

STUDIO TECNICO DOTT. ING. EUGENIO GALLO

**TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME**

Oggetto: **CAUSA CIVILE ISCRITTA AL N. 25/2017 R.G.E. VERTENTE TRA  
MONTE DEI PASCHI DI SIENA**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa ADELE FORESTA**

Consulente Tecnico d'Ufficio: **ing. EUGENIO GALLO**, con studio tecnico in C/da San Nicola

nr. 1 - 88040 Martirano Lombardo (CZ). C.F.

GLLGNE70R03E991W – P.IVA 03285720797.



Il giorno 04/05/2017, il signor Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Adele FORESTA, disponeva la nomina del sottoscritto, Eugenio ing. Gallo, quale consulente tecnico d'ufficio nella causa N. 25/2017 R.G.E. vertente tra MONTE DEI PASCHI DI SIENA

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

1) *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. 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 12;*

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*

**Studio Tecnico dott. ing. Eugenio GALLO – PIVA: 03285720797**

Indirizzo Postale e Sede Fiscale: C/da San Nicola, 1 - 88040 Martirano Lombardo (CZ)

P.Iva 03285720797 - Cellulare: 3204307645

E-mail:ing.eugeniogallo@gmail.com - PEC: eugenio.gallo@pec.it



*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 12;*

*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) e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E.;*

*5) Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, 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 di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando anche per questi ultimi l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;*

*8) Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio 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 od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'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 e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificatisi 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 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, comma 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 dall'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 se 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 maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

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

17) Estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso costruzione, anche degli interni.

### PREMESSA

Allo scopo di rispondere adeguatamente ai quesiti posti, si è reso necessario



effettuare le seguenti ricerche, presso:

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

➤ Diverse Agenzie del Territorio allo scopo di eseguire semplici visure;

➤ Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Lamezia Terme, per appurare la presenza di creditori iscritti, e poterne indicare nominativi e note di trascrizione;

➤ Ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme (CZ), per verificare eventuali difformità rispetto alla Legge N. 47/85 e alla vigente normativa in materia urbanistica, all'art. 39 della Legge 724/94, e, in merito al condono edilizio (ultimo), cioè, il D. L. 30 settembre 2003, N. 269 *"Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici"* art. 32, e attingere, comunque, alle informazioni di carattere urbanistico degli immobili;



**STUDIO TECNICO DOTT. ING. EUGENIO GALLO**

---

Dopo aver prestato fedele giuramento di fronte al Cancelliere, dott.ssa Sabrina Marasco, il sottoscritto accedeva alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lamezia Terme, anche attraverso il portale telematico, per prendere visione dei fascicoli inerenti la contesa in oggetto e individuare i soggetti coinvolti nella procedura.

In data 24/05/2017, il sottoscritto inviava comunicazioni (via Raccomandata A.R. e via P.E.C.) alle parti in causa e convocava il primo sopralluogo fissandolo per giorno 05 giugno 2017, alle ore 15,30.

Nella data e all'ora prefissata lo scrivente si recava a Lamezia Terme (CZ) in Via Coschi, n 11 dove risultano ubicati gli immobili pignorati, coadiuvato dal personale collaboratore: Geometra Antonio Gallo.

Giunti sul luogo fissato per l'appuntamento constatava l'assenza de  
il quale raggiunto telefonicamente  
dalla dipendente della



dà disposizioni alla stessa affinché fossimo agevolati nell'effettuazione delle operazioni di rilievo metrico e fotografico.

Ultimati i lavori di rilievo e misurazione, nonché, tutte le operazioni preliminari, si espongono di seguito i risultati della consulenza **(vedi allegati A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L).**

## RISPOSTE AI QUESITI

---

### **QUESITO N. 1-2-3**

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

In ottemperanza all'ex art. 567, 2° comma codice di procedura civile, in data 03/06/2016, il sottoscritto accedeva alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari di Lamezia Terme, anche mediante l'ausilio di portale telematico, allo scopo di eseguire le copie degli atti contenuti nel fascicolo e valutare la completezza dei documenti.

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

Nello specifico la procedura esecutiva individuata con il N. 15/2016 R.G.E. era corredata dalla seguente certificazione ipotecaria e catastale:

⇒ Certificazione notarile, a firma del dott.ssa Maria Carmela RESSA, notaio in Padova;

Ritenuto che ai sensi del sopra citato articolo di legge, la documentazione era da ritenersi *idonea*, si è proceduto



all'istruzione della perizia.



**QUESITO N. 4**

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

I beni indicati nel verbale di pignoramento immobili trascritto a Catanzaro il 06/04/2017, R.P. N. 3395, R.G. N. 4489, derivante da atto giudiziario del 24/03/2017, R.P. N. 544/2017 e sfocianti nella procedura esecutiva N. 25/2017 R.G.E. – Tribunale di Lamezia Terme (CZ), risultano ubicati nel territorio del Comune di Lamezia Terme (CZ).

Di seguito, vengono indicati gli immobili interessati dalla procedura espropriativa contro

proprietaria per un 1/1 :

1) Appartamento "mansardato" ad "uso uffici" sito in Lamezia Terme (CZ), Via Coschi n. 11, censito al catasto urbano nella Sezione Censuaria di "Sambiase", al foglio di mappa n. 85, Particella n. 1919, sub. n. 10, categoria catastale A/10 - "uffici e studi privati", Classe U , Piano 3°; vani 3,5 – Superficie catastale 62 m<sup>2</sup>, rendita catastale 334,41 €.

2) Seminterrato sito in Lamezia Terme (CZ), Via Coschi n. 11, censito al catasto urbano nella Sezione Censuaria di "Sambiase", al foglio di mappa 85, Particella 1919, sub. 1, categoria catastale C/6 - "Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse",



Classe 2 , Piano S1, Consistenza 323 m<sup>2</sup>; Superficie catastale 348 m<sup>2</sup>; rendita catastale 500,45 €.

I due cespiti pignorati fanno parte di un immobile di maggiore consistenza collocato nella zona residenziale di "Savutano" nel Centro Abitato di Sambiasse del Comune di Lamezia Terme.

#### GENERALITA' LOTTI

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

I beni pignorati, quindi, possono essere considerati indipendenti ed autonomi e pertanto daranno vita a singoli lotti.

In definitiva, la procedura esecutiva **N. 25/2017 R.G.E.**, derivante dal pignoramento immobili del **06/04/2017, R.P. N. 3395, R.G. N. 4489**, sarà costituita dai seguenti lotti pignorati per la quota di proprietà pari all'intero

**LOTTO N. 1:** Appartamento "mansardato" ad "uso uffici" sito in Lamezia Terme (CZ), Via Coschi n. 11, censito al catasto urbano nella Sezione Censuaria di "Sambiasse", al foglio di mappa n. 85, Particella n. 1919, sub. n. 10, categoria catastale A/10 - "uffici e studi privati", Classe U , Piano 3°; vani 3,5 – Superficie catastale 62 m<sup>2</sup>, rendita catastale



334,41 €.

**LOTTO N. 2:** Seminterrato sito in Lamezia Terme (CZ), Via Coschi n. 11, censito al catasto urbano nella Sezione Censuaria di "Sambiase", al foglio di mappa 85, Particella 1919, sub. 1, categoria catastale C/6 - "Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse", Classe 2 , Piano S1, Consistenza 323 m<sup>2</sup>; Superficie catastale 348 m<sup>2</sup>; rendita catastale 500,45 €.

La proprietà dei beni sopra individuati, è pervenuta alla  
 per  
 compravendita con atto pubblico a rogito del Dott. Mario Bilangione, Notaio in Nocera Terinese (CZ), in data 28/06/2008, repertorio N° 94124 – Raccolta N° 28962 e trascritto a Catanzaro l' 08/07/2007 Reg. Gen. N° 11358 e Reg. Part. N° 7191 **(vedi allegato F)**, in data 28/06/2016, detta società, ha variato la propria ragione sociale in quella odierna, ossia,

### **GENERALITA' LOTTI**

#### *LOTTO 1*

Il lotto si compone di un complesso immobiliare sito a Lamezia Terme (CZ), nel quartiere di Savutano alla Via Coschi n. 11, costituito da un appartamento "mansardato" ad uso ufficio, riportato nel NCEU di detto Comune al Foglio 85 di mappa – Particella 1919, sub. n. 10, categoria catastale A/10 - "uffici e studi privati", Classe U , Piano 3°; vani



3,5 – Superficie catastale 62 m<sup>2</sup>, rendita catastale 334,41 € in testa alla

per la quota di proprietà pari all'intero **(vedi allegato D)**.

Secondo lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Lamezia Terme (CZ), ossia, il Piano Strutturale Comunale – P.S.C. formato ai sensi dell'art. 27 della L.R. 19/2002 ed adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 79 del 19/02/2015, l'area in cui ricade il complesso immobiliare in oggetto è classificata come "Territorio Urbanizzato: Zona a prevalente destinazione residenziale" **(vedi allegato G)**.



Il cespite analizzato occupa la porzione Nord del terzo piano di un complesso edilizio di più ampia consistenza che è posto lungo Via

Coschi all'incrocio con Via Tommaso Colloca, nel quartiere Savutano del Centro Abitato di Sambiasè a Lamezia Terme. L'appartamento, posto all'ultimo piano del palazzo e del tipo "mansardato" (con pareti laterali spioventi a seguire l'andamento del tetto), è di ridotte dimensioni ed è dotato di due balconi che si affacciano, rispettivamente, uno a Nord sul parcheggio antistante il palazzo, collegato con Via Coschi, e





uno a Ovest sulla rampa di accesso che collega Via Coschi con il piano seminterrato del palazzo.

Il luogo in cui sorge l'edificio che

ospita il cespite che costituisce il Lotto n. 1 si trova in un'area residenziale a ridosso del Centro Abitato di Sambiasse, la quale ha visto un periodo di sviluppo edilizio molto significativo negli ultimi vent'anni. L'area in questione, infatti, si trova in una posizione "strategica" in quanto è ben collegata con il resto della città, ed è a "due passi" dall'Ospedale Civile e dal Comune. Inoltre, grazie alla Strada Provinciale n. 106 di Savutano, che si collega alla Strada Statale n. 109, è possibile raggiungere in brevissimo tempo lo svincolo autostradale dell'A2 e la Strada Statale n. 280 "dei Due Mari" per Catanzaro o aeroporto.

L'intera area del quartiere Savutano si è sviluppata grazie a lottizzazioni private in una zona di espansione, ciò ha fatto sì che, dal punto di vista urbanistico, si presenti come una delle zone più "ordinate" della città, con strade larghe, aree a verde e impianti sportivi. La particolare connotazione di zona residenziale e la facilità di collegamento con le aree a vocazione commerciale ha fatto sì che in quell'area non vi sorgessero molte attività commerciali se non quelle





Camminamento-marciapiede posto sul lato Est del palazzo che conduce all'ingresso principale.

tipiche dei "negozi di quartiere" atte a soddisfare i bisogni primari senza per forza doversi spostare con le automobili o i mezzi pubblici.

L'accesso al palazzo è posto sul prospetto rivolto a Est, tuttavia è possibile raggiungerlo solo attraverso un camminamento-marciapiede che costeggia l'edificio lungo il lato Est e lo collega con il parcheggio posto sul lato Nord dell'immobile, su Via Coschi. Il marciapiede, che è rivestito in mattonelle di ceramica in monocottura, è posto a una quota più alta rispetto al piano di calpestio del parcheggio e vi si accede, pertanto, dopo aver superato un gradino.

La porta d'accesso, a due battenti, con una parte fissa (posta all'estremità sinistra) di ridotte dimensioni, è realizzata in alluminio con inserzioni in vetro;



Porta d'ingresso principale del palazzo con sulla sinistra il citofono condominiale





Ingresso principale visto dall'interno.

risulta essere presente, inoltre, il citofono.

La struttura portante del fabbricato, che ospita l'unità immobiliare in esame, è realizzata in calcestruzzo armato

con travi e pilastri ben dimensionati formanti un reticolo spaziale al quale sono collegati i solai piani in latero-cemento.

La visita ha dimostrato che non esistono segni d'instabilità evidenti e lo stato di conservazione del palazzo, in generale, versa in ottime condizioni manutentive, trattandosi di una struttura di recente costruzione.

Varcato il portone si accede al vano scala dove è collocato anche l'ascensore condominiale, le scale sono rivestite in granito di colore "beige" e i

pianerottoli d'interpiano, con pavimento in mattonelle di gres porcellanato beige, sono dotate di finestre



Scala condominiale con pianerottoli d'interpiano dotati di finestre





Porta che regola l'accesso al pianerottolo del terzo piano

con infissi in alluminio a unico battente.

Raggiunto il terzo piano l'accesso al pianerottolo è regolato da una porta in alluminio con inserzioni in vetro

opacizzato, a doppio battente con una parte fissa (posta all'estremità sinistra) di ridotte dimensioni. Il pianerottolo, che è servito dall'ascensore condominiale, consente l'accesso oltre che al Sub 10, che è oggetto di perizia, anche al Sub 9.

L'accesso all'appartamento "mansardato" oggetto di perizia è regolato da un portoncino blindato a unica anta, dotato di spioncino, con "soglia" in granito mentre il "contorno porta" è rivestito in pannelli di legno "impiallacciato" dello stesso tipo del portoncino.

Varcato l'uscio ci si ritrova in un "disimpegno" dal quale si può accedere ai tre ambienti che costituiscono



Portoncino d'ingresso all'appartamento oggetto di perizia





Disimpegno posto all'ingresso con sullo sfondo il bagno e sulla sinistra l'ufficio "open-space"

l'appartamento, ossia, sulla destra il bagno, sulla sinistra un ufficio "direzionale", e di fronte un ufficio "open-space" dove sono collocate due postazioni di lavoro.

Per accedere al bagno c'è una porta scorrevole, del tipo a "scrinio", in legno "tamburato"; il pavimento è rivestito con mattonelle in ceramica di colore beige scuro di pezzatura medio-piccola, le stesse che ricoprono le pareti fino all'altezza di circa 80 cm. Il rivestimento delle pareti continua fino all'altezza di 2 metri con mattonelle dello stesso tipo ma con una tonalità di colore più chiara, tranne l'ultima fila di mattonella che è la stessa di quella usata per i pavimenti. I sanitari all'interno del bagno sono così distribuiti, sulla destra, entrando, il bidet e il WC, sulla sinistra il lavabo; nell'angolo a sinistra della porta di accesso e collocato il piatto doccia, privo di cabina.

L'illuminazione



Il bagno, con la finestra che affaccia sul lato Nord del palazzo





Il bagno, con nell'angolo il piatto doccia

naturale è garantita da una finestra, che "affaccia" sul lato rivolto a Est, costituita da un'anta unica con infisso in alluminio e vetrocamera che consente l'apertura

sia "a bandiera" sia a "vasistas", l'impianto elettrico è sottotraccia, così come quello idraulico. L'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico posto all'interno dello stesso bagno.

A sinistra della porta d'ingresso all'appartamento si trova un ufficio "direzionale", l'accesso avviene varcando una porta in legno "tamburato", il pavimento è costituito, così come tutto quello dell'intero appartamento, da mattonelle in "Gres porcellanato" di forma rettangolare e di grandi dimensioni, di colore beige. L'ufficio, che occupa la parte rivolta a Ovest dell'appartamento, è caratterizzato dal fatto che il soffitto, nella parte rivolta a Ovest ed in quella



Sulla sinistra della porta d'ingresso l'accesso all'ufficio "direzionale"





rivolta a Nord, segue l'inclinazione del tetto di copertura, sul lato rivolto a Ovest si raggiungono i 2,2 metri. in corrispondenza della parete esterna, sul

lato rivolto a Nord, invece, è stato ricavato un ripostiglio, grazie alla realizzazione di un tramezzo laddove il soffitto raggiunge l'altezza di circa 2 metri. Tale connotazione, comunque non compromette la funzionalità del locale che risulta essere spazioso e confortevole, il quale è dotato anche d'impianto di condizionamento mentre l'illuminazione artificiale è garantita da due plafoniere al neon, l'impianto elettrico è sotto traccia.

L'accesso al ripostiglio, che risulta essere piuttosto angusto, avviene attraverso una porta a soffietto in PVC posta in posizione centrale lungo la parete, al momento del sopralluogo il ripostiglio risultava

Un'altra vista dell'ufficio "direzionale" con sullo sfondo la porta del ripostiglio e a sinistra la portafinestra





Il ripostiglio visto dall'interno

essere utilizzato come deposito di varie "vettovaglie" anche perché, le ridotte dimensioni e l'eccessiva inclinazione del soffitto, ne

impediscono un diverso utilizzo.

Sulla parete rivolta a Ovest si trova la portafinestra che consente l'accesso al balcone che affaccia sulla rampa che conduce al piano seminterrato. La finestra, a doppia anta, è in alluminio ed è dotata di vetrocamera e taglio termico, è sufficientemente ampia da garantire all'ufficio una ottima illuminazione naturale. Sul balcone, che è molto ampio, trova posto l'unità esterna del condizionatore posto nell'ufficio, il pavimento del balcone è costituito da mattonelle di piccole dimensioni in "monocottura", la ringhiera è in ferro battuto.

L'accesso all'ufficio che occupa la parte posta a Nord-Est dell'appartamento



Il balcone che affaccia a Ovest sulla rampa di accesso al seminterrato. Sulla destra l'unità esterna del condizionatore.





avviene direttamente dall'entrata principale in quanto, come già descritto, il collegamento con il disimpegno all'entrata non è regolato da nessuna apertura.

L'ufficio si presenta, quindi, come un open-space dove trovano spazio due postazioni di lavoro, anche in questo caso l'ambiente è caratterizzato dal solaio spiovente in corrispondenza della parete rivolta a Nord. Così come evidenziato nella descrizione dell'altro ufficio, anche in questo caso, tale caratteristica non compromette la funzionalità del locale.

Il pavimento dell'ufficio è identico a quello già descritto che è presente in tutto l'appartamento, tranne che nel bagno, anche in questo caso l'impianto elettrico è sottotraccia e l'illuminazione artificiale è garantita da plafoniere al "neon". L'illuminazione naturale, invece, è





garantita dalla portafinestra che consente l'accesso al balcone posto sul lato Nord dell'appartamento, il quale affaccia su via Coschi. Anche in

questo caso l'infisso è in alluminio, con vetro camera e taglio termico, le dimensioni del balcone sono uguali a quelle del balcone posto sul lato rivolto a Ovest, così come le mattonelle e la ringhiera in ferro battuto. Anche in questo caso l'ufficio è dotato d'impianto di condizionamento e l'unità esterna è collocata sul balcone.

***Complessivamente lo stato manutentivo del cespite periziato è risultato eccellente e lo stato di conservazione è ottimo e, nonostante si tratti di un appartamento "mansardato", la sua collocazione lo rende "appetibile" per il mercato.***

L'estensione e la disposizione dell'appartamento, in termini di superficie calpestabile e di ambienti, lo rendono idoneo ad ospitare esclusivamente degli uffici. La particolarità del bene censito consiste nell'essere collocato in un palazzo posto in una posizione strategica nell'ambito della Città di Lamezia Terme, ponendolo a poca distanza dei centri nevralgici della città e vicino alle principali vie di comunicazione.



L'accesso all'appartamento "mansardato" può avvenire sia attraverso le scale condominiali sia attraverso l'ascensore che arriva al piano.

Il portone d'ingresso, ad un solo battente, è del tipo "blindato" ed è dotato di serratura di sicurezza e di uno spioncino; mentre le porte interne sono in legno tamburato, per il bagno e l'ufficio "direzionale" e in PVC, del tipo "a soffiutto" per il ripostiglio.

L'intonaco è di tipo civile in tutti gli ambienti e versa in ottimo stato di conservazione, la pavimentazione dell'alloggio, interamente in mattonelle in gres porcellanato (tranne che nel bagno dove troviamo mattonelle in ceramica) è in ottimo stato di conservazione, lo stesso dicasi per il pavimento dei due balconi.

La colorazione della tinteggiatura è esclusivamente di colore chiaro, la luce naturale ed il ricambio d'aria sono assicurati grazie alla presenza di portefinestre (tranne che nel bagno dove troviamo una finestra con apertura a bandiera e a "vasistas"), con infissi in alluminio che risultano essere dotati di vetro camera e taglio termico.

Per quanto riguarda gli impianti, sia quello elettrico sia quello idraulico risultano essere funzionanti, mentre non è stata riscontrata la presenza dell'impianto del gas Metano.

L'appartamento periziato è privo d'impianto di riscaldamento mentre si è riscontrata la presenza dell'impianto di condizionamento con le unità interne collocate nei due uffici. Per quanto riguarda l'acqua calda sanitaria del bagno è presente uno scaldabagno elettrico



collocato nel bagno stesso.

Dalle misure e dai rilievi effettuati il compendio immobiliare identificato dal Lotto n. 1 risulta caratterizzato dalle seguenti grandezze caratteristiche:

- **Appartamento mansardato posto al piano terzo (quarto fuori terra)** → superficie commerciale mq 75,04; superficie netta mq 63,40; con altezza max di 2,74 metri e min di 2.2 metri; il due balconi posti sul lato Nord e sul lato Ovest del palazzo, si estendono per mq 14,55; l'appartamento confina a Nord, Est e Ovest con "spazi d'isolamento" e a Sud con "altra ditta" e "vano ascensore" **(vedi allegato B)**.

## **LOTTO 2**

---

Il lotto si compone di un complesso immobiliare sito a Lamezia Terme (CZ), nel quartiere di Savutano alla Via Coschi n. 11, costituito da un seminterrato ad uso magazzino, riportato nel NCEU di detto Comune al Foglio 85 di mappa – Particella 1919, sub. 1, categoria catastale C/6 - "Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse", Classe 2 , Piano S1, Consistenza 323 m<sup>2</sup>; Superficie catastale 348 m<sup>2</sup>; rendita catastale 500,45 € in testa

per la quota di proprietà pari all'intero **(vedi allegato D)**.

Secondo lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Lamezia Terme (CZ), ossia, il Piano Strutturale Comunale – P.S.C. formato ai sensi dell'art. 27 della L.R. 19/2002 ed adottato con deliberazione del





Consiglio Comunale n. 79 del 19/02/2015, l'area in cui ricade il complesso immobiliare in oggetto è classificata come "Territorio Urbanizzato: Zona a prevalente

destinazione residenziale" **(vedi allegato G).**

L'accesso al piano seminterrato avviene attraverso una rampa posta sul lato Ovest del palazzo, dotata di cancello carrabile e pedonale automatizzati (non riscontrato negli elaborati progettuali), la quale lo collega con il parcheggio posto sul lato Nord, in adiacenza a Via Coschi. La rampa carrabile ha un pavimento in cemento stampato il quale, oltre ad offrire un ottimo impatto decorativo, ha buone caratteristiche meccaniche e di resistenza allo scivolamento. L'intero contorno del dislivello creato dalla rampa è sormontato da una ringhiera in metallo al fine di evitare le cadute accidentali.

L'accesso ai



Il primo ambiente del seminterrato con sullo sfondo la parete divisoria e sulla destra la finestra che affaccia a Sud



locali del seminterrato è carrabile ed è spostato in posizione laterale, verso l'angolo Sud-Ovest del palazzo, questi è di notevoli dimensioni, regolato da una

serranda metallica "motorizzata" ed è sormontato da una pensilina con struttura in legno e copertura con tegole canadesi che non è stata riscontrata negli elaborati progettuali.

È possibile accedere al seminterrato anche grazie all'ascensore condominiale, mentre non è raggiungibile attraverso le scale condominiali.

Quello che da progetto doveva essere un unico ambiente, corrispondente con la superficie dell'intero palazzo, in realtà è stato oggetto di divisione, operata mediante il montaggio di pareti in cartongesso grazie alle quali sono stati creati tre ambienti più un vano che ospita il corpo ascensore, all'interno del quale è stato ricavato un bagno.

Il primo ambiente che si trova entrando dalla porta carrabile è una sorta di deposito all'interno del quale si trovano, così come all'interno dell'intero seminterrato, depositati degli apparecchi elettronici per videogiochi nonché delle "slot machine", le c.d.



Nel primo ambiente del seminterrato, il particolare delle finestre con vetro in "Plexiglas" per dare luce al locale retrostante.



"macchinette mangiasoldi", la cui commercializzazione e distribuzione rappresenta l'attività svolta dalla Società pignorata.

Il pavimento è realizzato con mattonelle in "gres porcellanato" ed è dotato di battiscopa, le pareti sono con finitura ad "intonaco civile" di colore bianco, l'impianto elettrico è a vista con i conduttori posti in tubazione in PVC, l'illuminazione artificiale è garantita da plafoniere al "neon" poste sul soffitto.

Come già specificato, questo ambiente è ricavato mediante la realizzazione di pareti in cartongesso poste in corrispondenza della prima fila di pilastri, sia sul lato Est sia sul lato Nord. Nella parte alta di dette pareti sono state create delle finestre con chiusura in "plexiglas" le quali contribuiscono a dare luce agli ambienti retrostanti per i quali le



Un'altra vista del primo ambiente con sullo sfondo l'accesso al locale posto a Nord. Sulla sinistra l'ingresso principale





Particolare del primo ambiente: in alto la finestra rivolta a Sud, in basso l'“intercapedine” usata come ripostiglio.

uniche fonti di luce naturale sono rappresentate da finestre, di ridotte dimensioni, poste nella parte alta delle pareti perimetrali.

In

corrispondenza della parete perimetrale posta a Sud, nella parte bassa, si trova un varco, di ampiezza pari a quella del locale e di altezza pari a circa 1,30 m, che lo collega con una “intercapedine” ricavata al disotto di un solaio che funge da “terrazzino” per i locali posti al piano terra. Detta “intercapedine” non è facilmente fruibile, tant'è che, al momento del sopralluogo, era utilizzata come deposito di masserizie varie. Nella parte alta della parete si trova una finestra, di altezza ridotta, dotata di infisso in alluminio, con apertura a “vasistas”, e sbarre in metallo.

Attraverso una porta in alluminio con inserti in “Plexiglas” è possibile accedere al primo dei due ambienti principali del piano seminterrato,



Il locale posto nell'angolo Sud-Est del seminterrato, A sinistra la porta si accesso al vano ascensore.





ossia quello posto nella parte a Est. Le caratteristiche di questo ambiente sono del tutto simili a quelle dell'ambiente precedentemente descritto, il pavimento

è in "gres porcellanato" dotato di battiscopa, l'impianto elettrico è a vista e l'illuminazione artificiale è garantita da plafoniere al "neon" poste sul soffitto. Anche in questo caso sulla parete perimetrale posta a Sud troviamo, nella parte bassa, il varco di collegamento con l'"intercapedine" ricavata sotto al terrazzino del piano terra, mentre nella parte alta troviamo due finestre, di altezza ridotta, dove l'infisso è in alluminio e l'apertura a "vasistas" ed è dotato di sbarre in metallo. La parete perimetrale posta a Ovest è una parete "cieca", mentre quella divisoria, posta a Nord presenta una porta in legno tamburato che consente l'accesso all'ambiente centrale che ospita il vano ascensore ed il bagnetto di servizio, nella parte alta della parete è presente una finestra chiusa con elementi in "vetrocemento" che servono a dare luce al bagnetto di servizio.

Da parte del personale che assisteva alle operazioni peritali, mi veniva comunicato che, all'interno dell'ambiente appena descritto, erano presenti alcuni apparecchi elettronici ("slot machine") sottoposte





a sequestro giudiziario e pertanto, sia nelle foto descrittive, sia nel repertorio fotografico allegato alla perizia, si provvederà a schermare le apparecchiature

presenti nel locale.

L'ambiente posto nella porzione Nord del locale è quello più ampio, anche in questo caso il pavimento è in "gres porcellanato" dotato di battiscopa, l'impianto elettrico è a vista e l'illuminazione artificiale è garantita da plafoniere al "neon" poste sul soffitto, la poca luce naturale proviene da due finestre di ridotte dimensioni che si trovano sulla parete perimetrale posta a Ovest, identiche a quelle già descritte negli altri ambienti del seminterrato, ossia con infisso in alluminio con apertura a

"vasistas" e con sbarre di protezione in metallo. In questo ambiente la quantità di apparecchi elettronici ("slot

Materiali ammassati nel locale posto nella porzione Nord del seminterrato.





machine”) e di altri materiali ammassati, al momento del sopralluogo, era tale che ha reso difficoltoso anche solo l'esecuzione delle operazioni di

misurazione ed i rilievi fotografici.

Anche da questo ambiente, attraverso una porta in legno “tamburato”, è possibile accedere all’ambiente centrale, posto in corrispondenza del corpo ascensore, da dove è possibile accedere all’ascensore, appunto, e attraverso un corridoio adiacente il corpo ascensore si può raggiungere un bagnetto di servizio ricavato nello spazio posto tra il vano ascensore e la parete perimetrale posta a Est.

L’accesso al bagno è regolato da una porta in legno “tamburato”, il pavimento è rivestito con mattonelle in ceramica di colore “verde acqua” di pezzatura medio-piccola, le stesse che





Il bagno di servizio ricavato dietro il corpo ascensore. Fuori servizio al momento del sopralluogo.

ricoprono le pareti fino all'altezza di circa 80 cm. Il rivestimento delle pareti continua fino all'altezza di 2 metri con mattonelle dello stesso tipo ma con una tonalità di

colore più chiara, tranne l'ultima fila di mattonella che è la stessa di quella usata per i pavimenti. I sanitari all'interno del bagno sono così distribuiti, sulla destra, entrando, il bidet e il WC, sulla sinistra il lavabo; nell'angolo dietro la porta di accesso e collocato il piatto doccia, privo di cabina. L'illuminazione è solo artificiale, essendo il bagno privo di finestre esterne, fanno eccezione gli elementi in vetrocemento che affacciano sull'ambiente posto a Sud, l'impianto elettrico è sottotraccia, così come quello idraulico. L'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico posto all'interno dello stesso bagno. Al momento del sopralluogo il bagno era fuori servizio.

***Complessivamente lo stato manutentivo del cespite periziato è risultato accettabile e lo stato di conservazione è buono, la sua collocazione lo rende "appetibile" per il mercato.***

La particolarità del bene censito è data dal fatto che il cespite è collocato in un palazzo che si trova in una posizione strategica nell'ambito della Città di Lamezia Terme, ponendolo a poca distanza



dei centri nevralgici della città e vicino alle principali vie di comunicazione.

L'intonaco è di tipo civile in tutti gli ambienti e versa in buone stato di conservazione, la pavimentazione del seminterrato, interamente in mattonelle in gres porcellanato (tranne che nel bagno dove troviamo mattonelle in ceramica) è in ottimo stato di conservazione, lo stesso dicasi per il pavimento della rampa di accesso.

Nella parte bassa della parete perimetrale rivolta a Sud è presente una "intercapedine" ricavata al disotto del terrazzino posto al piano terra, detta intercapedine e difficile fruizione dal momento che è alta circa 1,3 metri.

La colorazione della tinteggiatura è esclusivamente di colore chiaro, il ricambio d'aria è assicurato grazie alla presenza di finestre, con apertura a "vasistas", sulle pareti perimetrali rivolte a Sud e a Ovest, le quali tuttavia non garantiscono una illuminazione naturale sufficiente per tutti i gli ambienti. In particolare l'ambiente centrale, che ospita il corpo ascensore e il bagno di servizio, è privo di finestre.

L'accesso può avvenire sia attraverso l'ascensore condominiale sia attraverso una porta carrabile, posta sul lato Ovest del palazzo, dotata di "saracinesca" metallica motorizzata che è raggiungibile grazie a una rampa che collega il piano seminterrato con il parcheggio soprastante. Le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto elettrico, che del tipo "a vista" con conduttori elettrici posati in tubazioni in PVC, risulta essere funzionante, mentre non è stata



riscontrata la presenza dell'impianto del gas Metano.

Il cespite periziato è privo d'impianto di riscaldamento o di condizionamento. Per quanto riguarda l'acqua calda sanitaria del bagno è presente uno scaldabagno elettrico collocato nel bagno stesso, anche se al momento del sopralluogo il bagno risultava essere fuori servizio.

Dalle misure e dai rilievi effettuati il compendio immobiliare identificato dal Lotto n. 2 risulta caratterizzato dalle seguenti grandezze caratteristiche:

- **Seminterrato** → superficie commerciale mq 469,34; superficie netta mq 311,91; con altezza max di 3,00 metri e min di 2,60 metri; la rampa di accesso posta sul lato Ovest del palazzo occupa mq 126,77; l'intercapedine posta sul lato Sud si estende per mq 58,44, il seminterrato confina a Nord, Est, Sud con terrapieno in area condominiale, a Ovest con la rampa di accesso dal parcheggio al piano strada **(vedi allegato B)**.

Il sottoscritto fin dal momento del giuramento ha avviato l'ordinaria ricerca degli atti con particolare attenzione all'aspetto urbanistico dei beni oggetto di valutazione.

Lo scrivente, pertanto, si è rivolto all'ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme, con richiesta inviata via PEC in data 07/06/2017 **(vedi allegato G)**, allo scopo di individuare le autorizzazioni urbanistiche del palazzo, in generale, e dei cespiti pignorati, in particolare.



Dai documenti urbanistici, rinvenuti dal sottoscritto presso gli uffici competenti, è emerso che l'intero complesso immobiliare è stato realizzato a partire dall'inizio degli anni duemila in seguito al rilascio del Permesso di Costruire n. c18 del 18.02.2004 da parte del Dirigente competente del Comune di Lamezia Terme.

Dalla documentazione emersa dagli archivi comunali si è potuto riscontrare che la Domanda di Concessione Edilizia era stata inoltrata agli uffici competenti dal

ed acquisita al Protocollo dell'Ente con il n. 7261 in data 14/02/2003 **(vedi allegato G)**, in qualità di amministratore della

Il progetto allegato alla domanda di concessione edilizia, a firma degli Ingg. Vittorio Mazzei e Basilio Mazzei, prevedeva la "realizzazione di un fabbricato per negozi ed uffici nella lottizzazione Lucia ed altri, in Località Coschi-Savutano, nel Lotto n. 12". L'area sulla quale sarebbe sorto il complesso immobiliare aveva una consistenza di circa 1040 mq ed era individuato al Catasto Terreni di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiase, al foglio n. 85, particella n.1574. Lo stesso era stato acquistato dalla Società richiedente con atto di compravendita a rogito del Dott. Mario Bilangione, notaio in Nocera Terinese (CZ), in data 1° agosto 2002, rep. 74648, registrato a Lamezia Terme il 14 agosto 2002 al n. 1768 e trascritto a Catanzaro il 28 agosto 2002 ai nn. 15353/11929 **(vedi allegato F)**.

Come già riportato, l'area in oggetto costituiva il Lotto n. 12 nell'ambito della "Lottizzazione Lucia ed altri", regolata da una apposita



convenzione sottoscritta con il Comune di Lamezia Terme il 17 gennaio 2002, a rogito del Dott. Mario Bilangione, notaio in Nocera Terinese (CZ), n. 73108 del repertorio, registrato a Lamezia Terme il 23.01.2002 e trascritto a Catanzaro il 31.01.2002 ai nn. 2085/1674.

A conclusione dell'istruttoria che aveva visto il deposito (ai sensi della L.R. 17/94) presso il Genio Civile di Catanzaro, in data 31/10/03 prot. n 2026 - prat. n 1769; il parere preventivo dell'A.S.L. n° 6 di Lamezia Terme, rilasciato in data 22/01/2004 con il n° 163; il parere dei Vigili del Fuoco trasmesso con nota del 17/2/2004, prot. n 10273; il Dirigente del Settore Sviluppo Economico del Comune di Lamezia Terme, in data 18/02/2004, rilasciava il Permesso di Costruire N° c18 per la realizzazione di un edificio, per negozi ed uffici, a due piani (tre fuori terra) più un piano seminterrato per autorimesse e magazzini **(vedi allegato G)**.

In data 13.04.2006, sempre \_\_\_\_\_ in qualità di amministratore della \_\_\_\_\_ in riferimento al Permesso di Costruire n. c18 del 18.02.2004, presentava la "Richiesta di Permesso di Costruire in Variante", acquisita al Protocollo dell'Ente con il n. 20392 **(vedi allegato G)**.

Dalla "Relazione Tecnica" del "Progetto di Variante" allegato alla richiesta sopra citata si evince il motivo della variante in corso d'opera, ovvero:

*"...Il lotto interessato dal progetto è inoltre attraversato dalla linea elettrica primaria di 66 KV Battipaglia-Salerno, nella tratta Sambiasi-Eccellente, di proprietà delle Ferrovie dello Stato, ed è compreso tra la campata dei tralicci n. 2346 e n. 2344, e il fabbricato in*



*progetto ricadeva in parte sotto i suddetti cavi.*

*Per tale motivo era stata effettuata la sospensione dei lavori, presentando istanza alle Ferrovie dello Stato per l'ottenimento del consenso alla costruzione sotto il suddetto elettrodotto.*

*Non avendo ancora avuto alcuna risposta alla richiesta presentata alle Ferrovie dello Stato, la ditta proprietaria ha deciso di rielaborare il progetto originario, apportando al fabbricato delle riduzioni dimensionali in pianta, in modo da eliminare le parti ricadenti all'interno della zona di asservimento dell'elettrodotto.*

*E' stato pertanto rielaborato il progetto apportando delle significative variazioni sia all'ingombro in pianta del fabbricato stesso che alle divisioni interne. “*

A conclusione dell'istruttoria che aveva visto il deposito (ai sensi della L.R. 17/94) presso il Genio Civile di Catanzaro, in data 17/08/2006 prot. n 5282; il parere preventivo dell'A.S.L. n° 6 di Lamezia Terme, N° 1332 SISP del 05/09/2006; il Dirigente del Settore Urbanistica e Ambiente del Comune di Lamezia Terme, in data 22/09/2006, rilasciava il Permesso di Costruire N° c125 per la realizzazione di un edificio, per negozi ed uffici a tre piani (quattro fuori terra) più un piano seminterrato per autorimesse e magazzini **(vedi allegato G)**.

Nelle pratiche edilizie reperite presso l'archivio comunale di Lamezia Terme è stata rinvenuta anche una DIA (Prot. 29249 del 18/05/2007 **(vedi allegato G)**) riferita a una “Variante architettonica in corso d'opera al Progetto autorizzato dal Permesso di Costruire n. c125 del



22/09/2006" i cui lavori, tuttavia, non interessano i cespiti periziati.

In data 05.06.2007 il \_\_\_\_\_ rappresentante legale  
presentava una ulteriore Richiesta di Permesso di  
Costruire in Variante.

In particolare la richiesta si riferiva a una "... Variante in corso d'opera relativa alla distribuzione interna ed alla destinazione d'uso del pianoterra al progetto autorizzato con permesso di costruire n. c125 del 22.09.2006...". Dalla Relazione Tecnica allegata al progetto a corredo della richiesta si evince che, per quanto riguarda il seminterrato (identificato con il Lotto n. 2) non erano previste variazioni rispetto al precedente progetto autorizzato mentre, per quanto riguarda l'appartamento "mansardato" posto al terzo piano (identificato con il Lotto n. 1), era prevista la seguente variante:

"PIANO TERZO:

- *differente distribuzione interna con modifiche delle dimensioni delle varie camere e creazione, nell'ambito della stessa superficie di piano, di n. 2 unità immobiliari in sostituzione della singola unità prevista in progetto.*"

A conclusione dell'istruttoria che aveva visto il rilascio del parere preventivo dell'A.S.P. di Catanzaro N° 1448/SISP del 25/09/2007; il Dirigente dello Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Lamezia Terme, in data 27/09/2007, rilasciava il Permesso di Costruire N° c129 per: *"Cambio destinazione d'uso con variazione della distribuzione interna del piano terra da adibire a scuola materna e variazione della*



distribuzione interna del I°, II°, III° Piano, relativo al fabbricato sito sul lotto 12 della lottizzazione Lucia ed altri, in località Coschi-Savutano" **(vedi allegato G).**

In data 02.10.2007 il \_\_\_\_\_ inoltrava la richiesta del Certificato di agibilità, con missiva acquisita al protocollo dell'Ente al n. 59796, e lo stesso veniva rilasciato con il n. 48 in data 20.11.2007 **(vedi allegato G)**, da questi si desume che i lavori di costruzione del complesso immobiliare, interessato dalla procedura esecutiva, sono stati completati in data 06.10.2007.

Per quanto riguarda i cespiti interessati dalla procedura esecutiva, non sono state riscontrate altre pratiche edilizie presso gli uffici comunali, tra l'altro, come si è potuto desumere nel corso dell'accesso effettuato, non sono stati riscontrati interventi edilizi bisognevoli di autorizzazione edilizia, fatti salvi gli abusi riscontrati nel piano seminterrato di cui si è riferito (realizzazione di una pensilina, con struttura in legno e copertura in tegole canadesi, sopra la porta di accesso al seminterrato; realizzazione di pareti divisorie nel seminterrato con la realizzazione di quattro ambienti distinti, più un bagnetto di servizio ricavato dietro il vano ascensore) e dei quali si riferirà in risposta ai quesiti specifici.

Effettuata la restituzione grafica della massa immobiliare esecutata, il sottoscritto provvedeva ad effettuare il confronto tra lo stato di fatto, la planimetria catastale agli atti e gli elaborati di progetto, estrapolati dagli incartamenti riconducibili al Permesso di Costruire N° c129 rilasciato in data 27/09/2007 **(vedi allegato G).**



Le differenze riscontrate, seppur minimali, saranno esposte di seguito, nei quesiti appositi.



### **QUESITO N. 5**

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

Il debitore esecutato è

proprietario per un

1/1 dei beni oggetto di procedura esecutiva, che consistono in:

- **Appartamento "mansardato" ad "uso uffici"** sito in Lamezia Terme (CZ), Via Coschi n. 11, censito al catasto urbano nella Censuaria di "Sambiase", al foglio di mappa n. 85, Particella n. 1919, sub. n. 10, categoria catastale A/10 - "uffici e studi privati", Classe U , Piano 3°; vani 3,5 – Superficie catastale 62 m<sup>2</sup>, rendita catastale 334,41 €.
- **Seminterrato** sito in Lamezia Terme (CZ), Via Coschi n. 11, censito al catasto urbano nella Sezione Censuaria di "Sambiase", al foglio di mappa 85, Particella 1919, sub. 1, categoria catastale C/6 - "Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse", Classe 2 , Piano S1, Consistenza 323 m<sup>2</sup>; Superficie catastale 348 m<sup>2</sup>; rendita catastale 500,45 €.



Per quanto concerne la provenienza del diritto di proprietà, in testa alla Società esecutata, pari ad 1/1 del totale dei cespiti pignorati, si deve fare riferimento al seguente atto:

Per compravendita con atto pubblico a rogito del Dott. Mario Bilangione, Notaio in Nocera Terinese (CZ), in data 28/06/2008, repertorio N° 94124 e trascritto a Catanzaro Catanzaro l' 08/07/2007 Reg. Gen. N° 11358 e Reg. Part. N° 7191 **(vedi allegato F)**.

Va precisato che in detto atto di compravendita la società acquirente risulta essere

rappresentata dal legale rappresentante,

e che detta società, in data

29.07.2016 ha variato la propria ragione sociale in quella odierna, ossia,

sottoposta a procedura esecutiva.

Nell'atto in questione, è riportato quanto segue:

*Repertorio N.94124*

*Raccolta N.28962*

**COMPRAVENDITA**

**REPUBBLICA ITALIANA**

*Il ventotto giugno duemilaotto, in Falerna Marina, alla via Vittoria n.ro 8, nel mio ufficio secondario,*

*il 28 giugno 2008*

*Innanzi a me Dr. Mario Bilangione, Notaio in Nocera Terinese, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia,*

*sono presenti i signori:*



è domiciliato per la carica ove in appresso, il quale interviene al presente atto nella sua espressa qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della

, con sede in

avente capitale sociale di euro 89.871,00

(ottantanovemilaottocentosettantuno virgola zerozero) interamente sottoscritto e versato; avente durata fino al 31 dicembre 2050 iscritta al Repertorio Economico Amministrativo presso la Camera di Commercio I. A.A. di Catanzaro al numero " "; avente codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Catanzaro

; autorizzato ad intervenire al presente atto in virtù dei poteri con feriti dagli vigenti patti sociali;

-

ed ivi residente alla il quale dichiara di intervenire nel presente atto non in proprio, bensì nella qualità di socio accomandatario e legale rappresentante della società denominata

; partita IVA e numero di iscrizione alla Camera di Commercio I.A.A. di Catanzaro

iscrizione al REA n. durata sino al 31 dicembre 2050; autorizzato ad intervenire al presente atto in virtù dei vigenti patti sociali.

I costituiti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto con il quale convengono e stipulano quanto segue:

#### Articolo 1

La , come sopra rappresentata con tutte le garanzie di legge, vende e trasferisce alla società " che come sopra



rappresentata accetta ed acquista la piena ed esclusiva proprietà delle seguenti porzioni immobiliari, facenti parte del fabbricato per civili abitazioni non di lusso sito in territorio del Comune di Lamezia Terme (Catanzaro), sezione censuaria di Sambiasse, alla via Coschi n. 11, e, precisamente

a)- appartamento posto al terzo piano (quarto fuori terra), ad uso ufficio, composto di vani catastali 3,5 (tre virgola cinque), confinante con vano scale, spazio di isolamento e

Detto immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasse, in ditta alla società venditrice, foglio 85, particella 1919 sub. 10, zona cens. 2, piano 3', cat. A/10, cl. U, vani 3,5, R.C. euro 334,41;

b) - locale ad uso garage con annessa corte esclusiva al piano seminterrato della superficie di circa mq. 323 (metriquadrate trecentoventitre), confinante con spazio di isolamento, terra pieno e locale ascensore.

Detto immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasse, in ditta alla società venditrice, foglio 85, particella 1919 sub. 1, via Coschi snc, piano S1, zona cens. 1, categ. C/6, cl. 2, mq. 323, R.C. euro 500,45.

#### Articolo 2

Gli immobili sono venduti nello stato di fatto in cui si trovano, insieme a tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù e comproprietà condominiali.

#### Articolo 3

Il prezzo della presente vendita è stato convenuto nella somma di complessivi euro 301.150, 00 (euro trecentounomila centocin-



quanta virgola zero zero) oltre I.V.A. al 20%, pari ad-euro 60.230, 00 (sessantamila duecentotrenta virgola zero zero)

Le parti come sopra rappresentate dichiarano, ai sensi e per gli effetti degli artt. 46 e sequenti T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. n. 445/2000, previo

richiamo da me Notaio fatto circa le responsabilità penali delle dichiarazioni mendaci in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 D.L. 4 luglio 2006 n. 223 e relativa Legge di conversione n. 248/2006 che:

- il prezzo quale sopra pattuito è stato corrisposto dalla parte acquirente alla parte venditrice come segue:

- euro 16.380,00 (sedicimila trecentottanta virgola zero zero) mediante assegno bancario non trasferibile n.

tratto in data 30 gennaio 2008 sulla Banca BCU CARIME spa filiale di Lamezia Terme, agenzia 1;

- euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) mediante assegno bancario non trasferibile n.

tratto in data 21 febbraio 2008 sulla Banca BCU CARIME spa filiale di Lamezia Terme, agenzia 1;

- euro 15.000, 00 (quindicimila virgola zero zero) mediante assegno bancario non trasferibile n.

tratto in data 28 marzo 2008 sulla Banca BCU CARIME spa filiale di Lamezia Terme, agenzia 1;

- 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero) mediante assegno bancario non trasferibile n.

tratto in data 18 aprile 2008 sulla Banca BCU CARIME spa filiale di Lamezia Terme, agenzia 1;

- euro 15.000, 00 (quindicimila virgola zero zero) mediante assegno bancario non trasferibile n.

tratto in data 28 aprile 2008 sulla Banca BCU CARIME spa filiale di Lamezia



Terme, agenzia 1:

- euro 290.000,00 (euro duecentonovantamila virgola zero zero) mediante accollo della originaria quota capitale di mutuo di pari importo nascente da contratto di mutuo concesso dalla Banca ANTONVENETA s.p.A., con sede in Padova alla Piazzetta F. Turati n. 2, con atto a mio rogito del 16 febbraio 2007 n. 91365 del repertorio, registrato a Lamezia Terme il 19 febbraio 2007 al n. 296 ed iscritto per l'ipoteca a Catanzaro in data 20 febbraio 2007 al n. 440 R.P. ; e successivo atto di frazionamento con atto a mio rogito del 19 dicembre 2007 rep 93038, reg.to a Lamezia Terme il 21 dicembre 2007 al n. 2975 e annotato presso la Conservatoria dei RR. II. di Catanzaro in data 15 gennaio 2008 R.P. n. 199 in virtù del quale sull'unità immobiliare individuata con il mappale 1913 sub. I grava una quota di mutuo di EURO 210.000,00 (duecentodiecimila virgola zero zero) (n. mutuo: ) ed una quota di ipoteca EURO 420.000, 00 (quattrocentoventimila virgola zero zero) :

- euro 80.000, 00 (euro ottantamila virgola zero zero) mediante accollo della originaria quota capitale di mutuo di pari importo nascente da contratto di mutuo concesso dalla Banca ANTONVENETA S.p.A., con sede in Padova alla Piazzetta F. Turati n. 2, con atto a mio rogito del 16 febbraio 2007 n. 91365 del repertorio, registrato a Lamezia Terme il 19 febbraio 2007 al n. 296 ed iscritto per l'ipoteca a Catanzaro in data 20 febbraio 2007 al n. 440 R.P. e successivo atto di frazionamento con atto a mio rogito del 19 dicembre 2007 rep. 93038, reg.to a Lamezia Terme il 21 dicembre 2007 al n. 2975 e annotato presso la Conservatoria dei RR. II. di Catanzaro in data 15 gennaio 2008 al n. 199 in virtù del quale sull'unità immobiliare individuata con il mappale 1919 sub. 10 grava una quota di mutuo di EURO 80.000, 00 (euro ottantamila virgola zero ze-



ro) (mutuo n. 055 04114343) ed una quota di ipoteca di EURO 160.000, 00 (euro centosessantamila virgola zero zero); atti che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare obbligandosi di osservare e farli osservare per sè, suoi eredi o aventi causa.

La parte venditrice, preso atto dell'accollo delle due quote di mutuo, rilascia pertanto ampia quietanza liberatoria di saldo;

- che per la stipulazione del presente contratto essi non si sono avvalsi di un mediatore.

#### Articolo 4

La società venditrice, come sopra rappresentata, garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità degli immobili in oggetto; nonchè la libertà degli stessi da pesi, oneri, privilegi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione ovviamente delle formalità ipotecarie a favore della Banca Antonveneta SPA con sede in Padova, di cui sopra a garanzia del citato contratto di mutuo; atti e formalità successive che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare.

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del D.P.R. n. 445/2000, previo richiamo da me Notaio fatto circa le responsabilità penali delle dichiarazioni mendaci, la società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara:

- ai fini della provenienza, che il terreno su cui insiste il fabbricato in oggetto (foglio 85, particella 1574), è alla stessa pervenuto con atto di compravendita a mio rogito in data 1° agosto 2002, rep. 74648, registrato a Lamezia Terme il 14 agosto 2002 al n. 1768 e trascritto a Catanzaro il 28 agosto 2002 ai nn. 15353/11929:

- ai sensi e per gli effetti dell'articolo 40 della legge n. 47/85 e del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, che il fabbricato di



cui sono parte gli immobili sopra venduti è stato edificato a sua cura e spese in virtù ed in conformità di permesso costruire rilasciato dal Dirigente del Settore Urbanistica e Ambiente del Comune di Lamezia Terme in data 18 febbraio 2004 n. C18; successivo in variante n. C125 del 22 settembre 2006 ed infine variante n. 129 del 27 settembre 2007; che i lavori del detto fabbricato sono stati ultimati in data 6 ottobre 2007, che per detti immobili è stato rilasciato certificato di agibilità in data 20 novembre 2007 n. 48 e che sino ad oggi non sono stati adottati né risultano pendenti provvedimenti sanzionatori e di acquisizione al patrimonio Comunale. La società venditrice mi consegna apposito attestato di qualificazione energetica sottoscritto dagli ingg. Vittorio Mazzei e Basilio Mazzei in data 20 dicembre 2007 e che al presente atto si allega sub. "A" previa lettura e visione da me Notaio datane.

Con riferimento agli impianti di cui all'art. 1 del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 le parti contraenti convengono:

- a)- che la parte alienante garantisce la conformità degli impianti che corredano i beni oggetto del presente contratto alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui gli stessi sono stati realizzati;
- b)- di rinunciare in ogni caso di comune accordo alla allegazione al presente contratto della documentazione di cui all'art. 13 del D.M. 37/08; documentazione già consegnata dalla società venditrice alla parte acquirente che ne accusa ricevuta.

#### Articolo 5

Le parti come sopra rappresentate, rinunziano ad iscrizioni d'ufficio con esonero per il competente Conservatore dei Registri Immobiliari di Catanzaro da ogni e qualsiasi responsa-



lità al riguardo

Articolo 6

*Il possesso di quanto sopra venduto viene trasferito alla parte acquirente da oggi, per tutti gli effetti utili ed onerosi.*

Articolo 7

*Imposte e spese del presente atto e dipendenti tutte a carico della parte acquirente.*

*Le parti dichiarano che il presente trasferimento è soggetto ad imposta IVA di cui al D. P.R. 26 ottobre 1972 n. 633 (e precisamente all'aliquota del 20%), trattandosi di trasferimento di beni prodotti da società imprenditrice nell'esercizio della propria impresa, ultimati da meno di quattro anni.*

*Ai sensi e per gli effetti del T.U. sul Credito Fondiario la parte acquirente dichiara di essere subentrata nel possesso dei cespiti acquistati, di accollarsi i relativi mutui fondiari e di subingredirvi, accettando tutti i patti e condizioni dei relativi contratti facendoli propri ed elegge domicilio presso la propria Casa Comunale ove l'Istituto mutuante, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 del T.U. 16 luglio 1905 n. 646 potrà notificare ogni atto sia di cognizione che di esecuzione.*

*La parte acquirente, infine, delega me Notaio a far notificare il presente atto per la parte di sua competenza nelle forme di legge all'Istituto mutuante.*

*Richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto scritto con mezzo elettronico da persona di mia fiducia su dieci facciate di tre fogli e da me letto, unitamente all'allegato, ai costituiti che lo approvano e con me Notaio lo sottoscrivono alle ore tredici e minuti trenta.*

FIRMATO:

Ma-

rio BILANGIONE Notaio (sigillo).



Si ribadisce che la proprietà dei beni esecutati è pervenuta alla

in virtù dell'atto di compravendita sopra trascritto, e che ,  
in data 28/06/2016, detta società ha variato la propria ragione sociale in  
quella odierna, ossia,

con stesso la quale poi è stata oggetto del  
procedimento esecutivo in oggetto.

Va precisato inoltre che, come riportato nell'atto sopra trascritto, il  
terreno su cui insiste il fabbricato nel quale si trovano i cespiti pignorati  
(foglio 85, particella 1574), era pervenuto alla Ditta venditrice con atto di  
compravendita sempre a rogito del Dott. Mario Bilangione, notaio in  
Nocera Terinese (CZ), in data 1° agosto 2002, rep. 74648, registrato a  
Lamezia Terme il 14 agosto 2002 al n. 1768 e trascritto a Catanzaro il 28  
agosto 2002 ai nn. 15353/11929, del quale si allega copia alla presente  
perizia **(vedi allegato F)**.



#### **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*

Per come ampiamente esposto nelle risposte ai quesiti  
precedenti, i LOTTI che si è deciso di costituire sono formati da:

**LOTTO N. 1:** Appartamento "mansardato" ad "uso uffici" sito in  
Lamezia Terme (CZ), Via Coschi n. 11, censito al catasto urbano nella



**STUDIO TECNICO DOTT. ING. EUGENIO GALLO**

---

Sezione Censuaria di "Sambiase", al foglio di mappa n. 85, Particella n. 1919, sub. n. 10, categoria catastale A/10 - "uffici e studi privati", Classe U , Piano 3°; vani 3,5 – Superficie catastale 62 m<sup>2</sup>, rendita catastale 334,41 €.

**LOTTO N. 2:** Seminterrato sito in Lamezia Terme (CZ), Via Coschi n. 11, censito al catasto urbano nella Censuaria di "Sambiase", al foglio di mappa 85, Particella 1919, sub. 1, categoria catastale C/6 - "Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse", Classe 2 , Piano S1, Consistenza 323 m<sup>2</sup>; Superficie catastale 348 m<sup>2</sup>; rendita catastale 500,45 €.

I cespiti che costituiscono entrambe i Lotti risultano in testa alla

proprietaria per un 1/1.

La quota di proprietà colpita dal verbale di pignoramento immobili trascritto a Catanzaro il 06/04/2017, R.P. N. 3395, R.G. N. 4489, derivante da atto giudiziario del 24/03/2017, R.P. N. 544/2017 e sfocianti nella procedura esecutiva N. 25/2017 R.G.E. – Tribunale di Lamezia Terme (CZ), è pari al totale.

Nel caso specifico, quindi, non si pone la necessità di preservare parte dei cespiti eseguiti dall'espropriazione forzata, e anche volendo prevedere la possibilità di una diversa divisione in lotti, rispetto a quella già ipotizzata, ciò non sarebbe perseguibile, vista la consistenza del bene e tutta una serie di fattori intrinseci ed estrinseci che la impediscono.



Infatti, in primo luogo è da considerare l'aspetto "fisico", con precipuo riferimento all'appartamento: nel particolare, una variazione degli spazi, è impedita sia da problematiche strutturali, poiché inserito in un condominio dove non sussistono condizioni tali per realizzare un altro accesso, e sia per le ridotte dimensioni del cespite che, già nelle condizioni in cui si trova, possiede spazi appena sufficienti a garantirne la fruibilità.

La scelta di dividere i cespiti pignorati in due lotti così come precedentemente rappresentato scaturisce anche dall'esigenza di renderli il più possibile appetibili sul mercato. L'utilizzo del piano seminterrato quale autorimessa, infatti, non è assolutamente indispensabile per la fruizione dell'altro lotto, costituito dall'appartamento, essendo assolutamente indipendente da essa.

D'altro canto il locale posto al piano seminterrato rappresenta un bene che potrebbe attrarre l'interesse degli altri inquilini dello stesso palazzo da utilizzare come autorimessa o comunque essere utilizzata per una qualsiasi altra attività, vista la collocazione strategica del palazzo nell'ambito della Città di Lamezia Terme.

In conclusione, quindi, la scelta di suddividere i cespiti pignorati in due lotti separati è il frutto di una attenta valutazione volta a mantenere la piena funzionalità ed autonomia dei beni periziati, nonché ad aumentare la probabilità che questi possano trovare collocazione sul mercato.



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

In occasione dei sopralluoghi presso i cespiti eseguiti, ubicati a Lamezia Terme (CZ), nel quartiere di Savutano alla Via Coschi n. 11, svoltisi il 05/06/2017, il sottoscritto, oltre ad effettuare il rilievo grafico e fotografico delle unità immobiliari, verificava lo stato d'occupazione dei medesimi.

Nel particolare, come già riportato, durante il sopralluogo era presente la \_\_\_\_\_ dipendente della Società proprietaria dei cespiti e soggetto esecutato, la quale facilitava le operazioni peritali.

Per quanto riguarda l'appartamento "mansardato" ad uso uffici posto al terzo piano ed individuato come Lotto n. 1, al momento del sopralluogo, veniva utilizzato dalla Società pignorata quale sede operativa.

Relativamente al locale posto al piano seminterrato, come già ampiamente esposto in risposta ai precedenti quesiti, lo stesso risulta utilizzato come deposito di materiale vario, nonché come laboratorio di assistenza per apparecchi elettronici ai fini ludici, dei quali la Società pignorata fa commercio.

Dall'indagine effettuata dal sottoscritto, anche mediante ispezione ordinaria presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio locale di Lamezia Terme



in data 28/09/2017 **(vedi allegato E)**, e da quanto emerso in fase di sopralluogo, quindi, non esistono contratti registrati in data antecedente al pignoramento e altri diritti reali che delimitino la piena fruibilità del cespite o che possono essere opponibili alla procedura esecutiva.

La conformazione geometrica, infine, fa sì che l'appartamento sia dotato di accesso esclusivamente dal corpo scale e dall'ascensore condominiale, pur se confinante con altra proprietà, è tale da non implicare alcuna "interferenza" con gli altri alloggi; stessa cosa dicasi per i locali posti al piano seminterrato ai quali si può accedere sia attraverso l'ascensore condominiale sia percorrendo una rampa esterna in cemento, la quale funge anche da accesso carrabile.



#### **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;*

Relazionare in merito al regime patrimoniale del debitore, nella causa di cui trattasi, risulta essere irrilevante, visto che la procedura esecutiva è stata rivolta solo nei confronti dei beni in testa alla



#### **QUESITO N. 9**

*Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'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);*

I due Lotti, trattati ed esposti nella presente relazione di stima, sono costituiti da un appartamento "mansardato" ad "uso uffici", posto al terzo piano (quarto fuori terra), e dal un seminterrato, entrambe allocati in un edificio sito a Lamezia Terme (CZ), nel centro abitato di Sambiase alla Via Coschi n. 11, quartiere "Coshi-Savutano".

Così come già relazionato nei quesiti precedenti, lo stato di conservazione dei cespiti pignorati è buono così come lo stato di conservazione dell'intero edificio condominiale.

I sopralluoghi e la ricerca effettuata, inoltre, non hanno permesso di verificare gravami a carico della proprietà oggetto di procedura espropriativa.

Per quanto concerne le spese condominiali, in fase di sopralluogo, la dipendente della Società pignorata, mi comunicava che la Società non era morosa nei confronti del condominio e che l'unica pendenza rimaneva il conguaglio delle spese riferite all'anno precedente (2016) pari a 48,27 €.

Per quanto riguarda, invece, l'anno in corso (2017) le spese condominiali previste ammontano, complessivamente, a 863,13 €.

Nel corso del sopralluogo mi accertavo, anche, che non fossero state deliberate delle spese condominiali non ancora scadute e che non fossero previsti, a breve, lavori straordinari al palazzo condominiale.



Non è stato possibile accertata l'esistenza del regolamento di condominio, o, comunque, di tale eventualità non ne era a conoscenza .

al momento del sopralluogo, dichiarava altresì di non essere a conoscenza dell'esistenza di cause o di domande giudiziali in corso.

Secondo lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Lamezia Terme (CZ), ossia, il Piano Strutturale Comunale – P.S.C. formato ai sensi dell'art. 27 della L.R. 19/2002 ed adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 79 del 19/02/2015, l'area in cui ricade il complesso immobiliare in oggetto è classificata come "Territorio Urbanizzato: Zona a prevalente destinazione residenziale"



#### **QUESITO N. 10**

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e 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;

Per rispondere al quesito si è fatto ricorso ad una prima indagine presso l'agenzia delle Entrate di Catanzaro – Servizio Pubblicità Immobiliare (già ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari), in data 28/09/2017 allo scopo di effettuare un controllo incrociato e "coprire" il ventennio, indirizzando la ricerca sia agli immobili pignorati, sulla base degli estremi catastali, e sia all'attore esecutato, utilizzando i



dati anagrafici dello stesso **(vedi allegato E)**.

Come detto, la procedura esecutiva in esame, individuata con il N. 25/2017 R.G.E. era corredata dalla certificazione notarile a firma della dott.ssa Maria Carmela RESSA, notaio in Padova, a copertura del ventennio, dalla quale si evince (confermata anche dallo studio delle visure ipotecarie) che sui cespiti eseguiti gravano delle formalità pregiudizievoli che di seguito si andranno a spiegare nel dettaglio e che sono state integrate dalla ricerca effettuata dallo scrivente.

I risultati ottenuti sono stati i seguenti:

✚ Iscrizione, **IPOTECA VOLONTARIA**, Presentazione n.49 del 20/02/2007 Registro generale n. 2983 Registro particolare n. 440 derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO del 16/02/2007 Numero di repertorio 91365/26944 a rogito del Notaio BILANGIONE MARIO Codice fiscale BLN MRA 45A01 F839 K Sede NOCERA TERINESE (CZ) a CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Capitale € 1.000.000,00 Tasso interesse annuo 5.15% Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese € 1.000.000,00 Totale € 2.000.000,00

Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI

Presenza di condizione risolutiva - Durata 20 anni

*relativa ai seguenti immobili:*

*Unità negoziale n. 1*

Immobile n. 1 Comune M208 B - LAMEZIA TERME (CZ) SAMBIASE Catasto TERRENI Foglio 85 Particella 1617 Subalterno - Consistenza Natura LE - LOTTO EDIFICABILE Indirizzo LOCALITA' COSCHI SAVUTANO N. civico - Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Comune M208 B - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto TERRENI Foglio 85 Particella 1574/A Subalterno -

**A FAVORE**



1) BANCA ANTONVENETA SPA Sede PADOVA (PD) Codice fiscale  
02691680280 Domicilio ipotecario eletto -

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

### **CONTRO**

1)

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

### **ULTERIORI INFORMAZIONI**

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

LA BANCA, COME IN ATTO RAPPRESENTATA, CONCEDE A TITOLO DI MUTUO, DI SEGUITO "FINANZIAMENTO", EX ART. 38 T.U., ALLA PARTE FINANZIATA, CHE ACCETTA, LA SOMMA DI EURO 1.000.000,00 (EURO UNMILIONE VIRGOLA ZERO ZERO). L'IMPORTO DEL FINANZIAMENTO VIENE EROGATO ALLA PARTE FINANZIATA CON LE SEGUENTI MODALITA': A) QUANTO AD EURO 190.000,00 (EURO CENTONOVANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO) LA PARTE FINANZIATA DICHIARA DI AVER RICEVUTO DALLA BANCA TALE SOMMA, RILASCIANDONE AMPLA QUIETANZA CON IL PRESENTE ATTO. LA PARTE FINANZIATA SI OBBLIGA A RIMBORSARE IL FINANZIAMENTO ENTRO IL TERMINE MASSIMO DI 240 MESI (DUECENTOQUARANTA MESI) MEDIANTE IL PAGAMENTO DI RATE MENSILI POSTICIPATE. IL TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO SULLA SOMMA FINANZIATA, SIA PER IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO CHE PER QUELLO DI AMMORTAMENTO E' DETERMINATO COME SEGUE: 1. IL FINANZIAMENTO VIENE INIZIALMENTE CONCESSO AD UN TASSO D'INGRESSO NOMINALE ANNUO PROVVISORIAMENTE DETERMINATO NEL 5,15% (CINQUE VIRGOLA QUINDICI PERCENTO). TALE TASSO D'INGRESSO SI TRASFORMERA' A REGIME NEL TASSO DI INTERESSE NOMINALE DI CUI AL PUNTO 2 DEL PRESENTE ARTICOLO NON PRIMA CHE SIANO DECORSI DUE MESI DALLA DATA DELLA PRIMA EROGAZIONE DEL FINANZIAMENTO, ALLE SEGUENTI DATE DI AGGIORNAMENTO: 7 IL 10 APRILE PER I FINANZIAMENTI LA CUI PRIMA EROGAZIONE SIA EFFETTUATA NEL PERIODO COMPRESO TRA L'11 AGOSTO ED IL 10 FEBBRAIO; 7 IL 10 OTTOBRE PER I FINANZIAMENTI LA CUI PRIMA EROGAZIONE SIA EFFETTUATA NEL PERIODO COMPRESO TRA L'11 FEBBRAIO ED IL 10 AGOSTO; 2. A REGIME, PER IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO, IL TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO SARA' PARI ALL'EURIBOR (EURO BANK OFFEREDRATE - TASSO INTERBANCARIO PER LO SCAMBIO DEI DEPOSITI IN EURO) A TRE MESI "LETTERA", COME RILEVATO ALLA DATA CHE PRECEDE DI DIECI GIORNI LE DATE DI AGGIORNAMENTO SOPRA INDICATE DALL'EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE E PUBBLICATO DI NORMA SUL QUOTIDIANO FINANZIARIO "IL SOLE- 24 ORE" IL GIORNO SUCCESSIVO ALLA SUA RILEVAZIONE AUMENTATO DI 1,65 P.P (UNO VIRGOLA SESSANTACINQUE) PUNTI PERCENTUALI ED ARROTONDATO ALLO 0,05 SUPERIORE. QUALORA TALE PARAMETRO CESSI DI ESISTERE O COMUNQUE NON VENGA SOSTITUITO COME PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE, LO STESSO SI INTENDERA' SOSTITUITO, IN CONFORMITA' ALLE LEGGI O AI REGOLAMENTI A QUEL MOMENTO VIGENTI, DAL PARAMETRO CHE IL MERCATO SUL QUALE IL PRECEDENTE ERA RILEVATO ADOTTERA' IN SOSTITUZIONE DI ESSO. TALE TASSO VIENE DETERMINATO SECONDO I CRITERI DI CALCOLO GIORNI EFFETTIVI/360 MOLTIPLICATO PER IL COEFFICIENTE 365/360. 3. TENENDO CONTO DI QUANTO SPECIFICATO AI PRECEDENTI PUNTI 1 E 2 ED ELLE SPESE CHE SECONDO LE VIGENTI DISPOSIZIONI IN MATERIA CONCORRONO AL CALCOLO DEL TAEG, IL TAEG O ISC E' ATTUALMENTE PARI AL 5,25% (CINQUE VIRGOLA VENTICINQUE PER CENTO). LE SUDETTE PATTUZIONI CIRCA IL TASSO DI INTERESSE SI APPLICANO ANCHE IN CASO DI SCIoglimento o RISOLUZIONE, PER QUALSIASI RAGIONE,



DEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO. LE PARTI CONVENGONO E APPROVANO SPECIFICAMENTE CHE OGNI SOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE ATTO E NON PAGATA PRODURRA' DI PIENO DIRITTO, DAL GIORNO DELLA SCADENZA, INTERESSI DI MORA A CARICO DELLA PARTE FINANZIATA ED A FAVORE DELLA BANCA. GLI INTERESSI DI MORA, DOVUTI DALLA PARTE FINANZIATA IN TUTTI I CASI PREVISTI NEL PRESENTE CONTRATTO, SARANNO CALCOLATI AD UN TASSO PARI A 2 P.P. (DUE) PUNTI IN PIU' DEL TASSO APPLICATO AL FINANZIAMENTO E COMUNQUE NON SUPERIORE AL LIMITE DI CUI ALL'ART. 2 CO. 4 DELLA L. 108/1996 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI. SU QUESTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. ANCHE IN DEROGA A QUANTO SOPRA STABILITO, IN OCCASIONE DELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE CON CONTESTUALE FRAZIONAMENTO DEL MUTUO IN QUOTE, LE PARTI POSSONO CONVENIRE CHE, DALL'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO, A TUTTE O PARTE DELLE SINGOLE QUOTE DI CAPITALE DA RIMBORSARE SIA APPLICATO: 7 UN DIVERSO TASSO DI INTERESSE VARIABILE, SEMPRE COMMISURATO AL PARAMETRO INDICATO NEL PRESENTE ARTICOLO, DIMINUENDO LO SPREAD DI CUI AL PUNTO 2, PORTANDOLO A 1,50 P.P. (UNO VIRGOLA CINQUANTA PUNTI PERCENTUALI) OVVERO: 7 UN TASSO DI INTERESSE FISSO CHE CONSISTERA' NEL TASSO EURIRS DI DURATA PARI A QUELLA PREVISTA PER IL RIMBORSO DEL FINANZIAMENTO, RILEVATO L'ULTIMO GIORNO LAVORATIVO BANCARIO DEL MESE SOLARE PRECEDENTE A QUELLO IN CUI VIENE STIPULATO DETTO ATTO, CON UN'EVENTUALE MAGGIORAZIONE, NON SUPERIORE A DUE PUNTI PERCENTUALI E COMUNQUE NEI LIMITI DI LEGGE. NEL CASO IN CUI NON SI FACCIA LUOGO A FRAZIONAMENTO DEL MUTUO, LA FACOLTA' DI CUI SOPRA RIGUARDERA' OVVIAMENTE L'INTERA QUOTA CAPITALE IN AMMORTAMENTO. A GARANZIA DELLA RESTITUZIONE DEL CAPITALE FINANZIATO, DEI RELATIVI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO E DI AMMORTAMENTO DI TUTTE LE RATE CHE RIMANESSERO INSOLUTE, DEGLI INTERESSI DI MORA, NELLA MISURA INDICATA DAL PREDETTO, DEI RELATIVI ACCESSORI E DI OGNI ALTRA OBBLIGAZIONE (IVI COMPRESSE LE SPESE LEGALI DI GIUDIZIO E DI COLLOCAZIONE - INCLUSE QUELLE DI CUI AL PRIMO COMMA DELL'ART. 2855 COD. CIV. - NONCHE' LE SPESE STRAGIUDIZIALI, I PREMI DI ASSICURAZIONE PER DANNI, RIMBORSI DI TASSE E DI IMPOSTE E QUANTO CONTRATTUALMENTE STABILITO PER OGNI CASO DI RESTITUZIONE O RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL MUTUO, VOLONTARIA O FORZATA E QUANT'ALTRO DOVUTO IN DIPENDENZA DI LEGGE E DEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO), LA PARTE FINANZIATA CONCEDE A FAVORE DELLA BANCA, CHE ACCETTA, IPOTECA DA ISCRIVERSI PRESSO LA CONSERVATORIA COMPETENTE SOPRA I CESPITI DESCRITTI IN CALCE AL PRESENTE ATTO E SU OGNI LORO FRUTTO CIVILE, ACCESSORI, ADIACENZE ED IN PARTICOLARE SUI FABBRICATICHESONO ERETTI O CHE VERRANNO IN FUTURO ERETTI, QUAND'ANCHE LA DESCRIZIONE RISULTANTE DAL PRESENTE ATTO FOSSE INCOMPLETA, AUTORIZZANDONE L'ISCRIZIONE ED IL SUCCESSIVO RINNOVO CON ESONERO PER IL COMPETENTE CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA OGNI RESPONSABILITA' IN ORDINE ALLE FORMALITA' CHE SARA' PER COMPIERE. LA CONCESSIONE DELL'IPOTECA E' FATTA PER LA SOMMA DI EURO 2.000.000,00 (EURO DUEMILIONI VIRGOLA ZERO ZERO) LA QUALE COMPRENDE E GARANTISCE: 7 L'IMPORTO DEL CAPITALE FINANZIATO; 7 UN TRIENNIO DI INTERESSI CONTRATTUALI ANCHE DI PREAMMORTAMENTO E DI MORA, COME DETERMINATI AL PRECEDENTE ART. 5 E CALCOLATI AI SOLI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA AL TASSO NOMINALE ANNUO DEL 7,15% (SETTE VIRGOLA QUINDICI PER CENTO), FATTI SALVI I CRITERI DI VARIAZIONE DI CUI AGLI ARTICOLI PRECEDENTI; 7 LE SPESE TUTTE, I PREMI E GLI ONERI VARI DI CUI AL PRIMO COMMA DEL PRESENTE ARTICOLO. LA CONCESSIONE DELL'IPOTECA VIENE FATTA CON LA FORMALE ASSICURAZIONE ALLA BANCA DELLA PIENA PROPRIETA' E COMPLETA DISPONIBILITA' DEI BENI CHE NE SONO OGGETTO E DELLA LORO LIBERTA' DA SERVITU' NON APPARENTI E DA VINCOLI ED ONERI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHE' DA ISCRIZIONI O PRIVILEGI PRECEDENTI E DA TRASCRIZIONI, ANCHE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA LEGGE 19/5/1975 N 151 (RIFORMA DEL DIRITTO DI FAMIGLIA), CHE POSSANO PREGIUDICARE O DIMINUIRE LA GARANZIA IPOTECARIA. LA PARTE FINANZIATA CONSENTE CHE IL COMPETENTE CONSERVATORE DEI RR.II, ESCLUSA OGNI SUA RESPONSABILITA' ESEGUA ANCHE AI SENSI DEL SECONDO COMMA DELL'ART. 39 T.U. L'ANNOTAZIONE DELLA CONTESTUALE EROGAZIONE DI EURO 190.000,00 (EURO CENTONOVANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO). CON IL FRAZIONAMENTO DEL MUTUO



IN QUOTE IN OCCASIONE DELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE, CON CONSEGUENTE FRAZIONAMENTO DELL'IPOTECA, POTRANNO ESSERE ESCLUSE DALLA GARANZIA IPOTECARIA TALUNE UNITA' IMMOBILIARI. NEL CASO DI RIDUZIONE DELLA SOMMA COMPLESSIVAMENTE MUTUATA AI SENSI DEL PRECEDENTE ART. 2 ULTIMO COMMA, NELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE SI PROCEDERA' ALL'EVENTUALE RIDUZIONE DEL MONTANTE IPOTECARIO DI CUI AL PRECEDENTE SECONDO COMMA. NELL'IPOTESI IN CUI LE OBBLIGAZIONI GARANTITE SIANO DICHIARATE INVALIDE, L'IPOTECA SI INTENDE SIN D'ORA ESTESA A GARANZIA DELL'OBBLIGO DI RESTITUZIONE DELLE SOMME COMUNQUE EROGATE. AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEL TERZO COMMA DELL'ART. 39 T.U. L'AMMONTARE DELLA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI PIENO DIRITTO SINO ALLA CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLA CLAUSOLA DI INDICIZZAZIONE. LE PARTI CONTRAENTI CONVENGONO CHE L'IMPORTO DEFINITIVAMENTE EROGATO, CON L'ULTIMO ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA POTRA' ESSERE SUDDIVISO IN QUOTE, PRECISATE NEL NUMERO E CIASCUNA NELL'IMPORTO, SECONDO QUANTO SARA' RICHIESTO DALLA PARTE FINANZIATA ED EVENTUALMENTE ACCETTATO DALLA BANCA, CON IL CORRELATIVO FRAZIONAMENTO DELL'IPOTECA E CONSEGUENTE ANNOTAMENTO PRESSO LA COMPETENTE CONSERVATORIA DEI RR. II. IN SEDE DI FRAZIONAMENTO, FERMO RESTANDO IL LIMITE MASSIMO DI DURATA DELL'AMMORTAMENTO, LE PARTI CONTRAENTI POTRANNO ANCHE CONVENIRE CHE IL RIMBORSO DI TUTTE O PARTE DELLE QUOTE SIA SOGGETTO A PERIODI DI AMMORTAMENTO DI DURATA TRA LORO DIVERSA. LA PARTE FINANZIATA, INOLTRE, SI OBBLIGA PER SE' E SUOI AVENTI CAUSA, A NON ACCOLLARE A TERZI QUOTE DI MUTUO IN MISURA DIVERSA DA QUELLA STABILITA NEL FRAZIONAMENTO, PENA LA RISOLUZIONE ESPRESSA DEL FINANZIAMENTO AI SENSI DELL'ART. 1456 C.C. IL PRESENTE ATTO E LE RELATIVE FORMALITA' GODONO DEL TRATTAMENTO TRIBUTARIO DI CUI AL D. P.R. 29 SETTEMBRE 1973, N. 601 E SUCCESSIVE MODIFICHE. PER L'ESECUZIONE DEL CONTRATTO E PER OGNI EFFETTO DI LEGGE LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 47

CIV. E DELL'ART. 30 COD. PROC. CIV.:7 QUANTO ALLA BANCA, PRESSO LA FILIALE DI LAMEZIA TERME, ANCHE AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA EX ART. 39, PRIMO COMMA T.U., 7 QUANTO ALLA PARTE FINANZIATA, PRESSO IL DOMICILIO DICHIARATO IN ATTO O SUCCESSIVAMENTE COMUNICATO CON LETTERA RACCOMANDATA ALLA BANCA. LA COMPETENZA PER LA DECISIONE DI QUALSIASI CONTROVERSIA E' CONVENZIONALMENTE ATTRIBUITA IN VIA ESCLUSIVA AL FORO DI PADOVA, SALVO IL CASO DI SOGGETTI CONSUMATORI PER I QUALI VALGONO LE DISPOSIZIONI DI LEGGE.

### **Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive**

*Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 440 del 20/02/2007*

#### **Annotazioni**

- 1) **EROGAZIONE PARZIALE** - ANNOTAZIONE presentata il 24/05/2007 Registro particolare n. 1614  
Registro generale n. 9573
- 2) **EROGAZIONE PARZIALE** - ANNOTAZIONE presentata il 10/09/2007 Registro particolare n. 2801  
Registro generale n. 16291
- 3) **EROGAZIONE A SALDO** - ANNOTAZIONE presentata il 15/01/2008 Registro particolare n. 199  
Registro generale n. 759
- 4) **FRAZIONAMENTO IN QUOTA** - ANNOTAZIONE presentata il 15/01/2008 - Registro particolare n. 200  
Registro generale n. 760
- 5) **RESTRIZIONE DI BENI** - ANNOTAZIONE presentata il 15/01/2008 Registro particolare n. 201  
Registro generale n. 761
- 6) - **ATTO MODIFICATIVO PER LA SOSPENSIONE DEL PAGAMENTO RATE E SCADENZA AMMORTAMENTO** - ANNOTAZIONE presentata il 27/01/2012  
Registro particolare n. 118 Registro generale n. 1487



✚ Annotazione, **ISCRIZIONE FRAZIONAMENTO IN QUOTA**, Presentazione n.47 del 15/01/2008 ATTO NOTARILE PUBBLICO del 19/12/2007 Registro generale n. 760

Registro particolare n. 200 Numero di repertorio 93038/28181 Notaio BILANGIONE MARIO Codice fiscale BLN MRA 45A01 F839 K  
Sede NOCERA TERINESE (CZ)

**A FAVORE** (come nella formalità originaria)

1) BANCA ANTONVENETA SPA Sede PADOVA (PD) Codice fiscale 02691680280

*Per la quota di -*

**Contro** (come nella formalità originaria)

1)

*Per la quota di -*

### **Ulteriori informazioni**

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

1)- IMMOBILE SITO IN LAMEZIA TERME (SAMBIASE) VIA COSCHI FOGLIO 85 PARTICELLA 1919 SUB 1 - C/6 - QUOTA MUTUO 210.000,00 - QUOTA IPOTECA 420.000,00; 2)- IMMOBILE SITO IN LAMEZIA TERME (SAMBIASE) VIA COSCHI FOGLIO 85 PARTICELLA 1919 SUB 13 - B/5 - QUOTA MUTUO 120.000,00 - QUOTA IPOTECA 240.000,00; 3)- IMMOBILE SITO IN LAMEZIA TERME (SAMBIASE) VIA COSCHI FOGLIO 85 PARTICELLA 1919 SUB 3 - A/10 - QUOTA MUTUO 80.000,00 - QUOTA IPOTECA 160.000,00; 4)- IMMOBILE SITO IN LAMEZIA TERME (SAMBIASE) VIA COSCHI FOGLIO 85 PARTICELLA 1919 SUB 4 - A/10 - QUOTA MUTUO 95.000,00 - QUOTA IPOTECA 190.000,00; 5)- IMMOBILE SITO IN LAMEZIA TERME (SAMBIASE) VIA COSCHI FOGLIO 85 PARTICELLA 1919 SUB 5 - A/10 - QUOTA MUTUO 100.000,00 - QUOTA IPOTECA 200.000,00; 6)- IMMOBILE SITO IN LAMEZIA TERME (SAMBIASE) VIA COSCHI FOGLIO 85 PARTICELLA 1919 SUB 6 - A/10 - QUOTA MUTUO 75.000,00 - QUOTA IPOTECA 150.000,00; 7)- IMMOBILE SITO IN LAMEZIA TERME (SAMBIASE) VIA COSCHI FOGLIO 85 PARTICELLA 1919 SUB 7 - A/10 - QUOTA MUTUO 70.000,00 - QUOTA IPOTECA 140.000,00; 8)- IMMOBILE SITO IN LAMEZIA TERME (SAMBIASE) VIA COSCHI FOGLIO 85 PARTICELLA 1919 SUB 8 - A/10 - QUOTA MUTUO 100.000,00 - QUOTA IPOTECA 200.000,00; 9)- IMMOBILE SITO IN LAMEZIA TERME (SAMBIASE) VIA COSCHI FOGLIO 85 PARTICELLA 1919 SUB 9 - A/10 - QUOTA MUTUO 70.000,00 - QUOTA IPOTECA 140.000,00; 10)- IMMOBILE SITO IN LAMEZIA TERME (SAMBIASE) VIA COSCHI FOGLIO 85 PARTICELLA 1919 SUB 10 - A/10 - QUOTA MUTUO 80.000,00 - QUOTA IPOTECA 160.000,00; LE PARTI HANNO CONVENUTO CHE IN DEROGA ALL'ART. 4 COMMA 1 DEL CONTRATTO DI MUTUO PER NOTAR M. BILANGIONE DEL 16 FEBBRAIO 2007 REP. N. 91365, A FAR DATA DALL'11 GENNAIO 2008 IL RIMBORSO DELLE QUOTE DI MUTUO FRAZIONATE AVVENGA ENTRO I TERMINI RICHIAMATI NELL'ALLEGATA TABELLA DI FRAZIONAMENTO. TALE MODIFICA NON COMPORTA NOVAZIONE DEL CONTRATTO ORIGINARIO AI SENSI DELL'ART. 1230 C.C. E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 1231 C.C. IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO SI CONCLUDERA' IN DATA 10 GENNAIO 2008, DURANTE TALE PERIODO DOVRANNO ESSERE VERSATI GLI INTERESSI SULLE SOMME EROGATE, AL TASSO CHE, AD OGGI, E' DEL 6,45% (SEI VIRGOLA QUARANTACINQUE PER CENTO) - MEDIANTE RATE MENSILI POSTICIPATE. SUCCESSIVAMENTE ALLA PREDETTA DATA DEL 10 GENNAIO 2008, INIZIERA' IL PERIODO DI AMMORTAMENTO CHE SI CONCLUDERA', COME DA ALLEGATA TABELLA DI



FRAZIONAMENTO, (ALLEGATO "A" ALL'ATTO). LA PARTE FINANZIATA SI OBBLIGA PER SE', SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, IN VIA SOLIDALE ED INDIVISIBILE FRA TUTTI, A RIMBORSARE IL FINANZIAMENTO MEDIANTE IL PAGAMENTO DI RATE DI AMMORTAMENTO POSTICIPATE CON PERIODICITA' COME MEGLIO SPECIFICATA NELL'ALLEGATO "A" " TABELLA DI FRAZIONAMENTO", COMPRENSIVE DI CAPITALE ED INTERESSI AL TASSO INDICATO NEL PREDETTO ALLEGATO.

✚ Trascrizione, **COMPRAVENDITA**, Presentazione n.76 del 08/07/2008- Registro generale n. 11358 Registro particolare n. 7191 - derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO del 28/06/2008 Numero di repertorio 94124/28962 a rogito del Notaio BILANGIONE MARIO Codice fiscale BLN MRA 45A01 F839 K Sede NOCERA TERINESE (CZ)

*relativo ai seguenti immobili:*

*Unità negoziale n. 1*

Immobile n. 1 - Comune M208 R - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 85 Particella 1919 Subalterno 10 -Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 3,5 vani- Indirizzo COSCHI N. civico 11 -Piano 3

Immobile n. 2 - Comune M208 R - LAMEZIA TERME (CZ) - Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 85 Particella 1919 Subalterno 1- Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,RIMESSE, AUTORIMESSE - Consistenza 323 metri quadri - Indirizzo COSCHI N. civico 11 - Piano S1

### **A FAVORE**

1)

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

### **CONTRO**

1)

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



✚ Annotazione ad Iscrizione, **ATTO MODIFICATIVO PER LA SOSPENSIONE DEL PAGAMENTO RATE E SCADENZA AMMORTAMENTO.**

Presentazione n.1 del 27/01/2012 Registro generale n. 1487 Registro particolare n. 118 ATTO NOTARILE PUBBLICO del 28/12/2011 Numero di repertorio 100778/34186

Notaio BILANGIONE MARIO Codice fiscale BLN MRA 45A01 F839 K Sede NOCERA TERINESE (CZ)

**Altri dati**

*Formalità di riferimento Iscrizione Numero di registro particolare 440 del 20/02/2007*

**A FAVORE** (come nella formalità originaria)

1) BANCA ANTONVENETA SPA Sede PADOVA (PD) Codice fiscale 02691680280

*Per la quota di -*

**CONTRO** (come nella formalità originaria)

1)

*Per la quota di -*

- Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

CON ATTO AI ROGITI NOTAIO ZANCHI, IN DATA 22 DICEMBRE 2008, REP. N. 27255 RACC. 11850 REGISTRATI A SIENA IN DATA 22/12/2008 AL N. 9690 SERIE 1T, LA SOCIETA' BANCA ANTONVENETA SPA ISCRITTA NEL REGISTRO DELLE IMPRESE DI PADOVA AL N. 02691680280, SI E' FUSA PER INCORPORAZIONE NELLA BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, LA QUALE E' SUBENTRATA IN TUTTE LE RAGIONI, DIRITTI ED IN TUTTI I RAPPORTI GIURIDICI IN CORSO DELLA INCORPORATA; LA BANCA HA ACCORDATO ALLA PARTE FINANZIATA LA SOSPENSIONE DEL PAGAMENTO DELLA QUOTA CAPITALE PER LE RATE A PARTIRE DA QUELLA SCADENTE IL 10 SETTEMBRE 2009 FINO AL QUELLA SCADENTE IL 10 NOVEMBRE 2011 PER LA QUOTA CHE NELL'ATTO DI FRAZIONAMENTO ASSUNSE IL NUMERO 2 DELL'IMPORTO DI EURO 120.000,00 A CUI CORRISPONDEVA IPOTECA PER EURO 240.000,00 E DI RIPARTIRE IN QUOTE UGUALI, SULLE SUCCESSIVE RATE DI AMMORTAMENTO, GLI INTERESSI RELATIVI ALLE RATE SOSPENSE. SU TALI INTERESSI NON SI APPLICHERA' LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. AL TERMINE DEL PERIODO DI SOSPENSIONE, A PARTIRE DALLA RATA SCADENTE IL 10



DICEMBRE 2011 LE RATE SARANNO COSTI COMPOSTE: 1)QUOTA CAPITALE; 2)INTERESSI ORDINARI AL TASSO DETERMINATO SECONDO QUANTO PREVISTO NEGLI ATTI ORIGINARI DI MUTUO; 3) QUOTA CORRISPONDENTE AGLI INTERESSI MATURATI SUL CAPITALE RESIDUO NEL PERIODO DI SOSPENSIONE,

DIVISO PER LE N. 161 (CENTOSESANTUNO) RATE RESIDUE DI RIMBORSO DEL MUTUO E PARI A EURO 88,90 (OTTANTOTTO VIRGOLA NOVANTA) PER OGNI SINGOLA RATA. SU DETTI INTERESSI NON SI APPLICHERA' ALCUNA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. PER EFFETTO DELLA SOSPENSIONE DELLE RATE

SI E' PRECISATO CHE LA SCADENZA DELL'AMMORTAMENTO PREVISTA AL 10 GENNAIO 2023 E' STATA PROROGATA AL 10 APRILE 2025. LE MODIFICHE AGLI ORIGINARI CONTRATTI CONVENUTE CON IL PRESENTE ACCORDO NON COMPORTANO NOVAZIONE ALCUNA ALLE OBBLIGAZIONI NASCENTI DAL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO, NE' ALTERAZIONE O DIMINUZIONE DELLE GARANZIE GIA' RICONOSCIUTE ALLA PARTE MUTUANTE IN VIRTU' DI TALI CONTRATTI DA RIMANERE INTEGRE E

FERME A TUTTI GLI EFFETTI DI LEGGE IN PARTICOLARE CON CONFERMA DELLA GARANZIA IPOTECARIA

ACQUISITA AL N. 440 R.P. IN DATA 20 FEBBRAIO 2007 CHE RESTERA', IN OGNI CASO, VALIDA ED EFFICACE. RESTANO FERME TUTTE LE ALTRE PREVISIONI E CLAUSOLE DI CUI AGLI ORIGINARI CONTRATTI DI FINANZIAMENTO RICHIAMATI IN PREMESSA DELL'ATTO CHE SI ANNOTA. IL TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG) OVVERO IL COSTO TOTALE DELL'OPERAZIONE A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA, ESPRESSO IN PERCENTUALE ANNUA DEL FINANZIAMENTO, E' DEL 5,89% (CINQUE

VIRGOLA OTTANTANOVE PER CENTO). L'ATTO CHE SI ANNOTA BENEFICIA DELLE AGEVOLAZIONI FISCALI DI CUI AL D.P.R. 29/9/1973 N. 601 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.

✚ Trascrizione, **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, Presentazione n.19 del 06/04/2017, derivante da ATTO GIUDIZIARIO del 24/03/2017 Numero di repertorio 544/2017 - Registro generale n. 4489 - Registro particolare n. 3395 - Emesso dal TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Codice fiscale 82006880791 Sede LAMEZIA TERME (CZ) relativa ai seguenti immobili:

*Unità negoziale n. 1*

Immobile n. 1 - Comune M208 R - LAMEZIA TERME (CZ) SAMBIASE  
Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 85 Particella 1919 Subalterno 10



Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza -Indirizzo VIA COSCHI N. civico -

Immobile n. 2 - Comune M208 R - LAMEZIA TERME (CZ) SAMBIASE  
 Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 85 Particella 1919 Subalterno 1  
 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE - Consistenza 323  
 metri quadri

***A FAVORE***

- 1) BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede SIENA (SI) Codice fiscale 00884060526

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

***CONTRO***

- 1)

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

**SPESE PER CANCELLAZIONE FORMALITA'**

Per la cancellazione delle formalità gravanti sulla massa immobiliare esecutata ed individuata in due lotti di vendita, dai dati raccolti presso il servizio di pubblicità immobiliare di Catanzaro, bisogna conteggiare le seguenti cifre:

**Lotto 1**

- Cancellazione **IPOTECA VOLONTARIA**, Iscrizione del 16/02/2007, Registro Generale N. 91365, Registro Particolare N. 26944, a favore di **BANCA ANTONVENETA SPA - FRAZIONAMENTO IN QUOTA** – annotazione in data 15/01/2008 ai nn. 760/200 (Totale € 420.000,00): € 35,00 per tasse = **35,00 €**;

-



- Cancellazione **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**, Trascrizione del 06/04/2017, Registro Generale N. 4489, Registro Particolare N. 3395, a favore di: **1) BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Codice fiscale 00884060526** - € 168,00 imposta + € 59,00 bollo + € 35,00 tasse = **€ 262,00**.

Quindi, le spese di cancellazione ammontano ad **Euro 297,00** alle quali bisogna aggiungere onorari tecnici per almeno altri 150,00 Euro. In totale, quindi, la cifra necessaria per la cancellazione delle formalità relative al Lotto 1 ammonta a complessivi **Euro 450,00 circa** (valore arrotondato)

## **Lotto 2**

- Cancellazione **IPOTECA VOLONTARIA**, Iscrizione del 16/02/2007, Registro Generale N. 91365, Registro Particolare N. 26944, a favore di **BANCA ANTONVENETA SPA - FRAZIONAMENTO IN QUOTA** – annotazione in data 15/01/2008 ai nn. 760/200 (Totale € 160.000,00): € 35,00 per tasse = **35,00 €**;
- Cancellazione **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**, Trascrizione del 06/04/2017, Registro Generale N. 4489, Registro Particolare N. 3395, a favore di: **1) BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Codice fiscale 00884060526** - € 168,00 imposta + € 59,00 bollo + € 35,00 tasse = **€ 262,00**.

Quindi, le spese di cancellazione ammontano ad **Euro 297,00** alle quali bisogna aggiungere onorari tecnici per almeno altri 150,00 Euro. In totale, quindi, la cifra necessaria per la cancellazione delle formalità relative al Lotto 1 ammonta a complessivi **Euro 450,00 circa** (valore



arrotondato).



**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 accurato controllo incrociato;

Dopo aver visionato attentamente il fascicolo di causa, il sottoscritto dava avvio alle indagini catastali, facendo più volte appello all'Agenzia del Territorio di Catanzaro, anche mediante l'ausilio dell'accesso telematico, allo scopo di ricostruire la cronistoria catastale degli immobili pignorati.

Conseguentemente si confrontava la documentazione reperita con quanto veniva accertato nel corso delle ricerche, alla luce di quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

Le ispezioni ipotecarie, effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro, in data 28/09/2017, allo scopo di coprire il ventennio, sono state indirizzate sia nei confronti del soggetto esecutato, ricorrendo ai dati anagrafici dello stesso e sia nei riguardi dei cespiti pignorati, sulla scorta degli estremi catastali dei medesimi **(vedi allegato E)**. Delle risultanze delle ispezioni ipotecarie eseguite si è già fatto riferimento nel quesito precedente e non sono state individuate delle discrasie.

Le indagini catastali, altresì, sono state condotte in modo da constatare ed accertare la titolarità del soggetto esecutato, sui cespiti pignorati, assodando, inoltre, la corrispondenza tra lo stato di fatto e quanto presente agli atti.



Per quanto riguarda il **Lotto n. 1** e nello specifico l'appartamento "mansardato" ad uso uffici posto al terzo piano, si è proceduto al confronto con la planimetria catastale, a firma del Geometra Antonio Rubino, datata 07/05/2013, ed emergeva una corrispondenza quasi perfetta con quanto rilevato; le poche incongruenze che sono state rilevate (**vedi allegato B**) sono riconducibili all'errata indicazione della collocazione di una porta che mette in comunicazione l'ufficio "direzionale" con il "ripostiglio" ad esso adiacente ed alla lieve mancata corrispondenza dei muri di "tompagno" in corrispondenza delle portefinestre che accedono ai due balconi.

Le variazioni individuate, tuttavia, non sono di rilievo e, quindi, tali da connotarsi come degli abusi o da richiedere la variazione catastale. Infatti, sebbene il Decreto Legge 31 maggio 2010 n. 78 (convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010, n. 122), all'articolo 19 introduce l'obbligo della dichiarazione della conformità della rappresentazione planimetrica, pena la nullità dell'atto in caso di compravendita, va precisato che ciò non vale nel caso di lievi difformità di rappresentazione. Nello specifico l'Agenzia dell'Entrate con la circolare 02/2010 ha specificato cosa debba intendersi per variazioni di rilievo e cioè: *"...In sintesi, costituisce rilievo - e, quindi, "fonte" di variazione catastale - ogni incoerenza che rappresenta fattispecie per la quale è obbligatoria la presentazione di un atto di aggiornamento catastale, ai sensi del citato art. 17, lettera b), del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249.*



Sotto tale profilo non assumono quindi rilievo la variazione dei toponimi, dei nomi dei confinanti e di ogni altro elemento, anche di carattere grafico-convenzionale, **non influente sulla corretta determinazione della rendita**. Si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell'ambito delle novellate disposizioni, che **non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità...."**.

Nel caso di specie, pertanto, le variazioni riscontrate nel **Lotto n. 1** non si configurano come di rilievo, e pertanto tali da richiedere una variazione catastale.

Un discorso a parte va fatto per quanto riguarda il **Lotto n. 2**, costituito dai locali posti al piano seminterrato, per il quale, come riportato anche in risposta ai quesiti precedenti, nel confronto con la planimetria catastale, a firma del Geometra Antonio Rubino, datata 07/05/2013, **(vedi allegato B)** sono stati riscontrati degli abusi che comportano anche delle variazioni sostanziali dal punto di vista catastale. Nello specifico è stata riscontrata la realizzazione di alcuni muri divisorii, atti alla creazione di quattro ambienti separati, più un bagnetto di servizio ricavato dietro al vano ascensore, inoltre è stata riscontrata la presenza di una pensilina con struttura in legno e copertura in tegole canadesi completa di scossalina e discendenti in alluminio.

Le variazioni individuate per il **Lotto n. 2**, quindi, sono di rilievo e,



pertanto, dopo aver affrontato la problematica degli abusi rilevati con la possibilità di effettuare la sanatoria, la cui trattazione avverrà in risposta ai successivi quesiti, si dovrà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

In conclusione, quindi, non permangono dubbi sull'identificazione e corrispondenza del bene esecutato, sia in termini di consistenza che per quote di proprietà e di diritti reali.



### **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, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85;*

Al fine di dare risposta al quesito avanzato, si è reso necessario consultare l'ufficio tecnico comunale di Lamezia Terme per prendere visione dei documenti di carattere urbanistico, riconducibili al fabbricato condominiale in generale, e all'appartamento "mansardato" ad uso uffici (piano 3) e ed ai locali del seminterrato nel particolare.

Lo scrivente, quindi, in data 06/06/2017 avanzava richiesta ufficiale per avere copia delle autorizzazioni urbanistiche ascrivibili agli immobili esecutati **(vedi allegato G)**.

Dallo studio della documentazione reperita è emerso che il complesso immobiliare è stato realizzato agli inizi degli anni duemila in seguito al rilascio del **Permesso di Costruire N° C18 (vedi allegato G)**, da



parte del Responsabile del Settore Sviluppo Economico del Comune di Lamezia Terme, datato **18 febbraio 2004**, al quale sono seguiti altri due titoli edificatori, ed in particolare: il **Permesso di Costruire in Variante N° C125 (vedi allegato G)**, rilasciato dal Responsabile del Settore Urbanistica e Ambiente del Comune di Lamezia Terme, datato **22 settembre 2006**, ed il **Permesso di Costruire in Variante N° C129 (vedi allegato G)**, rilasciato dal Responsabile del Settore Attività Produttive del Comune di Lamezia Terme, datato **27 settembre 2007**, i quali, sostanzialmente, prevedevano una "variante in corso d'opera" delle opere già oggetto di Concessione Edilizia.

Secondo lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Lamezia Terme (CZ), ossia, il Piano Strutturale Comunale – P.S.C. formato ai sensi dell'art. 27 della L.R. 19/2002 ed adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 79 del 19/02/2015, l'area in cui ricade il complesso immobiliare in oggetto è classificata come "Territorio Urbanizzato: Zona a prevalente destinazione residenziale".

Nella documentazione reperita è stato riscontrato il "Certificato di Agibilità" rilasciato dal Responsabile dello Sportello Unico per le Attività produttive in data 20/11/2007 **(vedi allegato G)**, tale certificato rappresentava l'atto conclusivo della procedura attivata in seguito alla presentazione, da parte del signor \_\_\_\_\_ in qualità di Amministratore della \_\_\_\_\_ della richiesta di rilascio dello stesso avvenuta in data 02/10/2007 e acquisita al Protocollo dell'Ente in pari data con il N° 59796 **(vedi allegato G)**.



Pertanto, effettuato il rilievo ed eseguita la restituzione grafica dei cespiti pignorati, il sottoscritto provvedeva ad effettuare il confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati di progetto, estrapolati dagli incartamenti riconducibili al **Permesso di Costruire in Variante N° C129** di cui sopra **(vedi allegato B)**.

In definitiva, le difformità rilevate in seguito al riscontro operato con gli elaborati progettuali, per quanto riguarda l'appartamento "mansardato" collocato al terzo piano (quarto fuori terra) identificato come Lotto n. 1, consistono nell'errata indicazione della collocazione di una porta che mette in comunicazione l'ufficio "direzionale" con il "ripostiglio" ad esso adiacente oltre alla lieve mancata corrispondenza dei muri di "tompagno" in corrispondenza delle portefinestre che accedono ai due balconi. Per quanto riguarda i locali posti al piano seminterrato, identificato come Lotto n. 2, invece; la realizzazione di alcuni muri divisorii, atti alla creazione di quattro ambienti separati, più un bagnetto di servizio ricavato dietro al vano ascensore, inoltre è stata riscontrata la presenza di una pensilina con struttura in legno e copertura in tegole canadesi completa di scossalina e discendenti in alluminio, più la realizzazione del cancello pedonale e quello carrabile automatizzati (si segnalano, inoltre, alcune mancate corrispondenze dei muri perimetrali nell'angolo Nord-Est dell'edificio che, tuttavia, vista la loro lieve entità, possono essere dovute alla difficoltà che si è avuta nell'effettuare i rilievi metrici a causa del fatto che il locale era sommerso di materiale che, di fatto, ne impedivano l'accesso).



Possiamo quindi dedurre che, per quanto riguarda il Lotto 1, non siamo in presenza di difformità essenziali, mentre lo stesso non si può dire del Lotto n. 2, in quanto, per consolidata giurisprudenza, (Cons. St. Sez. IV, 27.11.1010, n. 8260; 10.4.2009, n. 2227, Sez. V, 21.3.2011, n. 1726), a norma degli articoli 31 e 32 DPR N. 380/2001, si verificano difformità totale del manufatto o variazioni essenziali, sanzionabili con la demolizione, allorché i lavori riguardino un'opera diversa da quella prevista dall'atto di concessione per conformazione, strutturazione, destinazione, ubicazione, mentre si configura la difformità parziale quando le modificazioni incidano su elementi particolari e non essenziali della costruzione e si concretizzino in divergenze qualitative e quantitative non incidenti sulle strutture essenziali dell'opera.

Per classificare le difformità riscontrate nell'immobile ci viene in aiuto quanto stabilito dall'articolo 32, comma 2 del D.P.R. 380/2001, che recita: "Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative".

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

Devono, però, essere rispettati due requisiti, ossia, le ragioni del



credito devono essere sorte antecedentemente all'entrata in vigore del decreto-legge N. 269/2003 (1° ottobre 2003) ed anche gli abusi devono essere stati commessi prima di tale data, specificatamente l'art. 32, comma 25 D.L. 269/03 prescrive che le opere devono essere ultimate entro il 31 marzo 2003.

Nel caso in esame nessuna delle condizioni risulta essere rispettata, ovvero, la realizzazione è successiva all'entrata in vigore dell'art. 32, comma 25 del D.L. 269/03, mentre le ragioni del credito sono sorte successivamente.

Rimane, ad ogni modo, il ricorso alla sanatoria c.d. ordinaria o di regime, già regolata dall'art. 13 della legge 47/85, ora regolata, nel **T.U. sull'edilizia**, dagli artt. 36 (sanatoria di interventi, soggetti a permesso di costruire, realizzati senza permesso o in totale difformità da esso o con variazioni essenziali) e **37**, commi 4, 5 e 6 (sanatoria di interventi soggetti a semplice D.I.A., S.C.I.A. o semplicemente C.I.L.).

Attualmente l'art. 22, comma 2, del D.P.R. 380/2001, prevede che siano sottoposte a denuncia di inizio d'attività le varianti a permessi di costruire che:

- non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie (e, a giudizio della Cassazione, tra i "parametri urbanistici" vanno ricomprese anche le distanze tra gli edifici);
- non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia;
- non alterano la sagoma dell'edificio;
- non violano le prescrizioni eventualmente contenute nel



permesso di costruire.

Alla luce di quanto sopra esposto si può concludere che relativamente alle opere realizzate in difformità ai progetti autorizzati (realizzazione di alcuni muri divisorii, atti alla creazione di quattro ambienti separati, un bagnetto di servizio ricavato dietro al vano ascensore, presenza di una pensilina con struttura in legno e copertura in tegole canadesi completa di scossalina e discendenti in alluminio, più la realizzazione del cancello pedonale e quello carrabile automatizzati), pur trattandosi di variazioni essenziali, sono sanabili mediante la presentazione di una SCIA.



### ***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 dall'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Per quanto riguarda l'individuazione delle opere abusive riscontrate sull'immobile periziato si è disquisito nell'ambito della risposta al quesito precedente e come già riferito, si ritiene che, in parte, gli stessi siano sanabili ricorrendo i presupposti della "doppia conformità" previsti dall'art. 36 D.P.R. 380/2011, previa presentazione di apposita domanda di sanatoria, nei termini e con le modalità previste dalla normativa vigente, presso gli uffici comunali preposti.



Relativamente ai costi che dovrà sostenere l'acquirente sub-asta per definire la sanatoria degli abusi riscontrati si fa riferimento al D.P.R. 380/2011, il quale all'art. 37 recita: "In caso d'interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia d'inizio attività e accertamento di conformità", ed ancora: "1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro (comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002); 2. Quando le opere realizzate in assenza di denuncia di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro. 3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio



**STUDIO TECNICO DOTT. ING. EUGENIO GALLO**

---

richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2. 4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. 5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la denuncia di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro. 6. La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di



conformità di cui all'articolo 36".

Per tutti gli abusi contemplati dall'art. 37 del D.P.R. 380/2011, si verserà, quindi, un'oblazione pari ad almeno 516,00 (anche se l'importo preciso sarà stabilito dal competente ufficio tecnico comunale).

Si vuole, ricordare, infine, che il T.U., D.P.R. 380/2001 successivamente alla sua entrata in vigore ha subito ricorrenti variazioni.

Particolarmente rilevanti sono state le modifiche apportate, da ultimo, con i seguenti provvedimenti legislativi:

i) con la L. 22 maggio 2010, N. 73, di conversione del D.L. 25 marzo 2010, n. 40, che ha ampliato le fattispecie di "attività edilizia libera" già previste dall'art. 6 del T.U. D.P.R. 380/2001 distinguendo, peraltro, tra attività "totalmente libere" ed attività soggette a preventiva "comunicazione di inizio lavori";

ii) con la L. 30 luglio 2010, N. 122, di conversione del D.L. 31 maggio 2010, N. 78, che ha modificato la disposizione dell'art. 19 della L. 7 agosto 1990, N. 241, portante la disciplina in via generale della D.I.A., prevedendo in luogo della D.I.A. suddetta, un nuovo istituto: la "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" (di seguito anche indicata con l'acronimo "S.C.I.A.");

iii) con il D.L. 13 maggio 2011, N. 70 convertito con legge 12 luglio 2011 N. 106 (c.d. Decreto per lo sviluppo per il 2011, entrato in vigore il 14 maggio 2011 e nel testo emendato in sede di conversione con decorrenza dal 13 luglio 2011) che ha dettato:

- una disposizione di carattere "interpretativo" (art. 5, c.2, lett.c)



con la quale si è confermato che la S.C.I.A. sostituisce la D.I.A. per tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 22, c.1 e c.2, T.U. D.P.R. 380/2001, mentre troverà, al contrario, ancora applicazione la D.I.A. (o meglio quella figura di D.I.A. conosciuta nella prassi come "super-D.I.A.") ove la stessa, in base alla normativa statale o regionale, sia alternativa o sostitutiva al permesso di costruire (ad esempio per gli interventi di cui all'art. 22, c.3, T.U. D.P.R. 380/2001);

- una disposizione (art. 5, c.2, lett.b) con la quale è stato ridotto il termine riconosciuto alla amministrazione Comunale per vietare la prosecuzione dell'attività edilizia oggetto di S.C.I.A., da 60 a 30 giorni e con la quale sono state estese alla S.C.I.A. in materia edilizia tutte le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal T.U. D.P.R. 380/2001 (artt. da 27 a 48) e dalle leggi regionali;

- una disposizione (art. 5, c.2, lett. a, punto 3) con la quale è stato introdotto il "silenzio assenso" per il rilascio del permesso di costruire, ad eccezione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici e culturali;

- una disposizione (art. 5, c.2, lett. a, punto 5) con la quale è stata introdotta una sorta di "sanatoria edilizia" ex legge per le difformità contenute entro il limite del 2% delle misure progettuali.

iiii) ulteriori semplificazioni sono state introdotte con il D.L. 20 giugno 2012, N. 83 convertito con legge 7 agosto 2012 N. 134 (con l'emanazione del c.d. "Pacchetto Edilizia") e con il con il D.L. 21 giugno



2013, N. 69 (c.d. "Decreto del Fare") convertito con legge 9 agosto 2013 N. 98, dove, tra le altre cose, viene "riammesso" il ricorso alla SCIA per gli interventi di ristrutturazione anche quando si ha una variante della sagoma dell'immobile.

In riferimento alla documentazione da incorporare al fine del perfezionamento della pratica edilizia e l'ottenimento della relativa autorizzazione relativamente al Lotto n. 2, ai sensi delle norme contenute nel D.P.R. 380/2001 e s.m.i, si farà espresso riferimento a quanto normalmente richiesto dal competente ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme.

Relativamente alla sanatoria, a parere dello scrivente, bisognerà aggiungere:

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

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

c) Titolo di proprietà;

d) Marca da bollo, nonché ogni altro versamento richiesto dal competente ufficio tecnico per "Diritti di Segreteria";

e) Ulteriore documentazione eventualmente prescritta dal competente ufficio comunale.



Come si è già avuto modo di evidenziare in risposta al quesito precedente, sarà necessario effettuare le variazioni catastali relative alle difformità sanate in quanto le differenze tali da prevedere un adeguamento.

Al fine di assolvere agli obblighi sopra riportati è ipotizzabile una cifra aggiuntiva, composta da compensi tecnici e spese amministrative, che sono stimate in circa **2.000 Euro** (ad ogni modo l'importo preciso sarà stabilito dal competente ufficio tecnico, con precipuo riferimento all'oblazione da versare).

**QUESITO N. 14**

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se 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;

Relativamente alla possibilità che i beni pignorati possano essere gravati da censo, livello o uso civico, ciò è da escludere in quanto non trattasi di terreni bensì di immobili. Circa l'eventualità che il terreno, sul quale detti immobili sono stato edificati, lo fosse è da escludere parimenti in quanto non ve ne è traccia, ne nelle visure catastali storiche del terreno, ne nei titoli autorizzativi edilizi rilasciati dal Comune ne, tantomeno, nell'atto di acquisto del terreno dove, anzi, tale ipotesi viene esclusa. Ad avvalorare tale tesi vi sono anche I risultati dell'attività del Comune di Lamezia Terme volta a re-istituire i canoni dovuti sui terreni, già appartenenti al demanio di uso civico dell'Ente, che ha portato all'aggiornamento degli stessi con Delibera di Giunta Municipale N° 251 del 11/07/2013. Infatti con la Determina Dirigenziale N° 17 del 26/02/2014



avviene l' "Approvazione della lista di carico dei canoni gravanti su terreni già appartenenti al demanio di uso civico dell' ente relativa all' anno 2014" nella quale si ha l'elencazione di tutti i terreni ricadenti nel comune di Lamezia Terme e gravati da canone e si è potuto constatare che in detto elenco non compare la particella sulla quale fu realizzato l'edificio che comprende i cespiti oggetto di perizia.



### **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 maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

La stima di un'immobile ha come risultato finale quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto d'indagine; nel caso specifico si tratta di monetizzare un complesso immobiliare costituito da un capannone industriale comprensivo della corte e di un appezzamento di terreno circostante, più un terreno costituito da due lotti edificabili ricadenti in un'area PIP.

Per ottenere i valori cercati, si deve indagare a fondo il mercato dove gli immobili sono ubicati e individuare beni simili a quelli oggetto di stima compravenduti negli ultimi anni nella stessa zona.

Il metodo estimativo adottato è quello diretto che si basa su un



sistema ipotetico - deduttivo dimostrabile, e nello stesso tempo verificabile, ossia, consiste nel costruire una scala comparativa multi-parametrica di elementi caratterizzanti nei quali inquadrare con certezza il bene oggetto d'indagine.

La stima trova, come fondamento logico della valutazione, la comparazione tra l'immobile investigato 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 oggetto di indagine.

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 investigato.

Per poter stabilire il valore degli immobili pignorati, si è fatto ricorso a svariate ricerche presso diverse agenzie immobiliari, allo scopo di reperire quanti più possibili dati economici, inerenti fabbricati simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame.

I risultati ottenuti, sono stati successivamente confrontati con i valori offerti dall'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) curato dall'agenzia delle entrate, ed inseriti nella banca dati delle quotazioni immobiliari **(vedi allegato H)**.

Dalle ricerche effettuate sono emersi beni simili, o quanto meno confrontabili con quello in esame, che sono stati commercializzati negli ultimi tempi; è stato possibile, pertanto, estrapolare i valori cercati tenendo conto della sua tangibile consistenza, previa riduzione delle



diverse parti aventi "peso" economico diverso, individuando con esattezza un valore da assegnare all'unità di misura fondamentale, ossia, il metro quadrato.

Il valore ricercato è quello cosiddetto unitario, ovvero, il costo di un'unità di superficie (un metro quadrato) per l'unità immobiliare; per far ciò, bisogna specificare in modo univoco la superficie dell'immobile oggetto di stima.

L'estensione alla quale bisogna riferirsi, per quanto riguarda gli edifici, 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 compresi degli stessi), sommata alla metà dell'area dei muri di confine con eventuali edifici vicini o con le parti condominiali; a questa bisogna aggiungere la superficie dei vani accessori, moltiplicati per un coefficiente che li rapporti alla superficie abitativa.

Si riportano di seguito i dati metrici scaturiti dal rilievo in sito, dalle osservazioni di misura, dalla successiva rappresentazione grafica e dall'elaborazioni di calcolo per i vari accessori.

### **LOTTO 1**

**Complesso immobiliare sito a Lamezia Terme (CZ), in Via Coschi, nel quartiere Savutano del Centro Abitato di Sambiase, costituito da un appartamento "mansardato" ad uso uffici posto al terzo piano (quarto fuori terra) di un edificio di più ampia consistenza.**

### **Superficie commerciale equivalente**



Al fine di definire la stima del cespite si è provveduto preliminarmente a determinare la superficie commerciale. La procedura utilizzata è stata quella della classificazione degli ambienti costituenti l'unità immobiliare in base alla loro destinazione, poi si sono adottati dei coefficienti correttivi, per omogeneizzare le loro superfici a quelle degli ambienti in cui si svolge l'attività principale.

Nella tabella che segue sono stati riassunte le destinazioni d'uso degli ambienti che costituiscono il cespite periziato, sulla scorta dei rilievi eseguiti in situ, individuando i relativi coefficienti di omogeneizzazione:

Destinazione d'Uso	Coefficiente di omogeneizzazione
Area Uffici	1
Balconi	0,2

Si è potuto, così procedere al calcolo della superficie commerciale equivalente che viene rappresentata nella seguente tabella:

Destinazione d'Uso	Superficie in m <sup>2</sup>	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale equivalente in m <sup>2</sup>
Area Uffici	60,49	1	60,49
Balconi	14,55	0,2	2,91
<b>Superficie commerciale equivalente totale</b>			<b>63,40</b>

### **Valore probabile di mercato**

In considerazione dell'ubicazione, nonché della consistenza e delle peculiarità del cespite, la ricerca è stata indirizzata verso altri immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima.



## STUDIO TECNICO DOTT. ING. EUGENIO GALLO

Dalle ricerche effettuate sono stati selezionati alcuni annunci **(vedi allegato H)**, dei quali, di seguito, sono indicate le informazioni più rilevanti:

IDENTIFICATIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO RICHIESTO	VALORE UNITARIO
<b>Appartamento uso ufficio</b> , in vendita nello stesso palazzo (2° piano).	80,00 mq	€ 110.000,00	1.375,00 €/mq
<b>Appartamento residenziale</b> , (1° piano) in vendita Via Savutano Lamezia Terme (CZ).	101,00 mq	€ 140.000,00	1.386,00 €/mq
<b>Appartamento mansardato</b> (3° piano), in vendita Via Savutano Lamezia Terme (CZ).	90,00 mq	€ 125.000,00	1.388,88 €/mq
<b>Appartamento residenziale</b> , (2° piano) in vendita Via Coschi - Lamezia Terme (CZ).	110,00 mq	€ 139.000,00	1.263,63 €/mq
<b>Appartamento residenziale</b> , (1° piano) in vendita Via Savutano Lamezia Terme (CZ).	116,00 mq	€ 160.000,00	1.379,31 €/mq

Gli annunci sopra esposti, rinvenuti tramite apposite ricerche presso molteplici e rinomate agenzie immobiliari, sono stati ritenuti compatibili.

Per rendere la stima ancora più precisa e bilanciata, all'indagine appena esposta, sono stati, poi, affiancati i dati forniti dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), a cura dell'Agenzia delle Entrate.

Nello specifico, l'O.M.I. per la tipologia "Terziaria - Uffici" nella Zona D11 - "Periferica/CERASOLO, SAVUTANO, FELICETTA, COSCHI, CUTURA", non offre nessun valore di mercato; si è deciso, allora, di far riferimento alla zona più prossima a quella in cui si trovano i cespiti periziati che, per la tipologia "Terziaria - Uffici", è la nella Zona D9 -



“Periferica/SAMBIASE CENTRO”, Microzona catastale N. 1, la quale offre dei valori di mercato unitari variabili tra un minimo di **840,00** ed un massimo di **1.000,00 €/mq** (superficie lorda) **(vedi alleg. H)**;

Il sottoscritto, nello stabilire il più probabile valore unitario dell'immobile, **ha tenuto conto** che è sottoposto ad espropriazione forzata (art. 2923, Codice Civile); dello stato d'uso e della manutenzione; **ha considerato** le caratteristiche funzionali, posizionali ed ambientali, la presenza di oneri giuridici (cancellazione ipoteche, trascrizione decreti di trasferimento, ecc.) **ha valutato** la vetustà e lo stato di conservazione, l'assenza di garanzia per i vizi occulti e l'assenza di contratti di fitto.

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che il valore unitario che pare più appropriato per l'immobile in esame è pari a **1.350,00 €/mq** (valore arrotondato).

Il prezzo vagliato, viene ritenuto congruo ed idoneo per essere utilizzato come valore unitario da attribuire all'opificio periziato; il valore scelto, ancora, si adatta bene con i valori medi di riferimento ricavati dagli annunci immobiliari (fatte le opportune considerazioni, prima esplicitate).

Tenuto conto della superficie commerciale che è quantificabile, come visto precedentemente, in **mq 63,40**, avremo un valore del lotto pari ad **Euro 85.590,00**.

Dal valore sopra indicato si devono decurtare gli oneri giudiziari, meglio definiti in risposta al Quesito n. 10, e che ammontano a circa **650,00 Euro** (450,00 € per le cancellazioni delle formalità + 200,00 € per la



trascrizione del decreto di trasferimento qualora venisse eseguita entro un mese dall'aggiudicazione).

In definitiva per il Lotto n. 1 che consiste in un complesso immobiliare sito a Lamezia Terme (CZ), in Via Coschi del quartiere Savutano nel Centro Abitato di Sambiase, costituito da un appartamento "mansardato" per uso uffici, riportato nel NCEU di detto Comune al **Foglio 85 di mappa - Particella 1919, sub. n. 10**, categoria catastale A/10 - "uffici e studi privati", Classe U , Piano 3°; vani 3,5 – Superficie catastale 62 m<sup>2</sup>, rendita catastale 334,41 €, realizzato in seguito al rilascio del **Permesso di Costruire N° C18**, datato **18 febbraio 2004**, al quale sono seguiti il **Permesso di Costruire in Variante N°C125**, datato **22 settembre 2006**, ed il **Permesso di Costruire in Variante N° C129**, datato **27 settembre 2007**, il valore più probabile di mercato è pari ad **Euro 85.000,00** (ottantacinquemila Euro), valore arrotondato, IVA esclusa.

## **LOTTO 2**

**Complesso immobiliare sito a Lamezia Terme (CZ), in Via Coschi, nel quartiere Savutano del Centro Abitato di Sambiase, costituito dal piano seminterrato di un edificio di più ampia consistenza.**

### **Superficie commerciale equivalente**

Al fine di definire la stima del cespite si è provveduto preliminarmente a determinare la superficie commerciale. La procedura utilizzata è stata quella della classificazione degli ambienti costituenti l'unità immobiliare in base alla loro destinazione, poi si sono adottati dei



coefficienti correttivi, per omogeneizzare le loro superfici a quelle degli ambienti in cui si svolge l'attività principale.

Nella tabella che segue sono stati riassunte le destinazioni d'uso degli ambienti che costituiscono il cespite periziato, sulla scorta dei rilievi eseguiti in situ, individuando i relativi coefficienti di omogeneizzazione:

Destinazione d'Uso	Coefficiente di omogeneizzazione
Locale seminterrato	1
Rampa	0,15
Intercapedine	0,15

Si è potuto, così procedere al calcolo della superficie commerciale equivalente che viene rappresentata nella seguente tabella:

Destinazione d'Uso	Superficie in m <sup>2</sup>	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale equivalente in m <sup>2</sup>
Locale seminterrato	284,13	1	284,13
Rampa	58,44	0,15	8,77
Intercapedine	126,77	0,15	19,02
<b>Superficie commerciale equivalente totale</b>			<b>311,91</b>

### **Valore probabile di mercato**

In considerazione dell'ubicazione, nonché della consistenza e delle peculiarità del cespite, la ricerca è stata indirizzata verso altri immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima.

Dalle ricerche effettuate sono stati selezionati alcuni annunci **(vedi allegato H)**, dei quali, di seguito, sono indicate le informazioni più rilevanti:



IDENTIFICATIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO RICHIESTO	VALORE UNITARIO
<b>Magazzino</b> , (piano 1S) in vendita Via Savutano Lamezia Terme (CZ).	500,00 mq	€ 250.000,00	500,00 €/mq
<b>Magazzino</b> , (piano 1S) in vendita Via Savutano Lamezia Terme (CZ).	402,00 mq	€ 345.000,00	858,21 €/mq
<b>Magazzino</b> , (piano T) in vendita Via Don Sturzo Lamezia Terme (CZ).	140,00 mq	€ 105.000,00	750,00 €/mq

Gli annunci sopra esposti, rinvenuti tramite apposite ricerche presso molteplici e rinomate agenzie immobiliari, sono stati ritenuti compatibili.

Per rendere la stima ancora più precisa e bilanciata, all'indagine appena esposta, sono stati, poi, affiancati i dati forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare, a cura dell'agenzia delle entrate.

Nello specifico, l'O.M.I. per la tipologia "Commerciale - Magazzini" nella Zona D11 - "Periferica/CERASOLO, SAVUTANO, FELICETTA, COSCHI, CUTURA", non offre nessun valore di mercato; si è deciso, allora, di far riferimento alla zona più prossima a quella in cui si trovano i cespiti periziati che, per la tipologia "Commerciale - Magazzini", è la nella Zona D9 - "Periferica/SAMBIASE CENTRO", Microzona catastale N. 1, la quale offre dei valori di mercato unitari variabili tra un minimo di **370,00** ed un massimo di **445,00 €/mq** (superficie lorda) **(vedi alleg. H)**;

Il sottoscritto, nello stabilire il più probabile valore unitario dell'immobile, **ha tenuto conto** che è sottoposto ad espropriazione forzata (art. 2923, Codice Civile); dello stato d'uso e della manutenzione;



**ha considerato** le caratteristiche funzionali, posizionali ed ambientali, la presenza di oneri giuridici (cancellazione ipoteche, trascrizione decreti di trasferimento, ecc.) **ha valutato** la vetustà e lo stato di conservazione, l'assenza di garanzia per i vizi occulti e l'assenza di contratti di fitto.

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che il valore unitario che pare più appropriato per l'immobile in esame è pari a **650,00 €/mq** (valore arrotondato).

Il prezzo vagliato, viene ritenuto congruo ed idoneo per essere utilizzato come valore unitario da attribuire all'opificio periziato; il valore scelto, ancora, si adatta bene con i valori medi di riferimento ricavati dagli annunci immobiliari (fatte le opportune considerazioni, prima esplicitate).

Tenuto conto della superficie commerciale che è quantificabile, come visto precedentemente, in **mq 311,91**, avremo un valore del lotto pari ad **Euro 202.741,50**.

Dal valore sopra indicato si devono decurtare gli oneri giudiziari, meglio definiti in risposta al Quesito n. 10, e che ammontano a circa **650,00 Euro** (450,00 € per le cancellazioni delle formalità + 200,00 € per la trascrizione del decreto di trasferimento qualora venisse eseguita entro un mese dall'aggiudicazione), più gli oneri necessari per la sanatoria edilizia, i quali sono stati stimati in circa **2.000,00 Euro**.

In definitiva per il Lotto n. 2 che consiste in un complesso immobiliare sito a Lamezia Terme (CZ), in Via Coschi del quartiere Savutano nel Centro Abitato di Sambiase, costituito da un piano



seminterrato, riportato nel NCEU di detto Comune al **Foglio 85 di mappa - Particella 1919, sub. n. 1**, categoria catastale C/6 - "Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse", Classe 2 , Piano S1, Consistenza 323 m<sup>2</sup>; Superficie catastale 348 m<sup>2</sup>; rendita catastale 500,45 €, realizzato in seguito al rilascio del **Permesso di Costruire N° C18**, datato **18 febbraio 2004**, al quale sono seguiti il **Permesso di Costruire in Variante N°C125**, datato **22 settembre 2006**, ed il **Permesso di Costruire in Variante N° C129**, datato **27 settembre 2007**, il valore più probabile di mercato è pari ad **Euro 200.000,00** (duecentomila Euro), valore arrotondato, IVA esclusa.



#### **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;

#### **LOTTO 1**

#### **Descrizione dell'immobile:**

#### **Composizione:**

**Appartamento ad uso uffici** posto al terzo piano (quarto fuori terra) di un edificio di più ampia consistenza, è costituito da due ambienti, dotati di balconi, più un ripostiglio, un bagno e un disimpegno all'entrata, si trova in ottimo stato di conservazione. La **superficie utile è di circa 63,40 mq**, la struttura portante è in cemento armato realizzata in opera e le tamponature



sono in muratura con coibentazione, gli infissi sono in alluminio con vetro-camera e il portoncino d'ingresso è blindato mentre le porte interne sono in legno "tamburato" (tranne quella del ripostiglio che è in PVC del tipo a "soffietto"), il tetto è costituito da un solaio latero-cementizio, coibentato con copertura in tegole. L'immobile è dotato di tutte le utenze (non è stata riscontrata la presenza del Metano) ed è dotato di un impianto di condizionamento autonomo. L'accesso può avvenire attraverso le scale condominiali o mediante l'ascensore che arriva al piano. L'edificio che ospita il cespite si trova in una posizione "strategica" in quanto risulta vicino ai principali centri di servizio della Città ed è ben collegato con le principali vie di comunicazione della zona.

**Proprietà:** La proprietà del complesso immobiliare è ascrivibile, per 1/1 alla la

**Possesso:** L'immobile è utilizzato dalla Società proprietaria come propria sede operativa.

**Provenienza del bene:** Per compravendita con atto pubblico a rogito del Dott. Mario Bilangione, Notaio in Nocera Terinese (CZ), in data 28/06/2008, repertorio N° 94124 – Raccolta N° 28962 e trascritto a Catanzaro l' 08/07/2007 Reg. Gen. N° 11358 e Reg. Part. N° 7191, in data 28/06/2016.

**Ubicazione:** Via Coschi N. 11, nel quartiere Savutano del Centro Abitato di Sambiase a Lamezia Terme (CZ).

**Individuazione Catastale:** Complesso immobiliare composto da:

appartamento "mansardato", sito in Lamezia Terme (CZ), in Via Coschi n. 11, censito al catasto urbano nella Sezione Censuaria di "Sambiase", al foglio di mappa n. 85, Particella n. 1919, sub. n. 10, categoria catastale A/10 - "uffici e studi privati", Classe U, Piano 3°; vani 3,5 – Superficie catastale 62 m<sup>2</sup>, rendita catastale 334,41 €.

**Confini: Nord:** parcheggio condominiale; **Est:** spazio d'isolamento; **Sud:** spazio d'isolamento; **Ovest:** vano scale + altra ditta.

**Comproprietari:** nessuno

**Iscrizioni e Trascrizioni:**



- **IPOTECA VOLONTARIA** Presentazione n.49 del 20/02/2007, Registro generale n. 2983 -Registro particolare n. 440 Derivante da ATTO PUBBLICO del 16/02/2007 Numero di repertorio 91365/26994; e per Frazionamento in Quota: Presentazione n.47 del 15/01/2008, Registro generale n. 760 - Registro particolare n. 200 Derivante da ATTO PUBBLICO del 19/12/2007 Numero di repertorio 93038/28181, a favore di **BANCA ANTONVENETA S.P.A.- Codice fiscale 02691680280**;
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, Presentazione n.19 del 06/04/2017, derivante da ATTO GIUDIZIARIO del 24/03/2017 - Numero di repertorio 544 Registro generale n. 4489- Registro particolare n. 3395 Emesso dal TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Codice fiscale 82006880791 Sede LAMEZIA TERME (CZ), a favore di: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. - Codice fiscale 00884060526**.

**Costo cancellazioni Formalità:** Il costo della cancellazione ammonta ad Euro 297,00 alle quali bisogna aggiungere onorari tecnici per almeno altri 150,00 Euro. In totale, quindi, la cifra necessaria per la cancellazione delle formalità relative al Lotto 1 ammonta a complessivi **Euro 450,00** circa (valore arrotondato).

**Spese Ordinarie Condominiali:** la Società pignorata, al momento del sopralluogo forniva, come importo delle spese condominiali, il valore complessivo dovuto per entrambe i cespiti di cui è proprietaria nel palazzo (Lotto n. 1 + Lotto n. 2) che ammonta a 863,13 € annui.

**Regolarità edilizia:** Realizzato con **Permesso di Costruire N° C18**, datato 18 febbraio 2004, al quale sono seguiti il **Permesso di Costruire in Variante N°C125**, datato 22 settembre 2006, ed il **Permesso di Costruire in Variante N° C129**, datato 27 settembre 2007. Il cespite periziato non presenta difformità rilevati, tali da essere bisognevoli di sanatoria.

**Abitabilità:** per l'immobile esecutato è stato riscontrato il "Certificato di Agibilità" rilasciato dal Responsabile dello Sportello Unico per le Attività produttive del Comune di Lamezia Terme (CZ) in data 20/11/2007.

**Valore a base d'asta:** il valore del compendio immobiliare, identificato con il Lotto 1, stimato è pari ad **Euro 85.000,00 (ottantacinquemila Euro)**, IVA esclusa, la quota pignorata è pari a 1/1.



## LOTTO 2

**Descrizione dell'immobile:****Composizione:**

**Seminterrato** di un edificio di più ampia consistenza, costituito da quattro ambienti, dove quello centrale incorpora il vano ascensore, più un bagno di servizio ricavato dietro al vano ascensore, il cespite si trova in buono stato di conservazione. La **superficie utile è di circa 311,91 mq**, la struttura portante è in cemento armato, realizzata in opera, i muri perimetrali sono in cemento armato e le divisioni interne sono in muratura e cartongesso, gli infissi sono in alluminio, la porta di accesso è costituita da una serranda in metallo, motorizzata, mentre le porte interne sono in legno "tamburato". L'immobile, che è privo di impianto di riscaldamento, è dotato di impianto elettrico "a vista", mentre il bagno (con impianto elettrico "sotto traccia") è dotato di impianto idrico e "boiler elettrico" per l'acqua calda sanitaria. L'accesso può avvenire attraverso l'ascensore condominiale o mediante la rampa carrabile, dotata di cancelli pedonale e carrabile automatizzati, posta sul lato Ovest del palazzo, che collega il seminterrato con il parcheggio posto a "livello strada". L'edificio che ospita il cespite si trova in una posizione "strategica" in quanto risulta vicino ai principali centri di servizio della Città ed è ben collegato con le principali vie di comunicazione della zona.

**Proprietà:** La proprietà del complesso immobiliare è ascrivibile, per 1/1 alla la

**Possesso:** L'immobile è utilizzato dalla Società proprietaria come magazzino di deposito e laboratorio per lo svolgimento delle proprie attività.

**Provenienza del bene:** Per compravendita con atto pubblico a rogito del Dott. Mario Bilangione, Notaio in Nocera Terinese (CZ), in data 28/06/2008, repertorio N° 94124 – Raccolta N° 28962 e trascritto a Catanzaro l' 08/07/2007 Reg. Gen. N° 11358 e Reg. Part. N° 7191, in data 28/06/2016.

**Ubicazione:** Via Coschi n. 11, nel quartiere Savutano del Centro Abitato di Sambiase a Lamezia Terme (CZ).

**Individuazione Catastale:** Complesso immobiliare composto da:



**Seminterrato** sito in Lamezia Terme (CZ), Via Coschi n. 11, censito al catasto urbano nella Sezione Censuaria di "Sambiase", al foglio di mappa 85, Particella 1919, sub. 1, categoria catastale C/6 - "Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse", Classe 2 , Piano S1, Consistenza 323 m2; Superficie catastale 348 m2; rendita catastale 500,45 €.

**Confini:** **Nord:** terrapieno in area condominiale; **Est:** terrapieno in area condominiale; **Sud:** terrapieno in area condominiale; **Ovest:** rampa di accesso carrabile.

**Comproprietari:** nessuno

**Iscrizioni e Trascrizioni:**

- **IPOTECA VOLONTARIA** Presentazione n.49 del 20/02/2007, Registro generale n. 2983 -Registro particolare n. 440 Derivante da ATTO PUBBLICO del 16/02/2007 Numero di repertorio 91365/26994; e per **Frazionamento in Quota**: Presentazione n.47 del 15/01/2008, Registro generale n. 760 - Registro particolare n. 200 Derivante da ATTO PUBBLICO del 19/12/2007 Numero di repertorio 93038/28181, a favore di **BANCA ANTONVENETA S.P.A.- Codice fiscale 02691680280**;
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, Presentazione n.19 del 06/04/2017, derivante da ATTO GIUDIZIARIO del 24/03/2017 - Numero di repertorio 544 Registro generale n. 4489- Registro particolare n. 3395 Emesso dal TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Codice fiscale 82006880791 Sede LAMEZIA TERME (CZ), a favore di: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. - Codice fiscale 00884060526**.

**Costo cancellazioni Formalità:** Il costo della cancellazione ammonta ad Euro 297,00 alle quali bisogna aggiungere onorari tecnici per almeno altri 250,00 Euro. In totale, quindi, la cifra necessaria per la cancellazione delle formalità relative al Lotto 2 ammonta a complessivi **Euro 450,00** circa (valore arrotondato).

**Spese Ordinarie Condominiali:** la Società pignorata, al momento del sopralluogo forniva, come importo delle spese condominiali, il valore complessivo dovuto per entrambe i cespiti di cui è proprietaria nel palazzo (Lotto n. 1 + Lotto n. 2) che ammonta a 863,13 € annui.

**Regolarità edilizia:** Realizzato con **Permesso di Costruire N° C18**, datato 18 febbraio 2004, al quale sono seguiti il **Permesso di Costruire in Variante**



**STUDIO TECNICO DOTT. ING. EUGENIO GALLO**

---

N°C125, datato 22 settembre 2006, ed il **Permesso di Costruire in Variante N° C129**, datato 27 settembre 2007. Presenta alcune **difficoltà sanabili** per una spesa complessiva valutata in circa **2.000 €**.

**Abitabilità:** per l'immobile esecutato è stato riscontrato il "Certificato di Agibilità" rilasciato dal Responsabile dello Sportello Unico per le Attività produttive del Comune di Lamezia Terme (CZ) in data 20/11/2007.

**Valore a base d'asta:** il valore del compendio immobiliare, identificato con il Lotto 2, stimato è pari ad Euro **200.000,00 (duecentomila Euro)**, IVA esclusa, la quota pignorata è pari a 1/1.

### **Risposta al Quesito N. 17, in allegato**

*Nel ringraziarla per la fiducia accordatami rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.*

LAMEZIA TERME 12/12/2017

IL C. T. U.

Dott. Ing. Eugenio Gallo

