4. IPOTECA in rinnovazione VOLONTARIA derivante da Concessione A Garanzia Di Mutuo Fondiario

Sezione A – Generalità
Nota di Iscrizione del 10/05/2018 Registro particolare 683
Registro generale 6130 Numero Repertorio 91232 del 18/05/1998
Capitale: € 916.607,70 Totale: € 1.833.215,41
Durata: -

Sezione B – Immobili
Unità negoziale n. 1
Immobile n.1 M208Q – LAMEZIA TERME (CZ) - NICASTRO
Catasto FABBRICATI Sez. Urb. A Fgl. 16 Part. 877 Sub. -
Natura D/7 – FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI Consistenza -
Indirizzo VIALE DEI GIARDINI N. Civico -
Piano T

Sezione C – Soggetti
A FAVORE
1.1 MEDIOCREDITO DEL SUD S.P.A.
Con sede in: BARI (BA)
Codice Fiscale: 04660320724
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'

TRASCRIZIONI CONTRO

1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Sezione A – Generalità
Nota di trascrizione del 08/07/2019 Registro particolare 7280
Registro generale 9091 Numero Repertorio 1375 del 16/05/2019

Sezione B – Immobili
Unità negoziale n. 1
Immobile n.1 M208Q – LAMEZIA TERME (CZ) - NICASTRO
Catasto FABBRICATI Sez. Urb. - Fgl. 16 Part. 877 Sub. -
Natura D/7 – FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI Consistenza -
Indirizzo VIALE DEI GIARDINI N. Civico -
Piano T

Sezione C – Soggetti
A FAVORE
1.1 OASIS SECURITISATION SRL
Con sede in: CONEGLIANO (TV)
Codice Fiscale: 04514070269
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:

- **MEDIOCREDITO DEL SUD S.P.A.** (creditore ipotecario) con ipoteca volontaria (scaduta), ipoteca in rinnovazione e pignoramento (**OASIS SECURITISATION SRL**);
- **E.T.R. S.P.A.** (ipoteca legale);
- **EQUITALIA SUD S.P.A.** (ipoteca legale).



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 (in rinnovazione);
- n°2 ipoteche legali.

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	<u>€ 200,00=</u>	
Totale		€ 300,00

CANCELLAZIONE / IPOTECA VOLONTARIA € 35,00

CANCELLAZIONE / RESTRIZIONE DI BENI DI IPOTECA LEGALE

Tassa ipotecaria	€ 40,00+	
Imposta di bollo	€ 60,00+	
Imposta ipotecaria (0,50% € 662.547,30)	<u>€ 3.312,74=</u>	
Totale		€ 3.412,74

CANCELLAZIONE / RESTRIZIONE DI BENI DI IPOTECA LEGALE

Tassa ipotecaria	€ 40,00+	
Imposta di bollo	€ 60,00+	
Imposta ipotecaria (0,50% € 2.649.517,36)	<u>€ 13.247,59=</u>	
Totale		€ 13.347,59

CANCELLAZIONE / IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE € 35,00

Per un totale di:

€ 300,00 + € 35,00 + € 3.412,74 + € 13.347,59 + € 35,00 = € 17.130,33 ≈ **€ 17.200,00**

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 5 = **€ 2.000,00**.

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.

Dai controlli effettuati sia presso l'Ufficio Archivio Edilizia Privata che presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Lamezia Terme, è emerso quanto di seguito riportato (**cf. Allegato 8: Regolarità edilizia**).

In data 31/12/1986 protocollo 69498 veniva presentata domanda di Condono Edilizio dall'allora titolare [REDACTED] per abusi edilizi consistenti nella "costruzione di due capannoni per attività artigianale identificati in catasto al foglio di mappa n. 16 part. 409-877 dell'ex comune di Nicastro", per una superficie utile complessiva pari a mq 1364,00. Detta richiesta fu evasa positivamente con il rilascio della **Concessione Edilizia in sanatoria n°3188 del 05/10/1996** in testa ai germani [REDACTED] eredi del titolare.

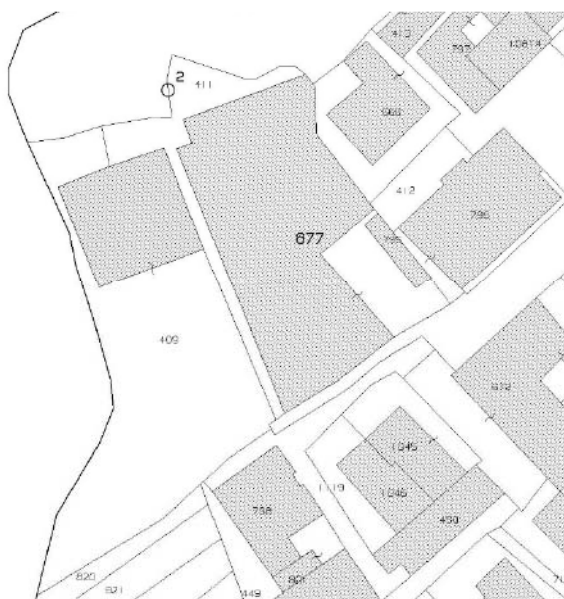
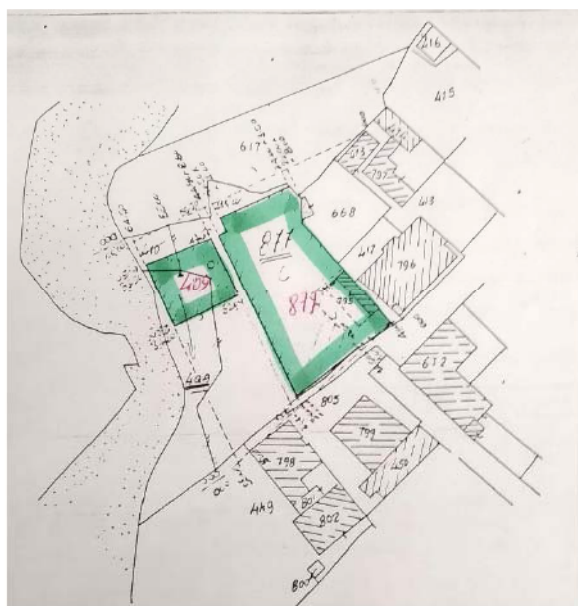
Lo studio degli elaborati di progetto e delle domande allegate al fascicolo, assieme alla cronologia delle variazioni catastali e del possesso dei beni, ha permesso di ricostruire le superfici effettivamente inglobate nella sanatoria al



netto della univoca individuazione catastale. Nello specifico, è stato necessario comprendere se la p.lla 795 fosse da considerarsi interna o esterna al compendio pignorato, in virtù della proprietà, della data delle variazioni, della superficie.

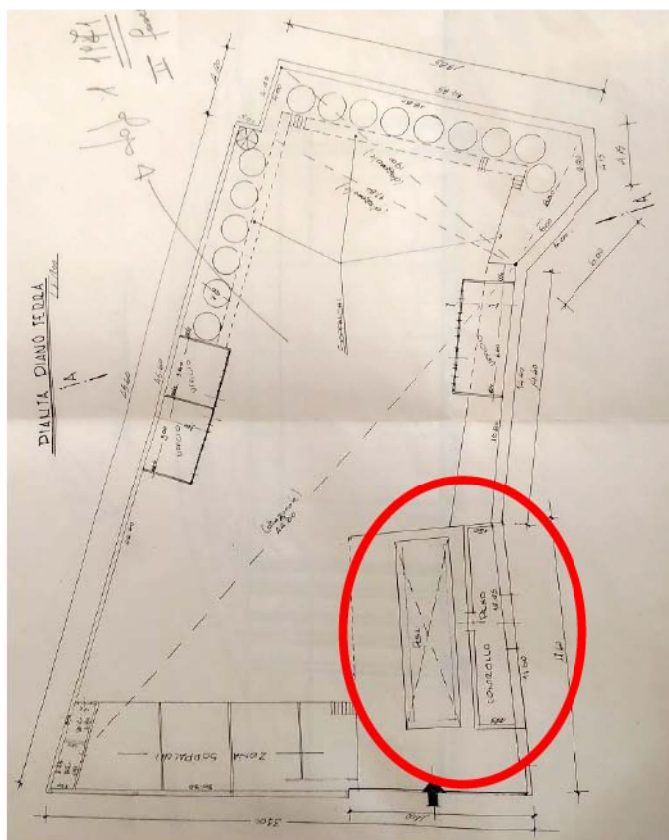
Entrambi i capannoni (p.lla 409 e p.lla **877**) erano stati edificati sul terreno di proprietà del [REDACTED] in virtù di atto di compravendita del 27 luglio 1966, rep. 21252, racc. 2833, rogito Notaio Avv. Napoleone Fiore Melacrinis, da potere della [REDACTED]. In tale atto, il [REDACTED] acquistava la proprietà dei terreni individuati catastalmente al fg. 16, p.lle 409 (are 6,30), 410 (are 1,00), 411 (are 19,50).

Successivamente alla data della compravendita, alla fine della costruzione abusiva dei capannoni (datata 1972) ma antecedentemente l'impianto meccanografico del 09/07/1985, il titolare frazionava una porzione della p.lla 411 di complessivi mq 1.950,00, costituendo un ente urbano di mq 36,00 individuato nel N.C.T. alla p.lla 795, senza però completare l'iter catastale con la costituzione all'urbano. Di conseguenza la consistenza della p.lla 411 divenne pari a mq 1.916,00 fin dall'impianto meccanografico del 09/07/1985 (mq 1.950,00 – mq 36,00 = mq 1.916,00), mentre la p.lla 795 è rimasta in balia dell'iter catastale non completato. Tale situazione catastale era visibile già al momento della presentazione della domanda di condono (1986), visibile al momento dell'iscrizione ipotecaria del creditore precedente (1998), ed è ancora attualmente visibile dall'estratto di mappa aggiornato.



Ai fini del rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria, era necessario allegare la “prova dell'avvenuto accatastamento” che aveva interessato la variazione/soppressione delle tre particelle di terreno (409-410-411), costituendo all'urbano le p.lle 409 e **877**.

La planimetria allegata al capannone (B) oggetto di causa individuato dalla p.lla 877, ingloba nell'attività artigianale (“manipolazione delle uve”) anche la p.lla 795 che individua il locale chiuso per il controllo della pesa, non conteggiata nella superficie utile da sanare in quanto locale tecnico annesso.



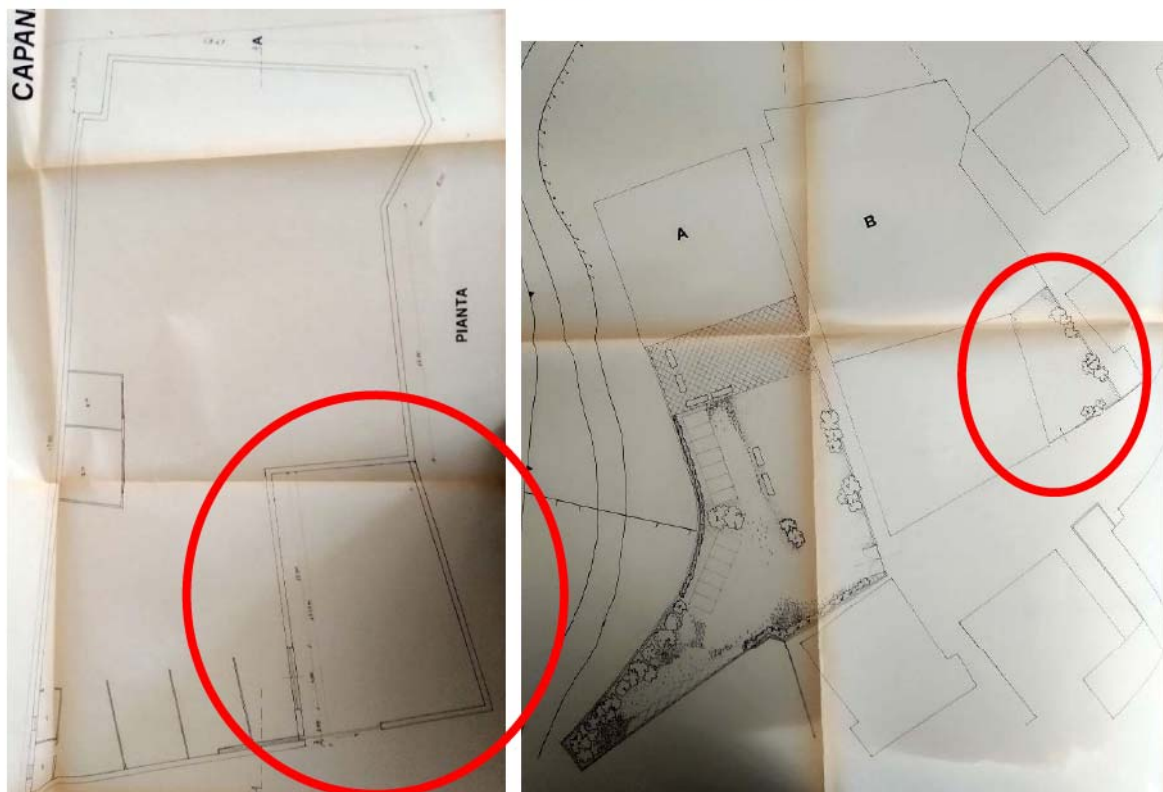
L'11/09/1988 viene presentata dichiarazione di successione del sig. [REDACTED] per l'eredità devoluta da testamento pubblico del 27/10/1988, rogante notaio Dott. Francesco Notaro, rep. 151, in atti solo dal 27/11/1996. A quella data, il condono non era stato ancora completato per via della mancanza dell'autorizzazione paesistica ai sensi delle Leggi n°1497/39 e n. 431/85: entrambi i capannoni, infatti, erano stati edificati in prossimità dell'argine del Torrente Piazza, già vincolato

dalla Soprintendenza secondo quanto riportato negli elaborati del 28/05/1971 allegati al Programma di Fabbricazione (approvato con decreto del Provveditore alle opere pubbliche di Catanzaro n°3118/Sezione Urbanistica del 09/10/1971).

La documentazione fotografica allegata alla suddetta “autorizzazione paesistica”, vistata interamente sia dalla ‘Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici della Calabria’ di Cosenza con prot n.8506 del 23/07/1996 (entrata) e 17/09/1996 (uscita), che dall'Ufficio Tecnico dell'Amministrazione Provinciale di Catanzaro come *nulla-osta paesistico dell'intervento di cui alla nota prot. N. 9490 del 27/03/1996*, mostrava una situazione modificata rispetto alla documentazione fotografica iniziale.



In riferimento alla p.lla 877, infatti, erano presenti i due muri di frontespizio prima assenti, erano stati montati degli infissi tra i suddetti muri e la copertura, all'interno era stato eliminato un ufficio (lato est) mentre all'esterno spariva il 'controllo pesa' di fatto individuato dalla p.lla 795: quest'ultimo veniva rimpiazzato da un'organizzazione degli spazi esterni mediante del verde.



In virtù delle succitate modifiche, il Comune di Lamezia Terme invia un nuovo calcolo della 'somma dovuta a titolo di sanatoria' in quanto la precedente non era stata ritenuta congrua (nonostante interamente versata) poiché *"l'epoca di costruzione delle opere risulta ricadere in periodi diversi da quella riportata sui Mod. 47/85-D"*. Tale nuova oblazione veniva interamente versata con conseguente rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria n°3188 del 05/10/1996.

La ricostruzione effettuata è risultata necessaria per poter stabilire che:

- il bene distinto nel N.C.T. del Comune di Lamezia Terme, Sezione Nicastro, al fg. 16, p.lla 795, ente urbano, manca di individuazione nel N.C.E.U. ma individua una superficie ben precisa posta all'interno della corte recintata;
- tale superficie individuata dalla p.lla 795, di fatto dovrebbe risultare in testa a [REDACTED] comunque sicuramente non in capo alla società eseguita (nell'atto di compravendita non è indicato nulla a riguardo);



- la demolizione della stessa p.lla 795 già prima del rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria, vincola comunque la relativa superficie all'individuazione catastale di un bene **non di proprietà e non pignorato**;
 - la sopra indicata situazione catastale è datata 01/08/1987 in atti dal 27/11/1996, quindi antecedente l'iscrizione ipotecaria del 21/05/1998;
- pertanto, la superficie di mq 36,00 individuata dalla **p.lla 795**, pur essendo attualmente inglobata nella corte di pertinenza della p.lla 877, **non potrà essere considerata nella valutazione e vendita del compendio pignorato**.

In relazione allo stato di fatto attuale rispetto al progetto assentito (planimetria allegata all'autorizzazione paesistica) e alla planimetria catastale precedentemente indicati, sussistono alcune difformità.

Per quanto riguarda la conformità edilizia, l'elaborato presentato in sede di autorizzazione paesistica, considerato ai fini del rilascio così come evidenziato dal nuovo calcolo dell'oblazione ("in quanto l'epoca di costruzione delle opere risulta ricadere in periodi diversi da quella riportata sui Mod. 47/85-D"), corrisponde allo stato attuale, eccezione fatta per l'indicazione dei soppalchi e per la presenza di una parete divisoria in blocchi autoportanti ubicata nelle vicinanze dell'ingresso. Trattandosi di difformità interne che non comportano aumento della superficie complessiva dell'edificio, le stesse potranno essere sanate mediante presentazione di **S.C.I.A. in sanatoria** per opere interne il cui costo fisso è pari a circa **€ 1.000,00**.

Per la planimetria catastale, la stessa dovrà essere modificata, successivamente al titolo abilitativo, apportando le modifiche sopra descritte. Il costo per le operazioni catastali ammontano a circa **€ 500,00**.

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 fabbricato è stato edificato abusivamente e successivamente condonato mediante rilascio di **Concessione Edilizia in sanatoria n°3188 del 05/10/1996**. Tuttavia, le difformità riscontrate inerenti l'interno del fabbricato necessitano di richiesta di **S.C.I.A. in sanatoria**. I costi vivi necessari per l'espletamento della pratica ammontano a circa **€ 1.000,00** e saranno detratti dal valore dell'immobile, assieme alle spese catastali vive di aggiornamento della planimetria pari ad **€ 500,00**.

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 al Sig. [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita del 27 luglio 1966, rep. 21252, racc. 2833, rogito Notaio Avv. Napoleone Fiore Melacrinis, da potere della Lissania Società a r.l. 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 con l'applicazione della metodologia dell'MCA (Market Comparison Approach) - metodo del confronto di mercato più indicata per la tipologia edilizia da valutare, applicando le norme uniformi internazionali **International Valuation Standard (IVS - Standard Internazionali di Valutazione)**. Il *market approach* raccoglie i procedimenti di stima del prezzo di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto (**cf. Allegato 9: Criteri di stima**).

La ricerca dei comparabili, prevede una serie di operazioni tecniche – pratiche - teoriche, effettuabile o direttamente sul Portale dell'Agenzia delle Entrate – Piattaforma SISTER – Ufficio del Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare, o avvalendosi di società terze, in cui ciascun esito catastale deve essere confrontato con quello ipo-catastale: privilegiando la prima opzione, ossia al netto del passaggio attraverso altre società, la sottoscritta ha proceduto con il controllo diretto su tutti dati a disposizione, onde poter considerare l'opportunità fattiva di ampliamento della ricerca o di variazione del metodo di stima.

Nella ricerca degli immobili di confronto, sono stati verificati gli indicatori economico-estimativi, sia generali che specifici dell'immobile destinato ad abitazione **D/7**, che sono:

- Localizzazione (ubicazione geografica e/o economica);
- Tipo di contratto (compravendita, permuta, divisione, leasing, ecc.);
- Destinazione (contratti di abitazione, ufficio, negozio, capannone, ecc.);
- Tipologia Immobiliare (contratti relativi a terreni o fabbricati, nuovi o usati, ecc.);
- Tipologia edilizia (caratteri dell'edificio se multipiano, villette, capannoni, ecc.);
- Dimensione (se u.i. piccole, medie o grandi);
- Forma del mercato (il grado di concorrenza tra domanda ed offerta);



- Caratteri della domanda e dell'offerta (individua i soggetti che operano: privato, impresa, ecc.);
- Livello del prezzo – ciclo immobiliare (la tendenza dei prezzi: in aumento, stazionario, diminuzione);
- Filtering (rappresenta l'aspetto socio-economico del segmento immobiliare: può essere nullo, in fase di crescita o in fase decrescente).

Nello specifico, partendo dall'estratto di mappa n°16, è stata effettuata una ricerca sulle unità immobiliari presenti nel foglio oggetto di causa riguardante i capannoni artigianali della zona, tenendo conto della medesima destinazione (D/7) e rendita catastale del cespite pignorato (\pm € 5.294,20). Non avendo ottenuto **nessun risultato** già dall'indagine catastale, la sottoscritta ha reputato non opportuno proseguire con il controllo delle trascrizioni presenti sulle u.i. del foglio di mappa. Trattandosi di una tipologia rara nel centro cittadino del Comune di Lamezia Terme, poco più diffusa in periferia (via del Progresso), principale ed unica nella zona industriale (ex Sir), la sottoscritta ritiene che il suddetto metodo di stima non può essere adottato per insufficienza di dati.

A questo punto, al fine di ottenere il valore più prossimo alla realtà, la sottoscritta ha ritenuto ipotizzabile applicare il **Metodo del Confronto delle Offerte di Mercato (Sales Comparison Approach)**. Questo approccio comparativo considera le compravendite di immobili simili o sostitutivi e i relativi dati di mercato, stabilendo una stima del valore mediante processi di confronto. In generale, un immobile è confrontato con le compravendite di immobili simili, concluse nel libero mercato. Il metodo di confronto diretto è una stima svolta attraverso la rilevazione del prezzo e delle diverse caratteristiche possedute dagli immobili e l'applicazione del MCA avviene con aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto, rispetto alle caratteristiche corrispondenti al soggetto (immobile oggetto di stima).

Si precisa che, la comparazione con le offerte di vendita ricavate dalla consultazione dei borsini immobiliari dei siti specializzati, dovrà essere opportunamente ridotta di una percentuale (derivante dal dato medio nazionale differenziale tra la domanda e la compravendita reale applicato al luogo ed alla tipologia edilizia) in quanto le offerte non sono trascrizioni (la percentuale da applicare stabilita in base ai report dell'AdE e dell'Osservatorio Nomisma).



Tuttavia, l'indagine relativa ai prezzi richiesti per la medesima tipologia anche in diverse zone, ha evidenziato la pubblicità relativa alla vendita di fabbricati similari su intervento giudiziario da parte del Tribunale, ossia di vendita all'asta per quasi la totalità delle proposte: posto che la vendita giudiziaria segue criteri differenti da quelli del comune mercato immobiliare, non si è ritenuto congruo considerare gli stessi come valori di riferimento. Solo tre annunci provengono da privati ma individuano beni che, pur ubicati in differenti zone del comprensorio lametino, sono dotati di piazzali molto più importanti dal punto di vista della superficie rispetto a quello oggetto di causa.

A quanto premesso, va aggiunta la considerazione che il fabbricato pignorato edificato negli anni '70, pur privo di una corte consistente, è comunque ubicato nel centro cittadino.

In riferimento alla **Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari** dell'Agenzia delle Entrate, il bene oggetto di causa rientra nella "zona C1 - Semicentrale/VIA MILITE IGNOTO, VIA OBERDAN E TRAVERSE, VIA DEI GIARDINI", dove la tipologia del capannone è totalmente assente. Sono contemplati, infatti, solo i laboratori ed i magazzini che registrano un valore pari a rispettivamente € 560,00/660,00 (con una media di € 610,00/mq) e € 460,00/560,00 (con una media di € 510,00).

In riferimento, invece, alle Banche dati on-line e borsini immobiliari, pur perpetuando l'assenza della tipologia edilizia in oggetto, continuano ad essere contemplati solo i laboratori ed i magazzini che registrano una quotazione pari a rispettivamente € 486,00/559,00 (con una media di € 523,00/mq) e € 342,00/394,00 (con una media di € 368,00).

Preme precisare che, la normativa catastale prevede il classamento nella categoria D/7 per tutti i magazzini ed i locali di deposito originariamente individuati in C/2, se di superficie superiore ai 500 mq: si intuisce che il passaggio catastale operato nel 2001 da C/2 a D/7 può essere scaturito da tale disposizione (visura catastale - notifica n.4258/2002).

In conclusione:

- considerando che l'edificio artigianale in esame rappresenta un caso unico in quanto, per tipologia costruttiva, finiture e distribuzione degli spazi interni, non rispetta le caratteristiche peculiari degli altri opifici;



- valutata la posizione, lo stato di manutenzione e la presenza/assenza di piazzale;

si può ragionevolmente indicare quale prezzo medio di mercato rilevato sul posto da indagini dirette, **Euro 550,00 al metro quadrato**, comprensivo dei corrispondenti principali coefficienti di merito (posizione centrale) e di demerito (stato di conservazione/manutenzione, mancanza di ampia corte di pertinenza/spazio di manovra). Pertanto avremo:

superficie convenzionale di vendita: mq 1.125,00
VALORE VENALE = mq 1.125,00 x €/mq 550,00 = € 618.750,00

A questo punto occorrerà effettuare le ulteriori valutazioni derivanti dalle caratteristiche intrinseche del fabbricato inerenti, nelle fattispecie, la vetustà dell'immobile, la presenza massiccia di eternit, la servitù di passaggio a favore della p.lla 795 (non di proprietà e non pignorata), i vizi occulti derivanti dall'assenza di garanzia, oltre agli importi già computati relativi alle spese di regolarizzazione edilizia e catastale.

Vetustà: dovrà essere effettuata una detrazione pari almeno al 20% del valore, in quanto la struttura dell'immobile risale al 1972 (47 anni). Pertanto avremo:

€ 618.750,00 – 20% = € 495.000,00

Eternit: Ritenendo assolutamente necessario, ai fini della tutela della salute a più ampio livello, lo smaltimento del manto di copertura in eternit, lesionato in più punti, al valore sopra determinato dovrà essere detratto il costo necessario ad effettuare detta operazione. Per la rimozione dell'eternit in sicurezza ed in conformità alla normativa vigente, per superfici superiori a 1.000,00 mq come quella oggetto di causa, il costo è pari ad €15,00/mq, per un totale complessivo pari a circa €15.000,00. A tale importo dovrà essere aggiunto il costo per il nolo – montaggio - smontaggio del ponteggio, lo smontaggio dei pannelli isolanti posti nell'intradosso della copertura, il rifacimento del manto con materiale isolante, le spese professionali legate ai relativi permessi, per un importo pari almeno ad €25.000,00. Il tutto per una spesa complessiva pari ad **€ 40.000,00** da detrarre al valore di vendita.

€ 495.000,00 - € 40.000,00 = € 455.000,00



Servitù: La situazione catastale approfondita nel corso della presente relazione, evidenzia la presenza della p.lla 795 di mq 36,00, non di proprietà e non pignorata, che è stato necessario escludere dalla valutazione. Premettendo che la risoluzione della problematica non risulta di facile né immediata risoluzione (passaggio di proprietà, integrazione alla successione, vendita), in caso di vendita dovrà essere assolutamente evidenziata la presenza nella corte di pertinenza di una superficie non di proprietà e, quindi, non acquistabile in detta sede. Per la stessa, rimanendo in testa all'originario proprietario [REDACTED], dovrà essere prevista una servitù di passaggio. Tale circostanza, come è noto, crea una sorta di vizio alla libera fruizione del bene che, pertanto, dovrà subire un abbattimento forfettario stimato in una detrazione pari a circa il 5%.

Pertanto, si avrà:

$$€ 455.000,00 - 5\% = € 432.250,00$$

Vizi occulti: Ai fini della determinazione del valore effettivo dell'immobile, occorre considerare l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti che, a parere, può essere stimato in una detrazione pari a circa il 5%. Pertanto, si avrà:

$$€ 432.250,00 - 5\% = € 410.637,50$$

Spese: Per le rettifiche/regolarizzazioni comunali e catastali, è stato computato un importo pari a circa € 1.500,00.

Pertanto, avremo:

$$€ 410.637,50 - € 1.500,00 = € 409.137,50 \approx \mathbf{€ 410.000,00}$$

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 - estragga 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 ad uso artigianale (D/7), sita in Via dei Giardini, a ridosso del Torrente Piazza nell'ex Comune di Nicastro, costituita da struttura mista in c.a. e tamponamento in laterizio con sovrastante copertura metallica ad “L” e manto in **eternit**. Accesso carrabile diretto da Via dei Giardini attraverso la piccola corte di pertinenza su cui insiste, solo catastalmente, una superficie non di proprietà per la quale dovrà essere prevista una servitù di passaggio. Il bene si articola nel complesso in due ampi locali non completamente separati (s.u. mq 807,15), n°2 uffici (s.u. mq 35,88), n°1 servizio igienico (s.u. mq 8,81), n°3 soppalchi (s.u. mq 200,51), corte di pertinenza (s.l. mq 112,10), il tutto per una superficie di vendita complessiva pari a circa **mq 1.125,00**. Mediocre stato di conservazione. Necessita di sanatoria per opere interne e di intervento di smaltimento eternit di copertura, i cui costi sono già stati detratti dal valore dell'immobile. Distinta nel **N.C.E.U.** del Comune di Lamezia Terme, Sezione di Nicastro, fg. **16**, p.lla **877**, sub -, Zona Cens. **1**, Categoria **D/7**, Classe -, Consistenza -, Superficie Catastale -, Rendita **Euro 5.294,20**, Viale dei Giardini, piano T.

Prezzo base: € 410.000,00”

Dettaglio

- Descrizione catastale

N.C.E.U. Comune di Lamezia Terme, Sezione di Nicastro, fg. **16**, p.lla **877**, sub -, Zona Cens. **1**, Categoria **D/7**, Classe -, Consistenza -, Superficie Catastale -, Rendita **Euro 5.294,20**, Viale dei Giardini, piano T.

- Pertinenza catastale

[REDACTED]
proprietà per **1000/1000**.

- Confini

Il bene, che si sviluppa su un unico livello parzialmente soppalcato, confina catastalmente a nord e ad ovest con la p.lla 411 (terreni) di proprietà di altra ditta [REDACTED]; ad est con le p.lle 668 di proprietà di altra ditta [REDACTED], 412 di proprietà di altra ditta [REDACTED], 796 di proprietà di altra ditta, 795 “area di enti urbani e promiscui dall’impianto meccanografico” (cfr. risposta al Quesito n°12); a sud con strada comunale denominata Via dei Giardini.

- Coordinate GPS

GD (gradi decimali) Lat. **38.972838** Long. **16.31407**
GSM (gradi, minuti, secondi) Lat. **N 38° 58' 22.217”** Long. **E 16° 18' 50.652”**

- Ubicazione dell'immobile

Il bene è ubicato nel Comune di Lamezia Terme, più precisamente nell'ex Comune di Nicastro, a ridosso del torrente Piazza in Via dei Giardini. Trattasi di edificio industriale/artigianale edificato agli inizi degli anni '70, con piccola corte di pertinenza.

- Qualità dell'immobile

L'unità immobiliare è caratterizzata da un edificio del tipo industriale/artigianale che si sviluppa su un unico livello fuori terra, parzialmente soppalcato, suddiviso in due locali principali (non del tutto separati) con due uffici ed un servizio igienico. Il tutto dotato di piccola corte all'ingresso. Si rileva la presenza del **manto di copertura in eternit** che dovrà essere necessariamente sostituito. Nella



quantificazione finale del valore del bene, gli importi relativi allo smaltimento sono già stati detratti (cfr. risposta al quesito n°13).

- Composizione

Con struttura mista in c.a. e tamponamento in laterizio, il bene è dotato di accesso carrabile diretto da Via dei Giardini attraverso la piccola corte di pertinenza. La copertura è caratterizzata da due strutture metalliche poste ad "L" coperte da pannelli di eternit, internamente rivestite da pannelli isolanti (cfr. Allegato 4):

- + corte di pertinenza (s.l. mq 112,10);
- + superficie utile (mq 807,15);
- + superficie utile uffici (mq 15,25 + mq 20,63);
- + superficie utile servizio igienico (mq 8,81);
- + superficie utile soppalchi (mq 91,58 + mq 48,00 + mq 60,93);
- + superficie di vendita complessiva mq 1.125,00.

Le condizioni dell'immobile sono mediocri. Nella corte di pertinenza era presente anche un locale per "controllo pesa", individuato catastalmente (ancora oggi) dalla p.lla **795**, al momento non più esistente. In riferimento alla ricostruzione effettuata in risposta al quesito n° 12, **tale porzione non sarà considerata all'interno del compendio pignorato né, quindi, valutata.** Dovrà essere, altresì, **garantita una servitù di passaggio** per poter accedere alla superficie da essa individuata.

- Provenienza dei beni

La **piena proprietà** del cespite pignorato, è pervenuta alla società esecutata, in virtù di **atto di compravendita del 19 dicembre 1996**, rep. 87412, racc. 15762, rogante Notaio Dott. Francesco NOTARO, trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 27/12/1996, R.G. 23677, R.P. 19621, da proprietà dei germani [REDACTED]. Ai fini della continuità storica della proprietà del bene:

- la p.lla 877, assieme a maggiore consistenza, è pervenuta ai germani [REDACTED] in virtù di atto di **successione** del loro avo Signor [REDACTED] regolata dal testamento pubblico del 26 dicembre 1985, rogito Notaio Dott. Francesco Notaro, passato nel fascicolo degli atti tra vivi con verbale del **12 ottobre 1988** rep. 58431, trascritto a Catanzaro il 29/10/1988, R.G. 21239, R.P. 17853, in ragione di ½ ciascuno ed insieme per l'intero;
- al Signor [REDACTED] il bene era pervenuto per averlo egli stesso edificato sul terreno individuato dalle p.lle 409-410-411 e pervenuto in virtù di **atto di compravendita del 27 luglio 1966**, rep. 21252, racc. 2833, rogito Notaio Avv. Napoleone Fiore Melacrinis, da potere della [REDACTED]

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

- Comproprietari: **NO.**

- Occupazione:

L'unità immobiliare pignorata, in testa alla società esecutata per l'intera quota, è **libera** da contratti di locazione registrati. La stessa è, altresì, occupata dalla medesima società come deposito per i beni oggetto dell'attività commerciale principale (pneumatici).

- Regime patrimoniale: **NO.**

- Vincoli edificatori:

Dalla Cartografia Comunale allegata al PSC del Comune di Lamezia Terme, si evince che l'area, in cui il bene è inserito, è **vincolata** ai sensi del **D.Lgs. 42/2004**. Più precisamente, l'area è soggetta al vincolo c.d. "ope legis" - Aree di rispetto di



150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle Acque Pubbliche, e di 300 metri dalla linea di battigia costiera del mare e dei laghi, vincolate ai sensi dell'art.142 c. 1 lett. a), b), c) del Codice.

Dalla consultazione della cartografia dei vincoli allegata al Piano Strutturale Comunale del Comune di Lamezia Terme, si evince che il bene è vincolato sia dal punto di vista delle scelte pianificatorie per una destinazione esclusivamente "produttiva", che dal punto di vista geomorfologico per essere ubicato all'interno della zona a rischio idraulico e di stabilità dei versanti di classe 4 definiti all'art. 12, comma 2 ed all'art. 26 comma 2 del REU.

- Convenzioni trascritte: **NO**.
- Spese condominiali: **NO**.
- Servitù trascritte: **NO**. Tuttavia preme precisare che, in riferimento alla presenza della p.lla 795, non pignorata e non di proprietà, collocata all'interno della corte di pertinenza della p.lla 877, per la stessa **dovrà essere garantita servitù di passaggio** atta al raggiungimento della superficie individuata dalla p.lla 795.

- Formalità:
iscrizioni

IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione A Garanzia Di Mutuo Fondiario

Nota di Iscrizione del 21/05/1998 Registro particolare 976
Registro generale 9224 Numero Repertorio 91232 del 18/05/1998
Capitale: € 1.774.800.000,00 Totale: € 3.549.600.000,00

A FAVORE: **MEDIOCREDITO DEL SUD S.P.A.**

CONTRO: [REDACTED]

IPOTECA LEGALE a norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602

Nota di Iscrizione del 21/10/2005 Registro particolare 5716
Registro generale 22738 Numero Repertorio 26337/30 del 13/10/2005
Capitale: € 331.273,65 Totale: € 662.547,30

A FAVORE: **E.T.R. S.P.A.**

CONTRO: [REDACTED]

IPOTECA LEGALE a norma art. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973

Nota di Iscrizione del 10/04/2012 Registro particolare 360
Registro generale 4983 Numero Repertorio 66/3012 del 30/03/2012
Capitale: € 1.324.758,68 Totale: € 2.649.517,36

A FAVORE: **EQUITALIA SUD S.P.A.**

CONTRO: [REDACTED]

IPOTECA in rinnovazione VOLONTARIA derivante da Concessione A Garanzia Di Mutuo Fondiario

Nota di Iscrizione del 10/05/2018 Registro particolare 683
Registro generale 6130 Numero Repertorio 91232 del 18/05/1998
Capitale: € 916.607,70 Totale: € 1.833.215,41

A FAVORE: **MEDIOCREDITO DEL SUD S.P.A.**

CONTRO: [REDACTED]

trascrizioni

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota di trascrizione del 08/07/2019 Registro particolare 7280
Registro generale 9091 Numero Repertorio 1375 del 16/05/2019

A FAVORE: **OASIS SECURITISATION SRL**

CONTRO: [REDACTED]

costi cancellazione: circa € 17.200,00 per spese vive + circa € 2.000,00 per spese tecniche.

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

- Regolarità Edilizie: Dai controlli effettuati presso l'Ufficio Archivio Edilizia Privata ed Ufficio Condono Edilizio del Comune di Lamezia Terme, è emerso che il fabbricato, assieme a maggiore consistenza, è stato edificato abusivamente. Successivamente in data 31/12/1986 veniva presentata domanda di condono



edilizio evasa con rilascio di **Concessione Edilizia in sanatoria n°3188 del 05/10/1996**. In sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità interne che potranno essere **sanate** mediante presentazione di S.C.I.A. in sanatoria per opere interne il cui costo fisso è pari a circa **€ 1.000,00**. Una volta ottenuto il titolo abilitativo, potrà essere presentata la planimetria catastale corretta con un costo pari a circa **€ 500,00**. Entrambi gli importi sono già stati dedotti dal valore dell'immobile.

- Agibilità: Mai richiesta.
- Valore: **€ 410.000,00**

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, integrata da n° 9 (nove) allegati, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Lamezia Terme li, 25/11/2019

Il C.T.U.
Arch. Rosa Viceconte

