

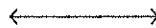


OGGETTO: CAUSA CIVILE ISCRITTA AL N. 35/2014 R.G.E. vertente

tra BCC FACTORING S.P.A. contro [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott.ssa ADELE FORESTA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: ing. OTTAVIANO FERRIERI, nato a Lamezia Terme il 06/01/1970, con studio tecnico in Via Abritti, 175 - 88040 San Mazzeo di Conflenti (CZ).



Giorno 17/12/2014, il signor Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Adele FORESTA, disponeva la nomina del sottoscritto, Ottaviano ing. Ferrieri, quale consulente tecnico d'ufficio nella causa **N. 35/2014 R.G.E.** vertente tra **BCC FACTORING S.P.A.** contro [REDACTED]

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

- 1) *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ.1 è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è 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 completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare,*

Studio Tecnico Φ8

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



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 e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E.;
- 5) Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
- 6) Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;
- 7) Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando anche per questi ultimi l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;
- 8) Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio e evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
- 9) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale



- trascritti contro il debitore e, quando a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);
- 10) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
 - 11) Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato;
 - 12) Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;
 - 13) Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.
 - 14) Corredi la relazione- da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat)- di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente,



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

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

PREMESSA

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

- Agenzia 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, nonché, ottenere informazioni e documentazione in merito alle variazioni catastali intervenute negli anni e che riguardavano espressamente i beni indagati;
- Svariate Agenzie del territorio allo scopo di effettuare delle semplici visure;
- Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Catanzaro, per appurare la presenza di creditori iscritti, e poterne indicare nominativi e note di trascrizione;
- Ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme (CZ) per verificare eventuali difformità rispetto alla Legge N. 47/85 e alla vigente normativa in materia urbanistica, all'art. 39 della Legge 724/94, nonché, in merito al condono edilizio ultimo, cioè il D. L. 30 settembre 2003, N. 269 "Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei



Studio Tecnico Φ8 - dott. ing. Ottaviano FERRIERI

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

- Ufficio Urbanistica del Comune di Lamezia Terme (CZ), al fine di estrarre copia dei Certificati di destinazione urbanistica dei terreni eseguiti;
- Ufficio Matrimoni del Comune di Lamezia Terme (CZ), al fine di estrarre copia dell'Atto di Matrimonio dei soggetti eseguiti;
- Ufficio Stato Civile del Comune di Paola (CS) al fine di recepire alcuni estratti dell'atto di matrimonio riferiti ai soggetti pignorati;
- Ufficio del notaio S. Panzarella, del notaio M. Bilangione e del notaio P. Frugiuole con sedi in Lamezia Terme e Falerna, al fine di reperire alcuni titoli per i beni in esame;
- Archivio Notarile di Catanzaro, al fine di reperire alcuni titoli di proprietà dei beni in esame;
- La ricerca delle registrazioni relative agli immobili investigati è stata effettuata presso l'agenzia delle entrate di Lamezia Terme.

Successivamente al giuramento di rito compiuto davanti al G.E., dottoressa Adele Foresta, il sottoscritto aveva accesso in cancelleria, per visionare il fascicolo di causa, e dallo studio dello stesso, individuava i soggetti implicati dalla procedura esecutiva N. 35/2014 R.G.E., ai quali inviava, tramite raccomandate A.R., comunicazione di sopralluogo, fissando lo stesso, per giorno 28 gennaio 2015, alle ore 10,30 con ritrovo sui luoghi di causa **(vedi allegato K)**.

Nel giorno e nell'ora deputati all'incontro, lo scrivente, accompagnato dal personale collaboratore, architetto Carla Isabella, si recava in Contrada Marrano di Lamezia Terme (CZ), dove risultano ubicati gran parte degli immobili eseguiti **(vedi allegato K)**.

Sul posto si rinveniva il signor [REDACTED] parte in causa, con il quale si



Studio Tecnico Φ8 - dott. ing. Ottaviano FERRIERI

visionavano gli atti di causa; in particolare, emergeva l'esistenza di un fondo patrimoniale istituito dai germani [REDACTED] in data 15/11/2013 a rogito del Notaio Fruguele Paolo, Rep. 379-380/255-256, trascritto a Catanzaro il 20/11/2013 ai NN. 15369/11401 15370/11402, comprendente i fabbricati pignorati **(vedi allegato K)**.

Durante la visita si analizzava la documentazione a corredo della procedura esecutiva e si fornivano le spiegazioni richieste dalla parte; per il rilievo dei cespiti pignorati, invece, si decideva di posticipare la visita, per giorno 4 febbraio 2015, alle ore 10:00 **(vedi allegato K)**.

Nel giorno e all'ora stabiliti, presso i cespiti eseguiti, ubicati in Contrada Marrano, in Lamezia Terme (CZ), erano presenti: il signor [REDACTED] parte in causa, l'architetto Carla Isabella, personale collaboratrice dello scrivente, ed il sottoscritto **(vedi allegato K)**.

Gli altri soggetti debitori, ovvero [REDACTED] non risultavano presenti, ma, dalla dichiarazione rilasciata dal signor [REDACTED] era stato delegato a rappresentare gli stessi e a favorire l'accesso e la visione dei cespiti da loro posseduti ed occupati.

Sul posto si eseguiva il rilievo grafico e fotografico degli immobili ubicati in Contrada Marrano, in Lamezia Terme **(vedi allegato K)**.

Provveduto in maniera esauriente alla visione e misurazione degli stessi, si decideva di spostarsi verso il terreno, costituente parte della massa immobiliare eseguita, sito in agro del Comune di Lamezia Terme – Sant'Eufemia Lamezia.

Sul posto si appurava lo stato dei luoghi, fino alle ore 13:30, quando si decideva di poter concludere il sopralluogo, e sottoscrivere il Verbale **(vedi allegato K)**.

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 22/12/2015, il sottoscritto accedeva alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari di Lamezia Terme, allo scopo di eseguire le copie degli atti contenuti nel fascicolo e valutare la completezza dei documenti.

Nello specifico la procedura esecutiva individuata con il N. 35/2014 R.G.E. era corredata dalla seguente certificazione ipotecaria e catastale:

⇒ Certificazione Notarile a firma della dott.ssa Chiara Branchini, notaio in Bologna, a copertura del ventennio.

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

↔

QUESITO N. 4

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

I beni ricadenti nel verbale di pignoramento immobili del 17/06/2014, R.P. N. 5868, R.G. N. 7143, derivante da atto giudiziario del 12/05/2014, rep. N. 254 emesso dal Tribunale di Lamezia Terme (CZ) e sfocianti nella **procedura espropriativa N. 35/2014 R.G.E.**, risultano ubicati esclusivamente nel Comune di Lamezia Terme (CZ).

La procedura esecutiva in esame si esplica contro i signori: [REDACTED]

[REDACTED] a [REDACTED] C.F.



(vedi allegato D).

I beni oggetto di stima appartengono sia per quote e sia per l'interno ai "debitori".

Di seguito vengono riportati, così per come annotati nell'atto di pignoramento, i cespiti immobiliari pignorati:

Unità negoziale n. 1

- 1) Comune M208 R – Lamezia Terme- Sambiase (CZ), Foglio 76, Particella 1330, Sub. 1, Catasto F, Natura C2 – magazzini e locali di deposito, consistenza 82 mq, C.da Marrano, Piano S1;
- 2) Comune M208 R – Lamezia Terme- Sambiase (CZ), Foglio 76, Particella 1330, Sub. 2, Catasto F, Natura C2 – magazzini e locali di deposito, consistenza 82 mq, C.da Marrano, Piano S1;
- 3) Comune M208 R – Lamezia Terme- Sambiase (CZ), Foglio 76, Particella 1330, Sub. 3, Catasto F, Natura A2 – abitazione di tipo civile, consistenza 6,5 vani, C.da Marrano, Piano T-1;
- 4) Comune M208 R – Lamezia Terme- Sambiase (CZ), Foglio 76, Particella 1330, Sub. 4, Catasto F, Natura A2 – abitazione di tipo civile, consistenza 6,5 vani, C.da Marrano, Piano T-1;
- 5) Comune M208 R – Lamezia Terme- Sambiase (CZ), Foglio 76, Particella 1330, Sub. 6, Catasto F, Natura C2 – magazzini e locali di deposito, consistenza 152 mq, C.da Marrano, Piano T;
- 6) Comune M208 R – Lamezia Terme- Sambiase (CZ), Foglio 76, Particella 1330, Sub. 7, Catasto F, Natura C2 – magazzini e locali di deposito, consistenza 18 mq, C.da Marrano, Piano T;



7) Comune M208 R – Lamezia Terme- Sambiase (CZ), Foglio 76, Particella 1330, Sub. 8, Catasto F, Natura C2 – magazzini e locali di deposito, consistenza 60 mq, C.da Marrano, Piano S1;

8) Comune M208 R – Lamezia Terme- Sambiase (CZ), Foglio 76, Particella 1330, Sub. 9, Catasto F, Natura C2 – magazzini e locali di deposito, consistenza 18 mq, C.da Marrano, Piano S1;

Unità negoziale n. 2

1) M208 B – Lamezia Terme (CZ) – Sambiase, Foglio 76, Particella 1185, Catasto T, Natura T, consistenza 1620 mq;

2) M208 B – Lamezia Terme (CZ) – Sambiase, Foglio 27, Particella 31, Catasto T, Natura T, consistenza 17620 mq **(vedi allegato E).**

I cespiti individuati all'Unità negoziale N. 1, sono pervenuti ai signori: [redacted] soggetto esecutato, nato il [redacted] [redacted] soggetto esecutato, nato il [redacted] a [redacted] C.F. [redacted] per averli acquisiti con compravendita del 19 giugno 2000, a rogito del notaio Rosaria Carmela Agapito, rep. N. 62680, raccolta N. 11029, registrato a Lamezia Terme il 03/07/2000 al N. 1123, serie 1V e trascritto a Catanzaro il 26/06/2000 al N. 13855 R.G. e N. 10965 R.P. **(vedi allegato E, F).**

In vero, l'atto in questione riguardava il terreno in agro al Comune di Lamezia Terme (CZ), sezione censuaria di Sambiase, Foglio 76, Particella 1187, attualmente area di sedime degli immobili invidiati nel pignoramento immobili come "unità negoziale N. 1".



Relativamente all'immobile N. 1, costituente l'Unità negoziale N. 2, ovvero, il fondo censito al catasto terreni di Lamezia Terme - Sambiase, Foglio 76, Particella 1185, l'acquisto è avvenuto in data 23 gennaio 2009 per atto di compravendita a rogito del notaio Rosaria Carmela Agapito, rep. N. 80461, raccolta N. 15428, registrato (mediante invio telematico all'Agenzie delle Entrate) a Lamezia Terme il 26/01/2009 al N. 269, serie 1T e trascritto a Catanzaro il 27/01/2009 al N. 1195 R.G. e N. 870 R.P. a favore del solo [redacted] soggetto esecutato, [redacted]

[redacted] **(vedi allegato F).**

Sebbene il signor [redacted] al momento dell'acquisto fosse coniugato in regime di comunione legale dei beni acquistava il suddetto cespite, come bene personale, ai sensi dell'art. 179, lettera f) del codice civile, in quanto dichiarava, congiuntamente al coniuge [redacted] di aver impiegato danaro di sua esclusiva appartenenza **(vedi allegato F).**

L'atto di compravendita, in virtù del quale è pervenuta la proprietà esclusiva al signor [redacted] soggetto esecutato, nato a [redacted] coniugato in regime di comunione legale dei beni, del terreno in agro del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sant'Eufemia, riportato in catasto al Foglio di Mappa 27, Particella 31 (Unità negoziale N. 2, Immobile N. 2), è stato stipulato il 09 aprile 2010, a rogito del notaio Sebastiano Panzarella, rep. N. 8476, raccolta N. 5358, registrato a Lamezia Terme il 14/04/2010 al N. 1166, serie 1T e trascritto a Catanzaro il 15/04/2010 al N. 5741 R.G. e N.



3912 R.P. (vedi allegato E, F).

Anche in tal caso, sebbene il signor ██████████ al tempo dell'acquisto fosse coniugato in regime di comunione legale dei beni, acquistava il suddetto cespite come bene personale, ai sensi dell'art. 179, lettera f) del codice civile, in quanto dichiarava, congiuntamente al coniuge ██████████ di aver impiegato danaro di sua esclusiva appartenenza.

Per come esposto in precedenza, gli immobili oggetto di stima, sono ubicati, esclusivamente, nel territorio di Lamezia Terme (CZ).



Individuazione dei Lotti N. 1, 2, 3, 4, 5 e 6

Nel dettaglio, i fabbricati (*Unità Negoziabile N.1*), ed il terreno (*Immobilie N. 1 - Unità Negoziabile N. 2*), sono posizionati lungo il versante settentrionale dell'abitato di Sambiasse, secondo quartiere per importanza e numero di abitanti di Lamezia Terme, al di fuori del centro abitato ed in area rurale.

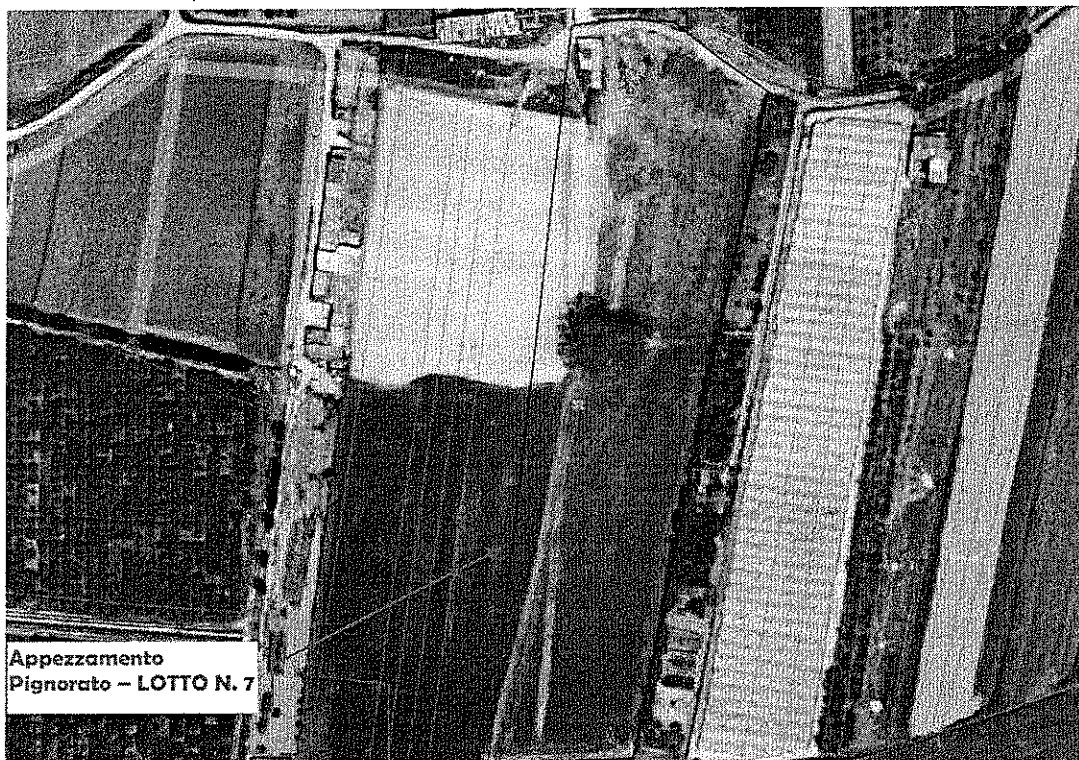
L'area, sulla quale ricadono i cespiti immobiliari in esame, a destinazione prevalentemente agricola, è, difatti, individuata nel Piano



Regolatore Generale, come "Zona E2 – agricola collinare", con vincolo idrogeologico e forestale.

La zona, nomata C/da Marrano, è raggiungibile muovendosi da Piazza Fiorentino, punto centrale dell'abitato di Sambiasse, verso il quartiere alto, versante Nord, intrecciando dapprima via Matarazzo, e poi Via Cirillo; percorso il tratto di strada, per circa 1,5 Km, molto acclive, si giunge ai cespiti esegutati.

Per quanto concerne l'altro terreno (Immobile N. 2 - Unità Negoziale N.



2), invece, è allocato alle porte del quartiere Sant'Eufemia Lamezia, zona Sud della città, a pochi metri di distanza dall'aeroporto.

A tal proposito occorre citare quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica, reiterato dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lamezia Terme, in cui è espressamente affermato che il fondo in esame, ricade nella direzione di atterraggio degli aeromobili e,



pertanto, non possono essere eretti ostacoli che intralcino la navigazione aerea **(vedi allegato H)**.



Il suolo indagato è avvicinabile percorrendo la Strada Statale Tirrena Inferiore, fino a sopraggiungere all'incrocio con la SP 110 – Località Scalfa, imboccando la strada comunale Bufalo che si dipana da tale snodo, dopo qualche centinaia di metri si giunge all'appezzamento pignorato.

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.

In occasione del secondo sopralluogo del 4 febbraio 2015, il sottoscritto aveva modo di appurare lo stato dei luoghi, al fine di statuire un piano di divisione dei cespiti sottoposti ad espropriazione forzata e, conseguentemente, all'istituzione di più lotti di vendita.

Nel dettaglio, se non desta alcuna problematica istituire due lotti indipendenti relativamente ai terreni, per quanto concerne il vasto complesso edilizio occorre esprimere delle precise considerazioni.

Sebbene la titolarità dei fabbricati spetti ai signori 
, entrambi soggetti esecutati, è da vagliare sia l'aspetto urbanistico e sia quello strutturale, attinente precipuamente alla consistenza degli spazi.

In primo luogo è da prendere in considerazione la "situazione"



catastale dei cespiti: infatti, ogni bene pignorato è accatastato come singola unità e, quindi, lo scorporamento in più parti dell'immobile non genera alcun'incongruenza; in più, anche la consistenza è tale da permette la suddivisione in più lotti.

Ancora, dal punto di vista prettamente strutturale, sono "presenti" tutte le divisioni fisiche che hanno consentito il frazionamento dei manufatti nel rispetto della situazione catastale.

L'unico aspetto controverso riguarda la pratica di condono edilizio, non ancora perfezionato, che, invece, ha ricompreso porzioni più ampie di fabbricato, ossia, oltre agli alloggi anche i magazzini al piano seminterrato.

Il sottoscritto, però, non ha ritenuto di accorpare in un unico lotto sia l'abitazione che i magazzini per due ordini di motivi: innanzi tutto non era chiaro come esplicitare gli accessi ai cespiti posizionati su due piani differenti e non comunicanti, e poi è stato considerato l'aumento del valore venale dei cespiti che avrebbe, inesorabilmente, limitato l'appetibilità dei cespiti posti in vendita.

Si ritiene più probabile l'acquisto all'asta delle abitazioni e dei magazzini divisi, piuttosto che accorpati in un unico lotto di valore venale decisamente più elevato.

Per quanto appena affermato, si procederà all'elaborazione dei lotti di vendita, composti come di seguito:

LOTTO 1: Abitazione disposta su due livelli (P.T. e I°), con corte esterna comune a tutti i subalterni (sub. 10), e censita al catasto urbano del Comune di



Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiase, al foglio di mappa N. 76, particella 1330, sub. 3, consistenza 6,5 vani, C.da Marrano **(vedi allegati A, B, C, D).**

LOTTO 2: Abitazione disposta su due livelli (P.T. e I°), con corte esterna comune a tutti i subalterni (sub. 10), e censita al catasto urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiase, al foglio di mappa N. 76, particella 1330, sub. 4, consistenza 6,5 vani, C.da Marrano **(vedi allegati A, B, C, D).**

LOTTO 3: Magazzino al piano seminterrato, costituito da due locali (sub. 1 e 8) ed altro locale indipendente (sub. 9), con corte esterna comune a tutti i subalterni (sub. 10), censiti al catasto urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiase, al foglio di mappa N. 76, particella 1330, sub. 1, consistenza 82 mq; foglio di mappa N. 76, particella 1330, sub. 8, consistenza 60 mq e foglio di mappa N. 76, particella 1330, sub. 9, consistenza 18 mq **(vedi allegati A, B, C, D).**

LOTTO 4: Magazzino al piano seminterrato, con corte esterna comune a tutti i subalterni (sub. 10), e censito al catasto urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiase, al foglio di mappa N. 76, particella 1330, sub. 2, consistenza. 82 mq, C.da Marrano **(vedi allegati A, B, C, D).**

LOTTO 5: N. 2 magazzini indipendenti posti al piano terra, con corte esterna comune a tutti i subalterni (sub. 10), e censiti al catasto urbano, al foglio di mappa N. 76, particella N. 1330, sub. 6, consistenza 152 mq e foglio di mappa N. 76, particella 1330, sub. 7, consistenza 18 mq **(vedi allegati A, B, C, D).**

LOTTO 6: Terreno in C.da Marrano (o Valle Lupo), Sambiase di Lamezia Terme, censito al catasto terreni, al foglio di mappa N. 76, particella 1185, consistenza 1.620 mq **(vedi allegati A, B, C, D).**

LOTTO 7: Terreno in agro di Sant'Eufemia Lamezia nel Comune di Lamezia Terme e censito al catasto terreni, al foglio di mappa N. 27, particella 31, consistenza



17.620 mq **(vedi allegati A, B, C, D).**

GENERALITA' LOTTI 1, 2, 3, 4, 5

I lotti 1, 2, 3, 4, 5, insieme alla corte comune a tutti i subalterni,

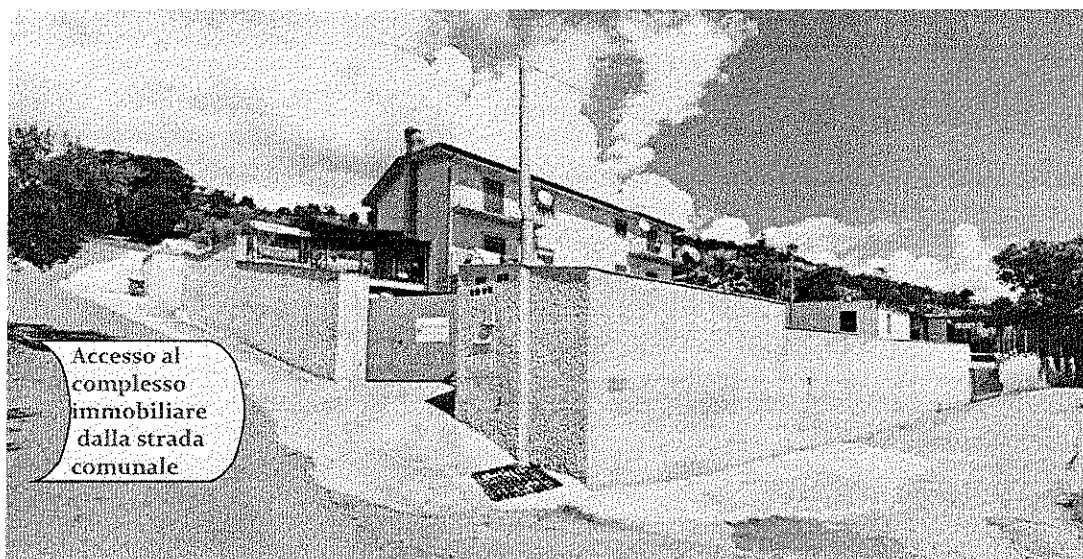


costituiscono un unico complesso edilizio.

Nel dettaglio, e per come esposto in precedenza, l'area investigata, è ubicata lungo il versante

settentrionale dell'abitato di Sambiase, uno dei tre centri urbani che compongono la Città di Lamezia Terme (CZ).

L'area di interesse ricade in una zona poco antropizzata; infatti,



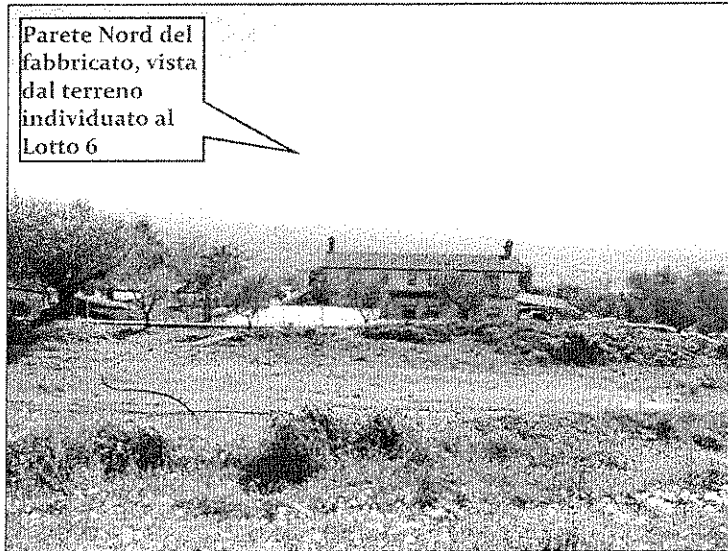
prevalgono i fondi agricoli in cui sono impiantati diversi tipi di colture arboree, con una forte presenza, di alberi di ulivo.

Dai documenti urbanistici, rinvenuti dal sottoscritto presso gli uffici competenti, è emerso che l'intero complesso immobiliare è stato



realizzato a partire dai primi anni del XXI° secolo.

La struttura portante del fabbricato condominiale che ospita quasi tutte le



unità immobiliari eseguite, è realizzata in elementi intelaiati di calcestruzzo armato, costituita da un reticolo di travi fondali, da pilastrature, travi portanti, manto in laterizio e accessori di copertura; le tamponature sono realizzate in doppia fodera di laterizi forati, mentre i tramezzi in mattoni forati da 8 cm.

L'accesso al complesso immobiliare eseguito si esplica mediante due cancelli carrabili, entrambi posizionati sul lato Ovest, antistanti la strada comunale e posizionati in corrispondenza del piano



seminterrato e del piano terra (l'arteria comunale è caratterizzata da un'accentuata acclività che ha permesso di ricavare i

due varchi a quote differenti).



Un accesso pedonale, inoltre, è posto sul lato destro del cancello carrabile, al piano seminterrato.

L'intera proprietà è recintata da un muro in c.a. e/o muratura, avente un'altezza di circa 2,50 m.

Lo spazio esterno, individuato catastalmente al sub. 10 – corte comune a tutti gli immobili, risulta rivestito con pavimentazione di tipo industriale, a livello del piano seminterrato, mentre al piano terra, ad



eccezione del marcapiano d'ingresso è stato livellato con del pietrisco.

Sul lato Est del fabbricato, è presente una scala in c.a., che permette di superare la differenza di quota, dal piano terra, al piano seminterrato.

Accostata alla parete di cinta, lato Nord, a quota pari del piano terra, è presente un'altra scala esterna in c.a. che permette di superare il dislivello e di avvicinarsi al terreno, individuato nella presente relazione di stima, come lotto 6.

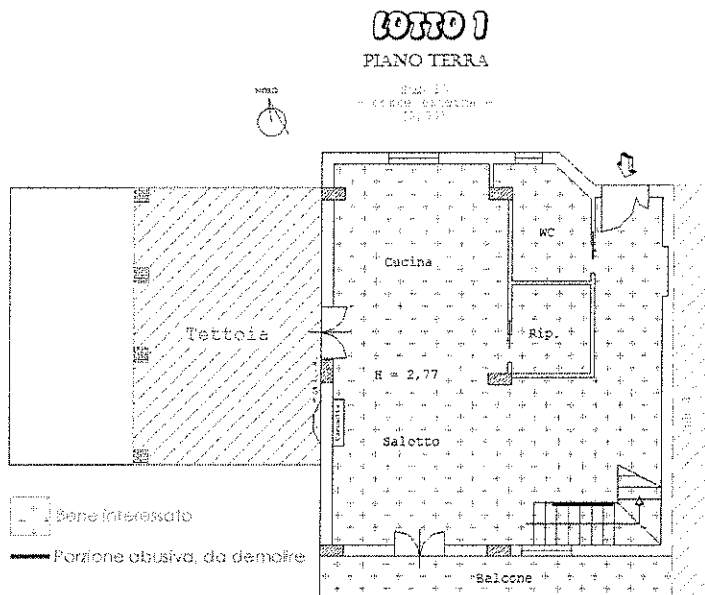
Lo stato manutentivo e conservativo delle parti comuni è risultato accettabile; le pareti esterne dell'edificio condominiale intonacate a civile sono pitturate, ad eccezione del livello terraneo, lato Nord, dove sono ubicati gli accessi all'abitazione (probabilmente l'intenzione della



proprietà è quella di rivestire la facciata).

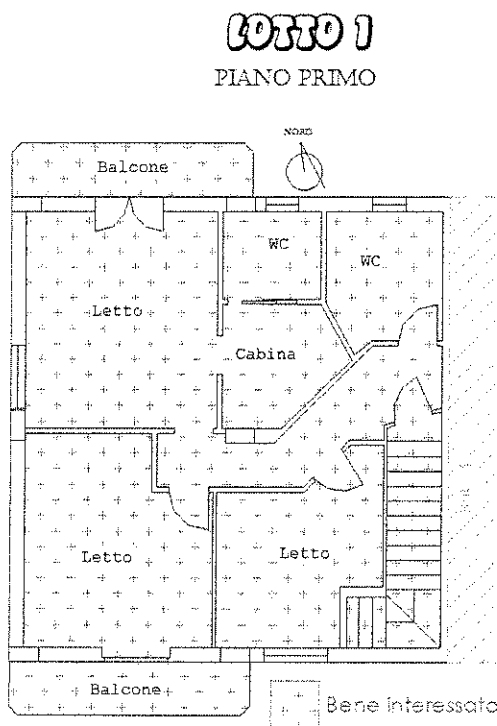
LOTTO 1

Il lotto N. 1 consta nell'alloggio esteso al piano terra e primo



(sovrastante parte del seminterrato, identificato come sub. 1), collocato sull'ala Ovest di un edificio a maggiore consistenza, in contrada Marrano di Lamezia Terme (CZ).

Dalle molteplici ricerche compiute, attinenti la natura e destinazione d'uso dei cespiti, nonché dai riscontri effettuati, si è rilevata



una perfetta coerenza con gli atti esecutivi per quanto attiene all'identificazione, natura e consistenza dei cespiti costituenti il lotto in esame.

L'unità immobiliare pignorata, identificata al , è censita al catasto urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiase, al **Foglio di**

mappa 76, Particella 1330, sub. 3, zona censuaria 1, categoria A/2



"abitazione di tipo civile", classe U, consistenza 6,5 vani, rendita 503,55 €, contrada Marrano snc, piano T-1, in testa ai signori: [REDACTED]



nato a [REDACTED]
(CZ), il [REDACTED] C.F.

[REDACTED]
e [REDACTED]
nato a [REDACTED]
(CZ), il [REDACTED] C.F.

proprietari per la quota di 1/2 ciascuno, ed **entrambi eseguiti**, per la quota di spettanza **(vedi allegato D, E)**.

L'accesso all'appartamento è ricavato sul fronte settentrionale del fabbricato, con l'assito di calpestio che presenta un'altezza leggermente maggiore, rispetto alla quota della corte esterna; in prossimità dell'esterno è stato ricavato un ballatoio semicircolare pavimentato con piastrelle in cotto (klinker).

La porta d'ingresso, a due battenti, è realizzata in legno, di buona



fattura; alla stessa, è anteposta un infisso in alluminio e vetro che favorisce l'illuminazione naturale degli ambienti interni.



L'appartamento in questione, è organizzato in due macro-ambienti: zona giorno, al piano terra e zona notte, al piano primo.

Solcato il portone e percorso un breve corridoio si giunge all'ampio



soggiorno, pregevolmente rifinito, il quale risulta occupare la fascia Sud – Ovest del cespite in oggetto.

In continuità, ovvero, senza la presenza di elementi strutturali atti a delimitare gli spazi, lungo la parete Nord dell'alloggio è ricavata la cucina con "struttura portante" in muratura e rivestita con piastrelle di buon pregio.

Occorre far menzione, inoltre, del pregevole caminetto, realizzato in muratura a faccia vista (mattoni tinteggiati a "tono"



antichizzato), e posizionato lungo la parete perimetrale Ovest.

Nella zona centrale del piano, ed accessibile dal salotto

– cucina, è presente un piccolo ripostiglio.

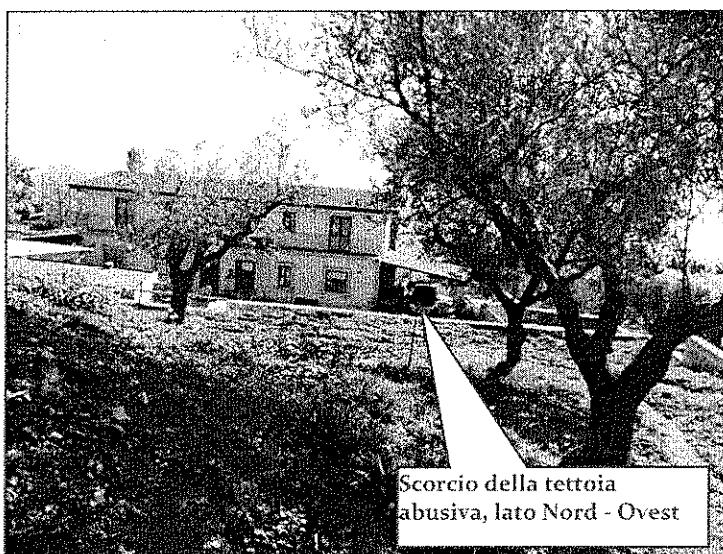


In adiacenza, ma praticabile esclusivamente dal corridoio che si dirama dall'ingresso, è stato realizzato il servizio igienico arricchito con finiture di pregio.

Sul lato Ovest, nella zona cucina, è stata installata una porta – finestra, che permette di praticare lo spazio esterno, il quale risulta pavimentato con piastrelle in gres.

L'area esterna pavimentata, zona Ovest, è stata ammantata da una tettoia in legno lamellare, sostenuta da pilastri rivestiti con mattoni a faccia vista.

Relativamente alla messa in opera di tale manufatto non è stata individuata alcuna autorizzazione urbanistica è, quindi, da ritenersi abusiva;



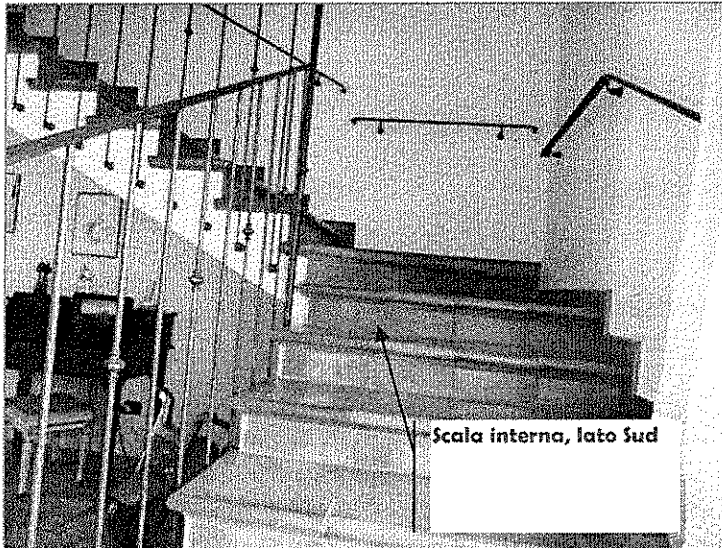
altresì, non è stata individuato alcun verbale di contestazione per opera abusiva.

L'acquirente sub-asta, quindi, dovrà procedere alla demolizione della struttura, in modo da non incorrere in sanzioni civili e penali per opera difformi alla normativa urbanistica vigente.

Il sottoscritto procederà con una decurtazione del valore venale del lotto per tenere conto dei costi di demolizione dell'opera abusiva e del trasporto a discarica dei materiali di risulta.



Mediante un infisso ricavato sul lato Sud, è possibile praticare il



balcone che corre lungo tutta la parete meridionale dell'alloggio.

Sebbene l'abitazione si collochi al piano terra, infatti, i

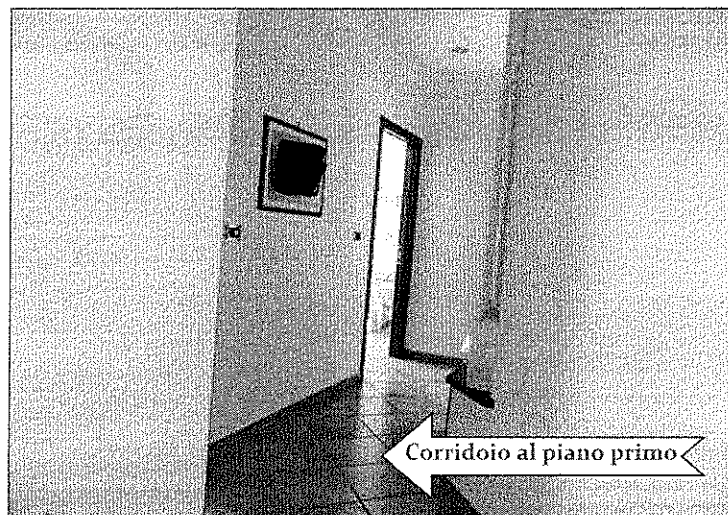
prospetti Nord e Sud dell'edificio, sono posti a quote differenti.

Nell'estremità Sud – Est dell'alloggio, al piano terra, è ricavato il corpo scale, realizzato in c.a. e rivestito con piastrelle in cotto, con corrimano in ferro battuto.

Giunti al piano primo, e attraversata la porta caposcala, ci si imbatte nel corridoio che conduce ai vari locali del piano.

Nel dettaglio, muovendosi a partire da sinistra, è collocata una camera, poi una stanza da letto singola, successivamente alla stanza da letto matrimoniale, ed il bagno, quest'ultimo posto di fronte l'arrivo delle scale.

La stanza da letto matrimoniale è provvista di cabina armadio e di un bagno esclusivo.



Il piano è dotato anche di due balconi, rifiniti con



Stanza da letto
singola, piano
primo - lato Sud

pavimentazione in gres, gocciolatoio e recinzione metallica, posti sui lati Nord e Sud del fabbricato, ed accessibili dalle due camere da letto

ricavate sul lato Ovest.

Lo stato manutentivo dell'appartamento è risultato buono-ottimo, ben conservato, mantenuto ed accettabile; le finiture non mostrano alcuna carenza tale da nuocere allo status dell'abitazione.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica con qualità manutentive ottime; al piano primo, nella camera da letto matrimoniale, è stato installato il parquet.

Di particolare prestigio, è anche il soffitto del soggiorno e della cucina, tinteggiato dello stesso colore, ed adoperando la stessa



Stanza da letto
matrimoniale,
piano primo -
lato Nord Ovest

tecnica utilizzata per le pareti.

Gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico, di ottima

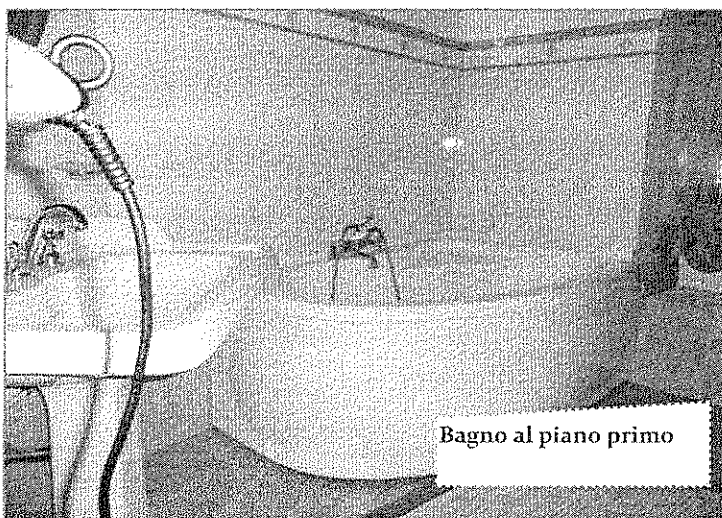


fattura, e provvisti di persiane a rullo e zanzariere scorrevoli, mentre le porte dei vari locali dell'alloggio, in legno, sono realizzate con diverse tipologie costruttive.

Gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico, sono stati giudicati funzionali; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguati tubazione, alla fognatura comunale.

Il riscaldamento è garantito dalla presenza di un caminetto al piano terra, e da vari elementi radianti, posizionati all'interno dell'abitazione.

Il sottoscritto, a rilievo grafico e fotografico terminato, provvedeva alla



restituzione grafica del lotto, effettuando conseguentemente, la verifica di "conformità" con la planimetria catastale e gli elaborati di progetto; in seguito si riporteranno le considerazioni anche alla luce dell'analisi urbanistiche effettuate **(vedi allegato B)**.

Dalle misure e dai rilievi effettuati l'immobile identificato come **LOTTO 1 – Subalterno 3** risulta caratterizzato dalle seguenti grandezze caratteristiche:

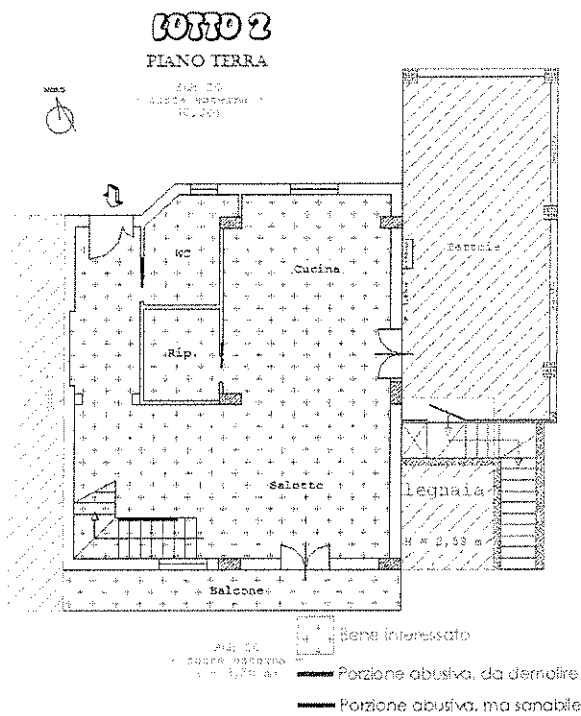
Piano terra → Superficie commerciale appartamento mq 92,97,



superficie netta mq 75,39 con altezza netta di 2,77 m, il balcone sviluppa una superficie commerciale di mq 10,06;

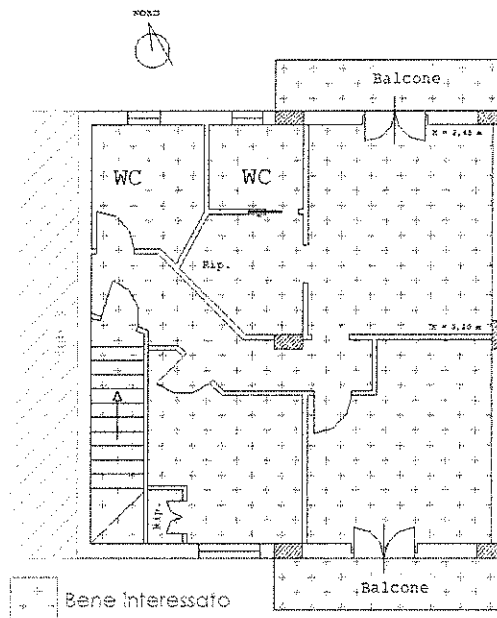
Piano primo → Superficie commerciale mq 85,39, superficie netta mq 66,45 con altezza netta di 2,77 m, i balconi sviluppano una superficie commerciale complessiva di mq 10,75.

LOTTO 2



Il lotto N. 2 (adiacente al lotto N. 1) comprende esclusivamente l'alloggio al piano terra e primo (sovrastante parte del seminterrato, identificato come sub. 2), posizionato lungo il versante Est di un edificio a maggiore consistenza, in contrada Marrano

LOTTO 2 PIANO PRIMO



di Lamezia Terme (CZ).

Dalle molteplici ricerche compiute, affinenti la natura e destinazione d'uso dei cespiti, nonché dai riscontri effettuati, si è rilevata una perfetta coerenza con gli atti esecutivi per quanto attiene all'identificazione, natura e



consistenza dei cespiti.



Scorcio, dal corridoio,
del soggiorno, lato Sud

L'unità immobiliare pignorata, ed identificata al _____, è censita al catasto urbano del Comune di Lamezia Terme,

sezione censuaria di Sambiasè, al **Foglio di mappa 76, Particella 1330, sub. 4**, zona censuaria 1, categoria A/2 "abitazione di tipo civile", classe U, consistenza 6,5 vani, rendita 503,55 €, Contrada Marrano snc, piano T-1, in testa ai signori: _____, il _____ C.F. _____ _____ proprietari per la quota di 1/2 ciascuno, ed **entrambi esegutafi**, per la quota di spettanza **(vedi allegato D)**.

L'unico ingresso al cespite è posto sulla parete settentrionale del fabbricato, con la messa in opera di una porta blindata, a due



Soggiorno al
lato Sud

battenti, realizzata in legno, e di buona fattura; alla stessa, è anteposta



un infisso in alluminio e vetro, che agevola l'illuminazione naturale degli ambienti interni.

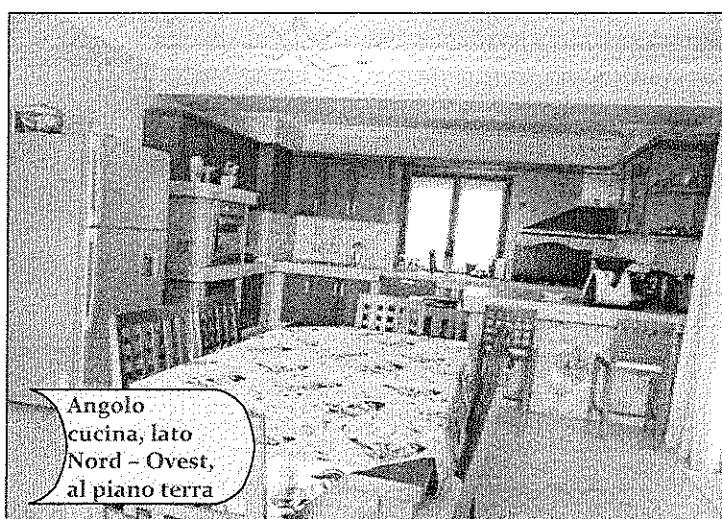
L'assito di calpestio presenta un'altezza leggermente maggiore rispetto alla quota dello spazio esterno, mediante la messa in opera di un ballatoio pavimentato con piastrelle in cotto (klinker) in comune con l'alloggio identificato come lotto N. 1.

L'abitazione in esame presenta, sia in termini di finiture, ma soprattutto di distribuzione, quanto già espresso ed illustrato a proposito del lotto N. 1 (di fatto, l'alloggio è specchiato), in particolare è organizzato (così come l'omologa residenza adiacente) in due macro-ambienti: zona giorno, al piano terra, e zona notte, al piano primo.

Dopo aver attraversato l'ingresso ed aver percorso un breve corridoio, si giunge all'ampio soggiorno, perfettamente rifinito, il quale

risulta disposto lungo la tutta zona Est dell'edificio condominiale, al piano terra.

Nell'estremità Nord - Est, e senza la



presenza di elementi strutturali atti a delimitare gli spazi, è ricavato l'angolo cucina, composto da una "struttura portante" in muratura, rivestita con piastrelle, di buon pregio.

Nella zona centrale del piano, ed accessibile dal salotto -



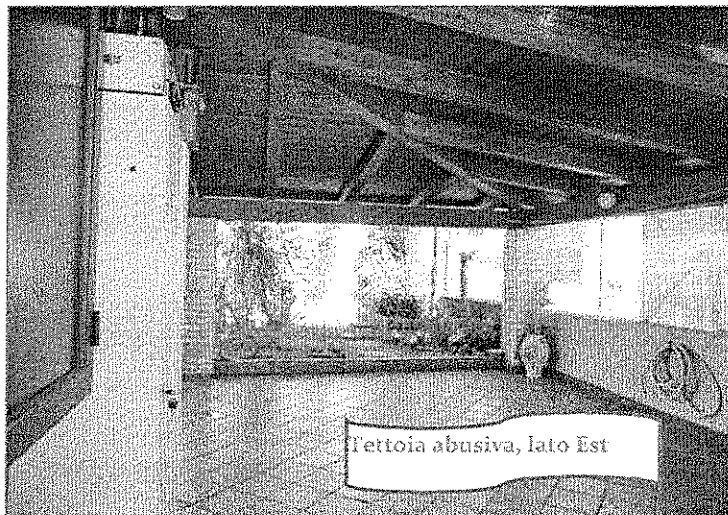
cucina, è presente un piccolo ripostiglio.

In adiacenza allo sgabuzzino ma praticabile esclusivamente dal corridoio d'ingresso è stato realizzato un bagno, il quale presenta vari elementi di pregio.

Lungo il lato Ovest, in adiacenza all'angolo cucina, è stata installata una porta – finestra, che consente di praticare lo spazio esterno, il quale risulta pavimentato con piastrelle in klinker, tipo cotto.

Anche in questo caso lo spazio esterno pavimentato è stato coperto, abusivamente ed illecitamente, con una tettoia in legno lamellare, sostenuta da pilastri, rivestiti con mattoni a faccia vista.

Relativamente alla messa in opera di tale manufatto non è stata individuata alcuna autorizzazione urbanistica, quindi, è da ritenersi abusiva; altresì, non è stata



individuato alcun verbale di contestazione per opera abusiva.

L'acquirente sub-asta, quindi, dovrà procedere alla demolizione della struttura, in modo da non incorrere in sanzioni civili e penali per opera difformi alla normativa urbanistica vigente.

Il sottoscritto procederà con una decurtazione del valore venale del lotto per tenere conto dei costi di demolizione dell'opera abusiva e del trasporto a discarica dei materiali di risulta.



In questo caso, attraverso la tettoia si passa alla scala esterna che collega i due livelli del fabbricato.

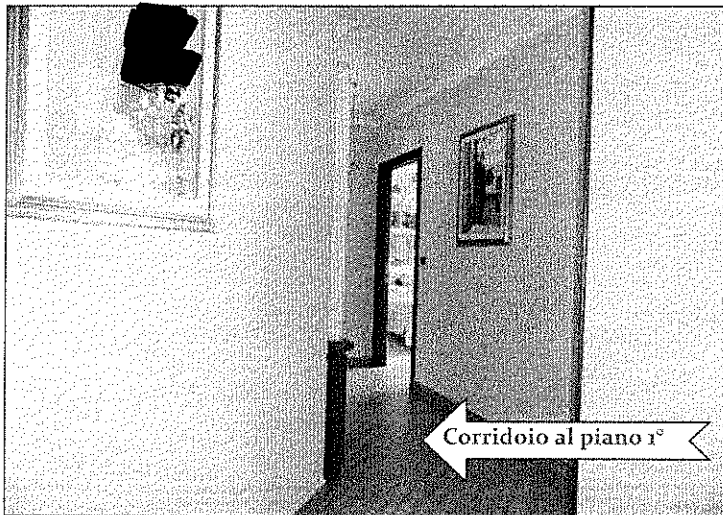


Anche la

scalinata esterna è risultata abusiva, ma in tal caso è possibile richiedere la sanatoria dell'opera fermo restando il rispetto delle distanze dalla ditta limitrofa.

La facciata esterna del livello, sul lato Sud, è caratterizzata dalla presenza di un balcone lungo tutto il prospetto; si ricorda che l'edificio condominiale è collocato "contro terra" nella zona settentrionale.

Il livello ferraneo si completa con il corpo scale, realizzato in c.a., e rivestito in marmo (così come il battiscopa) con corrimano in ferro battuto.



Solcata la porta caposcala si apre il corridoio-disimpegno che conduce ai vari locali del livello.

In particolare, muovendosi a destra si giunge, consecutivamente, in una camera in cui



sono disposti vari armadi e provvista di un minuscolo ripostiglio, alla



stanza da letto singola, alla camera da letto matrimoniale ed, infine, al bagno "comune", quest'ultimo posto di fronte alle scale.

Inoltre, sono presenti una cabina armadio ed un bagno, dedicati alla stanza da letto matrimoniale.

Il piano è provvisto di due balconi posti sui lati Nord e Sud del fabbricato, rifiniti con pavimentazione in gres, gocciolatoio e recinzione metallica, accessibili dalle due camere da letto collocate sul versante orientale del condominio.

Lo stato manutentivo dell'alloggio è risultato buono-ottimo; le finiture non presentano alcuna carenza tale da nuocere allo status dell'abitazione.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica con qualità manutentive ottime ed al piano primo, nella camera da letto matrimoniale, è stato installato il



parquet.

Gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico, di ottima fattura, e provvisti di persiane a rullo e zanzariere scorrevoli, mentre, le porte dei vari locali dell'alloggio, in legno, sono realizzate seguendo diverse tipologie costruttive.

Gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico, sono stati giudicati funzionali; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguati tubazione, alla fognatura comunale.

Il riscaldamento è garantito dalla presenza di un caminetto al piano terra, e da vari elementi radianti, posizionati all'interno dell'abitazione.

Anche in questo caso, il sottoscritto, dopo la restituzione grafica del lotto, effettuava conseguentemente, la verifica di "conformità" con la planimetria catastale e gli elaborati di progetto; in seguito si riporteranno le considerazioni anche alla luce dell'analisi urbanistiche effettuate **(vedi allegato B).**

Dalle misure e dai rilievi effettuati l'immobile identificato come **LOTTO 2 – Subalferno 4** risulta caratterizzato dalle seguenti grandezze caratteristiche:

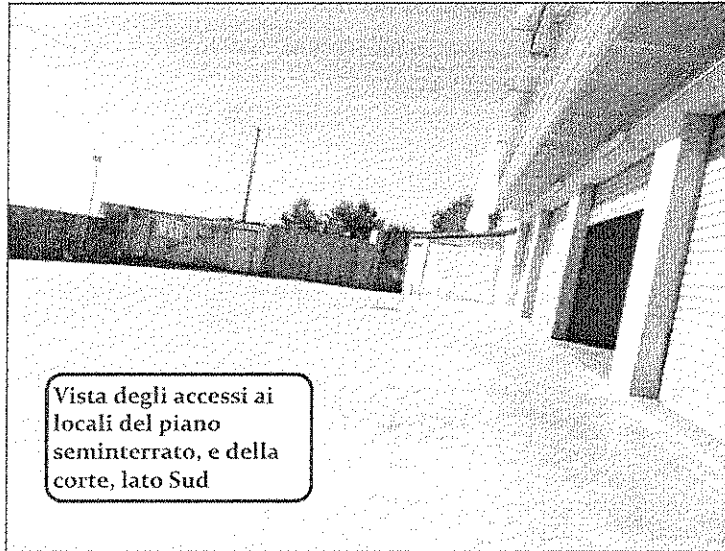
Piano terra → Superficie commerciale appartamento mq 92,97, superficie netta mq 75,74 con altezza netta di 2,77 m, il balcone sviluppa una superficie commerciale di mq 10,06, la scala esterna una superficie di 8,29 mq;



Piano primo → Superficie commerciale appartamento mq 86,87, superficie netta mq 67,15 con altezza netta di 2,77 m, i balconi sviluppano una superficie commerciale complessiva di mq 10,79.

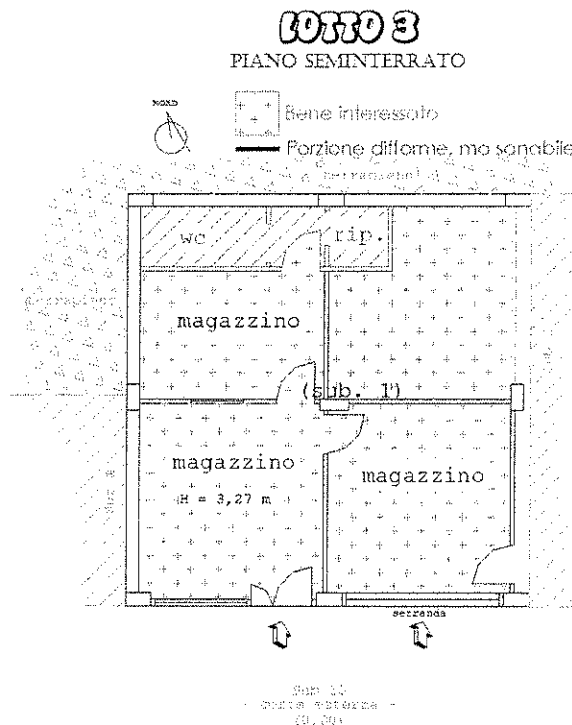
LOTTO 3

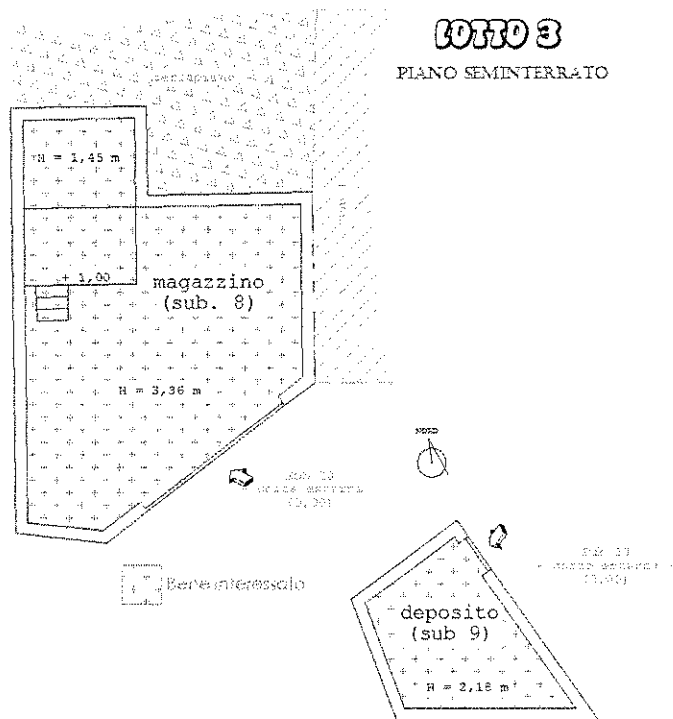
Il lotto in esame è composto dai due magazzini (sub. 1 e 8) al piano seminterrato dello stabile a maggiore consistenza, e dal deposito (sub. 9), allocato nell'estremità Sud - Ovest della perimetrazione eseguita, a ridosso del muro esterno, tutti ubicati in contrada Marrano di Lamezia Terme (afferenti allo stesso complesso immobiliare al quale appartengono i lotti N. 1-2-4-5).



piano seminterrato dello stabile a maggiore consistenza, e dal deposito (sub. 9), allocato nell'estremità Sud - Ovest della

Dalle molteplici ricerche compiute, attinenti la natura e destinazione d'uso dei cespiti, nonché dai riscontri effettuati, si è rilevata una perfetta coerenza con gli atti esecutivi per quanto attiene all'identificazione, natura e consistenza dei cespiti.





L'unità

immobiliare pignorata, ed identificata al _____, è attualmente censita al catasto urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiase, al Foglio di mappa 76, Particella 1330, **Sub. 1**, zona

censuaria 1, categoria C/2 "magazzini e locali di deposito", classe 1, consistenza 82 mq, rendita 97,40 €, Contrada Marrano snc, piano S1; **Sub. 8**, zona censuaria 1, categoria C/2 "magazzini e locali di deposito", classe 2, consistenza 60 mq, rendita 83,67 €, Contrada Marrano snc, piano S1; **Sub. 9**, zona censuaria 1, categoria C/2 "magazzini e locali di deposito", classe 2, consistenza 18 mq, rendita 25,10 €, Contrada Marrano snc, piano S1, in testa ai signori: _____

_____ C.F.

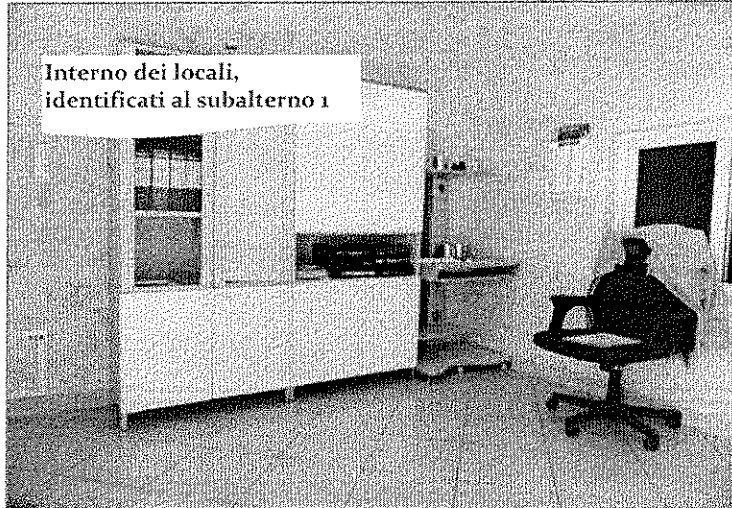
_____ proprietari per la quota di 1/2 ciascuno, ed **entrambi esegutafi**, per la quota di spettanza **(vedi allegato D, E, F)**.

Il cespite identificato quale **subalterno 1**, posizionato nell'ala Ovest del fabbricato a maggiore consistenza, al piano seminterrato (sottostante alla parte del piano terra identificato come lotto N. 1), è



costituito da tre locali, alcuni ben conservati e rifiniti.

Lo stato manutentivo, altresì, è gradevole; le pareti sono tinteggiate con

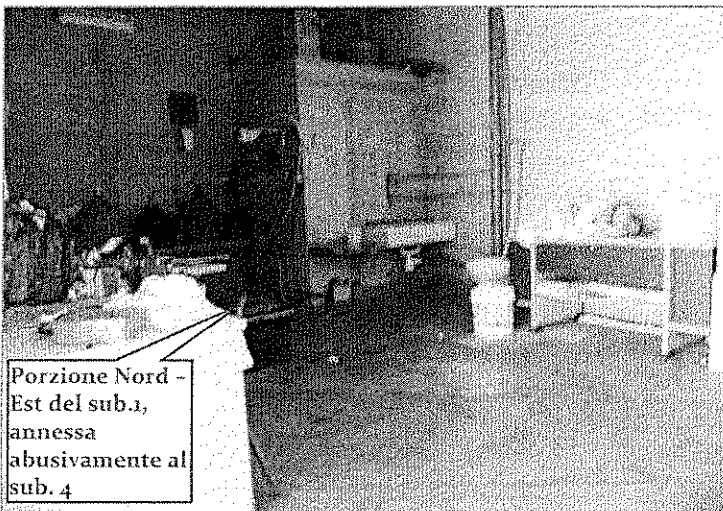


colori accesi, mentre, la pavimentazione è realizzata con piastrelle di colore chiaro.

Un tempo, l'ala occidentale del magazzino era stata adattata ad ufficio a disposizione dell'impresa dei convenuti, [REDACTED]

[REDACTED], tanto è vero che non è stato possibile accedere al modesto ambiente, lato Nord-Ovest, in quanto sigillato dal curatore del fallimento della predetta società.

Naturalmente l'uso improprio "ad ufficio" di parte del locale ne ha elevato considerevolmente la qualità; bisogna anche precisare, a



scanso di equivoci, che trattasi di un magazzino-deposito, e come tale sarà trattato e valutato.

L'acquirente

sub-asta potrà

effettuare uso differente (se lo vorrà) dopo le necessari acquisizioni



urbanistiche.

La restante porzione di lotto, comunque, è caratterizzato da finiture proprie della destinazione d'uso (anzi ancora in corso di costruzione) con pavimentazione industriale, intonaco a grezzo delle pareti e del soffitto, impianto di illuminazione ed idrico ridotto ai minimi termini.

Il cespite, presenta due accessi indipendenti, ricavati entrambi sul fronte meridionale; nel dettaglio, l'ingresso principale (lato sinistro) è realizzato con un infisso in alluminio con inserti in vetro, mentre, il secondo accesso (lato destro), è consentito dalla messa in opera di una serranda avvolgibile in alluminio.

Nell'estremità Nord – Ovest del piano, inoltre, è stato ricavato un piccolo servizio igienico.

Occorre riferire altresì, che la porzione Nord – Est del magazzino-deposito individuata con il sub. 1 è stato modificato rispetto a quanto indicato sulla planimetria catastale.

L'acquirente su-asta, al fine di ripristinare i confini precisi, dovrà realizzare una parete divisoria e demolire il muro realizzato illegittimamente dai proprietari; il sottoscritto ha predisposto una tavola che identifica con precisione le lavorazioni necessarie.

Il **subalterno 8**, adiacente al magazzino-deposito identificato come subalterno 1, addossato al muro di recinzione esterno, è costituito da un unico ambiente di forma trapezoidale, adibito a deposito e caratterizzato da un livello di finiture appena accettabili alla



destinazione d'uso.

L'unica finitura è costituita dalla pavimentazione di tipo industriale, mentre le restanti rifiniture sono

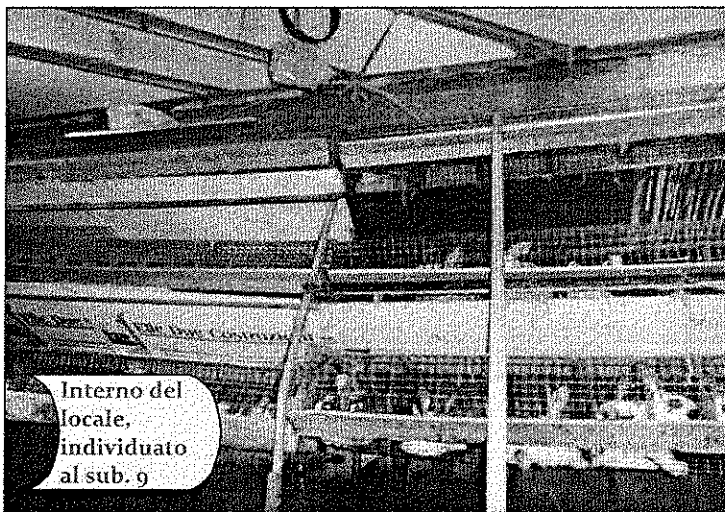


praticamente assenti; all'interno sono state installate diversi tipi di scaffalature, realizzati sia in legno, che in acciaio.

Il solaio di copertura, è realizzato con struttura portante in acciaio e tavolato in legno.

Sul lato Ovest, è stata messa in opera una minuscola scala in legno, che permette di superare la differenza di quota, è quindi di sopraggiungere in un piccolo ambiente, che permette di aumentare la superficie utile dell'immobile.

Il **subalterno 9**, infine, è posto nell'estremità Sud - Ovest della superficie pignorata, poco distante dalle già citate unità immobiliari (sub. 1 e 8) a ridosso del muro di confine, ed adiacente al cancello d'ingresso sul lato Sud.



La struttura è realizzata con blocchi di cemento, mentre, la copertura è in lastre metalliche.

Attualmente, il cespite è adoperato come ricovero di animali domestici e di deposito per materiale e prodotti alimentari per bestie.

Anche in questo caso, il sottoscritto, in seguito al rilievo ed alla conseguente restituzione grafica del lotto, effettuava la verifica di "conformità" con la planimetria catastale e gli elaborati di progetto; in seguito si riporteranno le considerazioni anche alla luce dell'analisi urbanistiche effettuate **(vedi allegato B)**.

Dalle misure e dai rilievi effettuati gli immobili identificati come **LOTTO 3** risultano caratterizzati dalle seguenti grandezze caratteristiche:

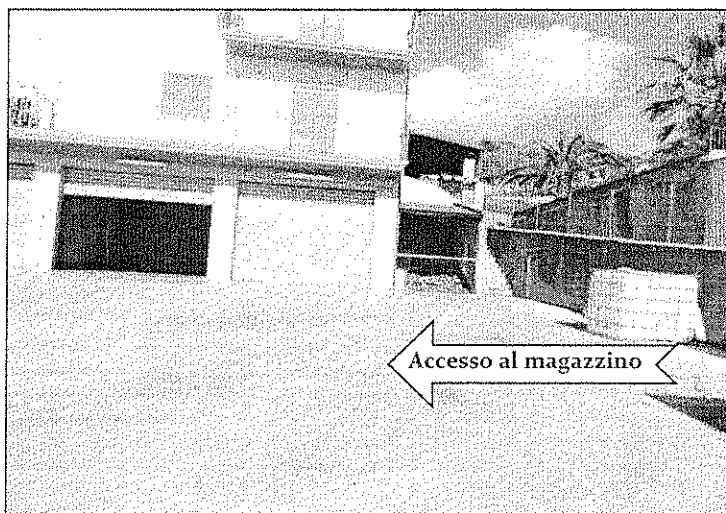
Subalterno 1 → Superficie commerciale magazzino mq 84,33, superficie netta mq 73,95 con altezza netta di 3,27 m;

Subalterno 8 → Superficie commerciale magazzino mq 64,35, superficie netta mq 54,45 con altezza netta di 3,36 m;

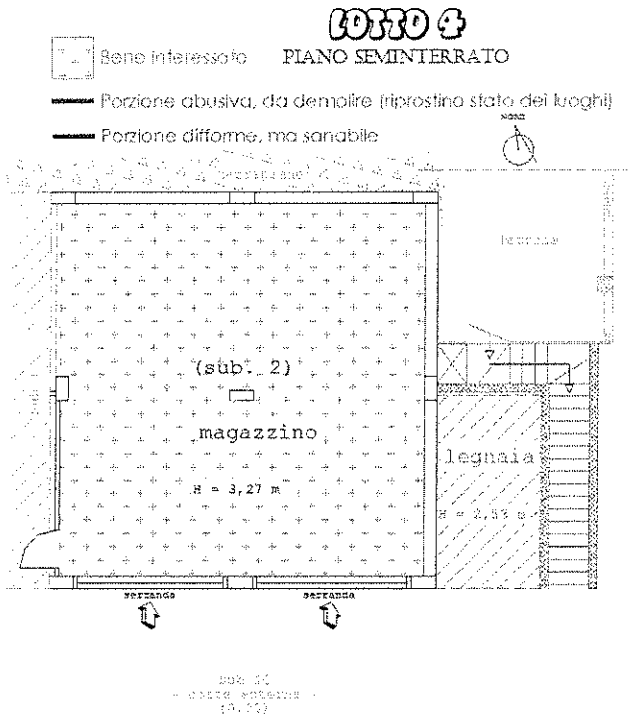
Subalterno 9 → Superficie commerciale deposito mq 18,44, superficie netta mq 13,41 con altezza netta di 2,18 m.

LOTTO 4

Il lotto N. 4 è costituito esclusivamente dal magazzino al piano seminterrato, lato Est (sottostante il piano



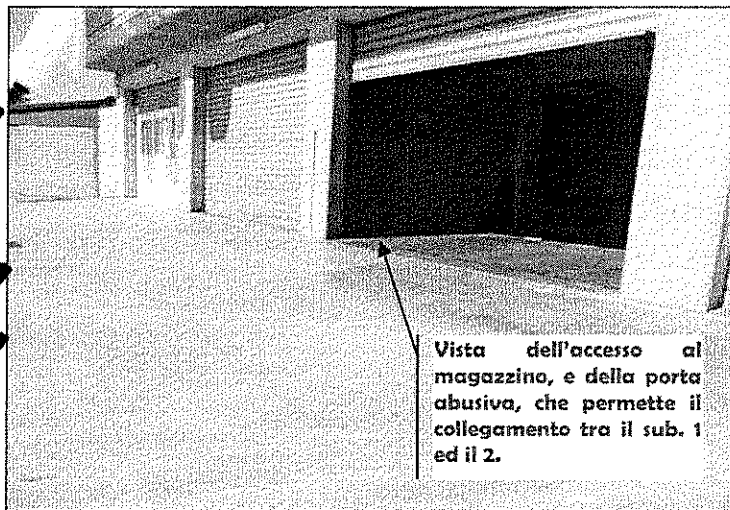
terra, individuato come sub. 4) ed in adiacenza al lotto N. 3.



Dalle molteplici ricerche compiute, attinenti la natura e destinazione d'uso dei cespiti, nonché dai riscontri effettuati, si è rilevata una perfetta coerenza con gli atti esecutivi per quanto attiene all'identificazione, natura e consistenza dei cespiti.

L'unità immobiliare pignorata, ed identificata al [redacted], è censita al catasto urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasse, al Foglio 76, Particella 1330, **Sub. 2**, zona censuaria 1, categoria C/2 "magazzini e locali di deposito", classe 1, consistenza 82 mq, rendita 97,40 €, Contrada Marrano snc, piano S1, in testa ai signori: [redacted] il

[redacted] C.F.
[redacted]
e [redacted]
[redacted]
(CZ), il [redacted]
C.F.
[redacted]



proprietari per la quota di 1/2 ciascuno, ed **entrambi eseguiti**, per la quota di spettanza **(vedi allegato D)**.

In sostanza si tratta di un ambiente unico allocato al piano seminterrato del fabbricato condominiale caratterizzato da una metratura media, destinato ed utilizzato come magazzino-deposito.

L'accesso al locale è consentito da due serrande avvolgibili in alluminio di grande dimensione che aprono sulla corte comune (sub. 10).

La pavimentazione è di tipo industriale colorata di rosso; le pareti non risultano tinteggiate, presentando, l'intonaco grezzo.

Lo stato manutentivo è accettabile, in considerazione della destinazione d'uso del cespite.

Per come esposto nei punti addietro, all'unità immobiliare investigata è stata annessa parte del subalterno 1, nello specifico la porzione Nord – Ovest.

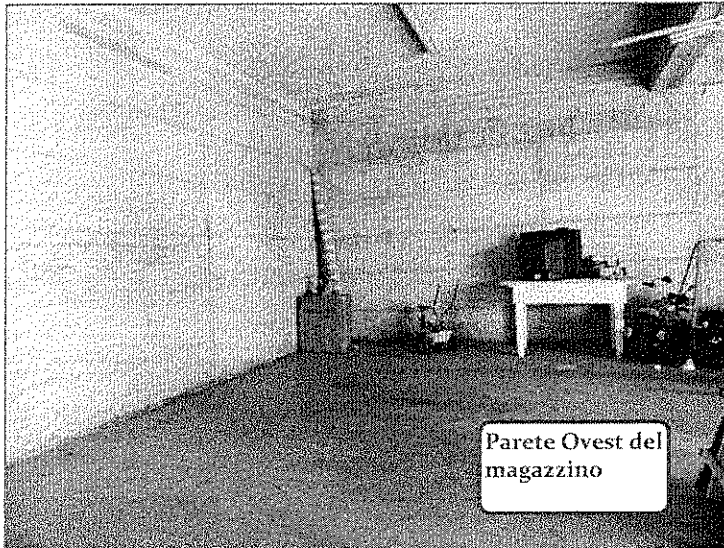
Sulla parete occidentale, in prossimità della serranda è stata realizzata una porta, che permette il collegamento con i locali identificati al Lotto 3.

L'acquirente su-asta, al fine di ripristinare i confini precisi, dovrà realizzare una parete divisoria e chiudere la porta di collegamento tra i due subalterni limitrofi; il sottoscritto ha predisposto una tavola che identifica con precisione le lavorazioni necessarie **(vedi allegato B)**.

Un altro intervento illegittimo è stato perpetrato sul lato Est (posto tra la parete portante dell'immobile ed il corpo scale), mediante la



realizzazione di una legnaia, con struttura in muratura e copertura in



acciaio e manto isolante di colore verde.

Quest'ultimo manufatto è da ritenersi abusivo e non sanabile, pertanto,

l'acquirente sub-asta dovrà, procedere a ripristinare lo stato originario attualmente riportato nelle planimetrie catastali.

Anche per il lotto in esame, il sottoscritto, effettuata la restituzione grafica del lotto, procedeva alla verifica di "conformità" con la planimetria catastale e gli elaborati di progetto; in seguito si riporteranno le considerazioni anche alla luce dell'analisi urbanistiche effettuate **(vedi allegato B).**

Dalle misure e dai rilievi effettuati l'immobile identificato come **LOTTO 4 – Subalterno 2** risulta caratterizzato dalle seguenti grandezze caratteristiche:

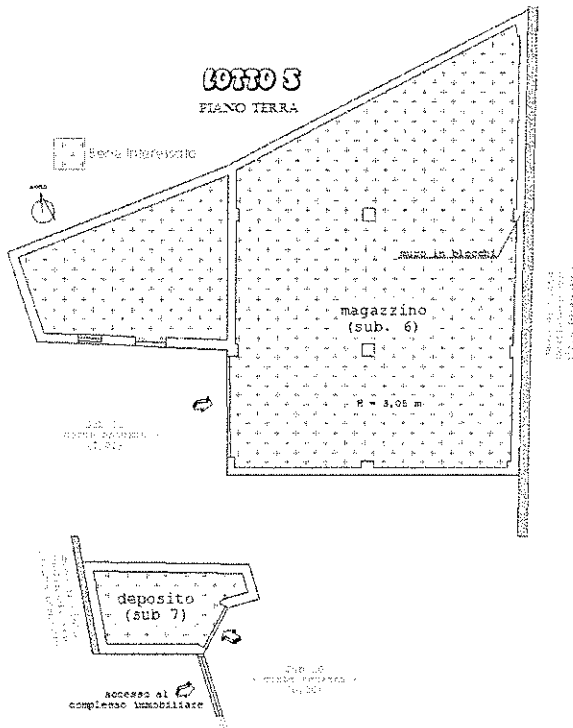
Subalterno 2 → Superficie commerciale magazzino mq 86,16, superficie netta mq 77,47 con altezza netta di 3,27 m.

LOTTO 5

Il lotto in esame si compone di due magazzini ubicati al piano terra, ossia, fronte gli ingressi alle abitazioni, lungo la fascia settentrionale della proprietà esecutata.



Dalle molteplici ricerche compiute, attinenti la natura e

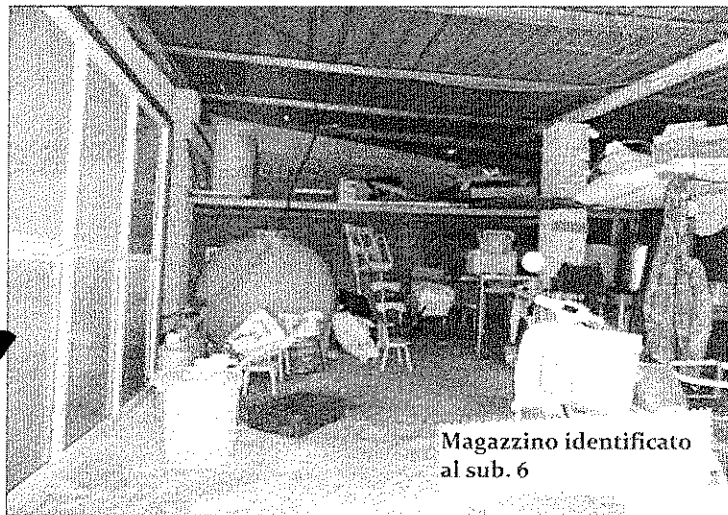


destinazione d'uso dei cespiti, nonché, dai riscontri effettuati si è rilevata una perfetta coerenza con gli atti esecutivi per quanto attiene all'identificazione, natura e consistenza dei cespiti.

Le unità immobiliari pignorate, identificate al , risultano censite al

catasto urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiase, al Foglio 76, Particella 1330: **Sub. 6**, zona censuaria 1, categoria C/2 "magazzini e locali di deposito", classe 2, consistenza 152 mq, rendita 211,95 €, Contrada Marrano snc, piano T e **Sub. 7**, zona censuaria 1, categoria C/2 "magazzini e locali di deposito", classe 2, consistenza 18 mq, rendita 25,10 €, Contrada Marrano snc, piano T, in testa ai signori:

[Redacted names]



[REDACTED] proprietari per la quota di 1/2 ciascuno, ed **entrambi eseguiti**, per la quota di spettanza **(vedi allegato D)**.

Il magazzino individuato al **subalterno 6**, è caratterizzato da una "protuberanza" che si estende verso occidente, ad un solo livello, caratterizzato da una superficie complessiva di 152 mq.

L'immobile è realizzato con blocchetti di cemento, congiunti con malta cementizia; la copertura, invece, ha una struttura portante in legno, su cui sono poggiati dei lastroni in lamiera metallica.

La pavimentazione è in battuto di cemento, di scarso pregio e carente dal punto di vista della manutenzione.



Il locale è sprovvisto di finiture ad eccezione dell'elementare impianto di illuminazione e di alcune tubazione per l'approvvigionamento idrico; all'estremità del locale è stato ricavato un piccolo soppalco, realizzato in metallo.

Il **subalterno 7**, di modestissime dimensioni (18 mq), è ubicato nell'estremità Nord – Ovest della corte, a ridosso del muro di recinzione ed in prossimità del cancello veicolare (piano terra).



Il piccolo fabbricato è stato realizzato in muratura, mediante la messa in opera di blocchetti in cemento rozzamente rifiniti.

La porta d'ingresso, a due battenti, è in acciaio; il piano di calpestio in



battuto di cemento è posto ad una quota leggermente maggiore, rispetto alla corte esterna.

All'attualità, viene utilizzato come deposito, nel rispetto, quindi, della destinazione d'uso riportata in catasto ed ospita una "batteria" di serbatoi per l'approvvigionamento dell'acqua pubblica.

L'edificio condominiale è, infatti, collegato alla rete idrica pubblica ma collocandosi ad una notevole altezza rispetto all'abitato di Sambiasse, soprattutto d'estate non è insolito che l'approvvigionamento sia carente o assente del tutto per lunghi periodi.

La proprietà ha, pertanto, provveduto a dotarsi di una serie di serbatoi atti a scongiurare la siccità e collegati all'impianto di pubblico servizio "in serie"; a tale proposito bisogna aggiungere che i serbatoi sono a disposizione di entrambe le abitazioni, pertanto, l'acquirente subasta dovrà rispettare tale consuetudine sia per quanto riguarda l'ubicazione dei serbatoi e sia per quanto attiene all'uso degli stessi, ossia "comune" ad entrambe le proprietà.



Anche per quanto attiene al lotto 5, il sottoscritto dopo il rilievo ed effettuata la restituzione grafica del lotto, procedeva alla verifica di "conformità" con la planimetria catastale e gli elaborati di progetto; in seguito si riporteranno le considerazioni anche alla luce dell'analisi urbanistiche effettuate **(vedi allegato B)**.

Dalle misure e dai rilievi effettuati gli immobili identificati come **LOTTO 5** risultano caratterizzati dalle seguenti grandezze caratteristiche:

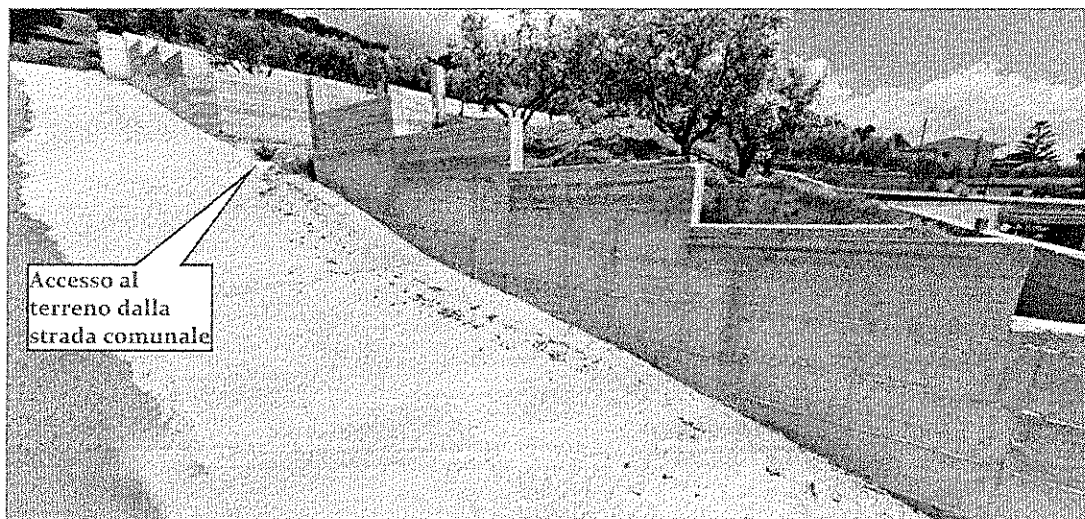
Subalterno 6 → Superficie commerciale magazzino mq 152,39, superficie netta mq 135,50 con altezza netta di 3,05 m.

Subalterno 7 → Superficie commerciale deposito mq 13,65, superficie netta mq 9,18.

LOTTO N. 6

Il lotto in esame è costituito dal terreno agricolo, di forma trapezoidale, sito Contrada Marrano (o Valle Lupo), zona settentrionale dell'abitato di Sambiasse, nel Comune di Lamezia Terme (CZ).

Occorre precisare, inoltre, che il suolo è limitrofo ai Lotti 1-5, individuati nella presente relazione di stima, collocandosi, di fatto, a



monte (zona Nord) del complesso edilizio.



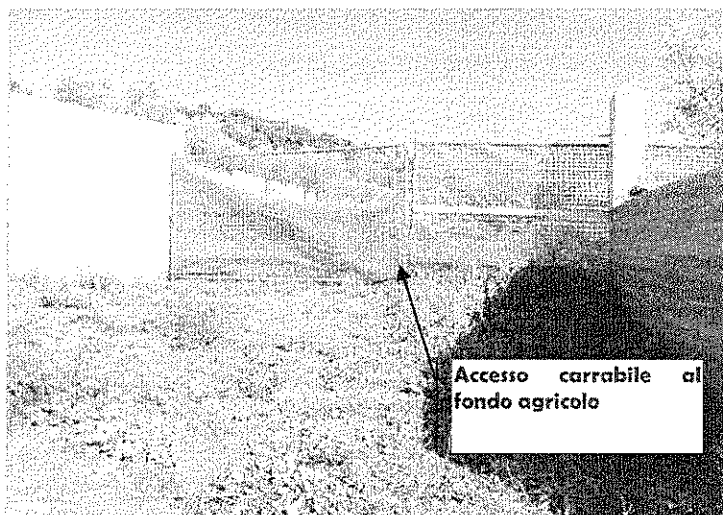
L'appezzamento esecutato, ed identificato quale _____, è censito al catasto terreni del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasse, al **foglio di mappa 76, particella 1185**, uliveto di 3ª classe, consistenza 16 are 20 ca, reddito dominicale 5,44 € e reddito agrario 5,02 €, in testa al signor _____ proprietario per la quota pari al totale ed **esecutato** per la quota di spettanza **[vedi allegato D]**.

Il terreno in esame è accessibile da Ovest, ovvero, dalla strada comunale, tramite la messa in opera di un cancello provvisorio, realizzato con tubolari e maglie metalliche.

I lati Est, Nord ed Ovest della superficie pignorata, infatti, sono individuati da un muro alto circa 2,00 m realizzato, in parte, in c.a. ed in parte, con blocchetti di cemento.

L'esecuzione è stata effettuata in seguito al rilascio della D.I.A – **Dichiarazione di Inizio Attività del 09/06/2009, N. 42019** richiesta dal signor _____ ed a firma del geometra Michele Adamo.

Il cancello in questione, è ubicato all'interno dell'"invito" delle due ali di muro che _____ apre direttamente sulla strada comunale



Il fondo è avvicinabile, altresì, mediante una scala in c.a., della

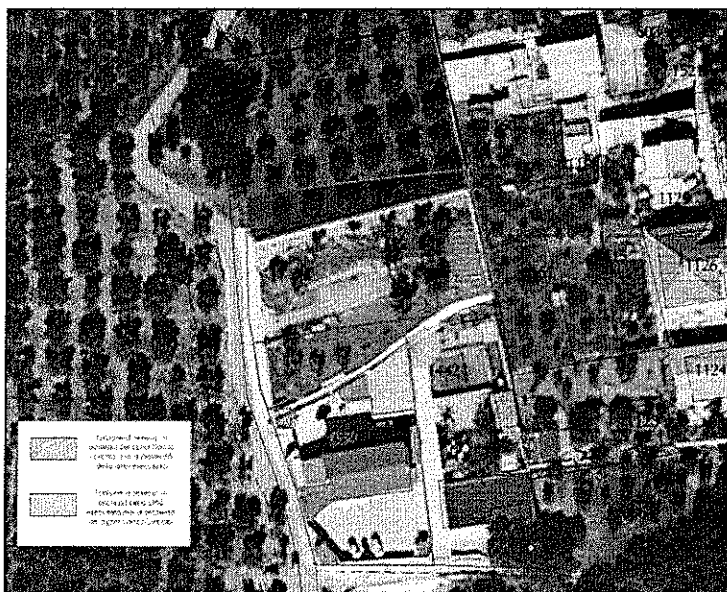


quale si è relazionata nei punti addietro, che dalla particella 1330 (lotti 1, 2, 3, 4 e), conduce al bene interessato attraverso la particella 1189 di proprietà di [REDACTED]

A proposito di questo suolo, ossia, quello censito al catasto terreni del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasse, foglio di mappa N. 76, particella 1189, pascolo arborato di classe 1, mq 350, R.D. € 0,54 e R.D. € 0,36 in testa a [REDACTED] dal sopralluogo effettuato è emerso che è stato "accorpato" al terreno pignorato **(vedi allegato D)**.

In altre parole il muro di confine che delimita la proprietà pignorata comprende anche il terreno individuato con la particella 1189, di ditta aliena, soprattutto, non pignorato.

Questo aspetto non è secondario, in quanto la visita sui luoghi di causa e la successiva restituzione grafica hanno dimostrato che a Nord, il limite di proprietà tracciato in modo solidale dal muro di contenimento/confine, non rispetta i termini catastali ma lascia una



consistente striscia di terra (circa 350 mq pari, guarda caso all'estensione della particella 1189) in possesso della ditta confinante [REDACTED]

[REDACTED] **(vedi allegato B)**.



L'acquirente sub-asta ad ogni modo acquisterà anche la striscia di terreno ora in possesso al signor ██████████ ma sentiti i due

proprietari dei terreni individuati con la particella 1001 e 1189, si potrebbe addivenire ad uno "scambio".



Naturalmente

andranno rettificati i termini di proprietà sia dal punto di vista catastale (con un frazionamento a carico del sacco), che con due atti: acquisto e cessione.

Il terreno in questione è praticamente incolto ed improduttivo, ad eccezione della striscia, lato Est, coltivata ad ortaggi, mentre sulla restante e consistente porzione insistono alcuni sparuti alberi di olivo di giovane età.



Il suolo, d'altra parte, in tempi recenti è stato interessato da un'opera di sbancamento con la creazione di un pianoro atto,

probabilmente, ad ospitare un edificio.



Tranne i muri di contenimento, prima descritti e lo scavo, però, non sono stati messi in opera o svolte altre lavorazioni.

A riprova della intrapresa attività edilizia sul suolo in questione, dall'indagine effettuata presso il competente ufficio tecnico, è emerso che sul terreno, costituente il lotto N. 6, era stato rilasciato, dal Comune di Lamezia Terme, il **Permesso di Costruire N. 10 del 18 gennaio 2011** per i lavori di: "Realizzazione di un fabbricato da destinare in parte a deposito di derrate ed attrezzi agricoli ed in parte ad abitazione" in località Valle Lupo snc, ovvero, l'area identificata in catasto al foglio di mappa N. 76, particella 1185 **(vedi allegato G).**

Il dirigente del Settore gestione promozione del territorio del Comune di Lamezia Terme, infatti: *"Vista l'istanza, corredata dal progetto, presentata in data 12/02/2010 prot. N. 11451, dalla ditta [REDACTED] con la quale chiede il permesso di costruire per la seguente opera: realizzazione di un fabbricato da destinare in parte a deposito di derrate ed attrezzi agricoli ed in parte ad abitazione in località Valle Lupo; rilascia permesso di costruire alla ditta [REDACTED] per la seguente opera: realizzazione di un fabbricato da destinare in parte a deposito di derrate ed attrezzi agricoli ed in parte ad abitazione in località Valle Lupo, in secondo il progetto a firma del tecnico progettista arch. Ruberto Pierdomenico* **(vedi allegato G).**

Il sottoscritto, al fine di caratterizzare anche dal punto di vista urbanistico il suolo esecutato, avanzava richiesta all'Ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme (CZ), al fine di ottenere il certificato di destinazione urbanistica del terreno.

Nel particolare, dalla lettura del documento rilasciato dal



competente ufficio, emerge che: "Vista la domanda presentata dal sig. ██████████
██████████ in data 14.1.2014 prot. N° 2526, procedimento N° 1164, Visti gli atti esistenti in
Ufficio; Vista la situazione dei luoghi in data 16.1.2015; Vista il 2° C. – art. 18 e succ. modif.
edintegr. della legge n° 47/85; Vista il Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.R. n°
201 del 31.3.98; Vista la L.U.R. n. 19 del 16 aprile 2002 ss.m.ii certifica che l'area in cui ricade il
terreno sito in agro dell'ex Comune di SAMBIASE, distinta in catasto al foglio di mappa n° 76,
particelle n° 1185 ha: In base al Piano regolatore Generale la destinazione e le prescrizioni
urbanistiche seguenti: "EZ": *agricola collinare*, dove sono ammissibili, in particolare, le seguenti
trasformazioni: a) interventi silvo – culturali con divieto di abbattimento e/o espianto dei
complessi vegetazionali coltivati appartenenti alle specie arboree; b) nuove edificazioni di edifici
funzionali alle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura; c) nuova edificazione di annessi
rustici; d) trasformazione degli edifici esistenti. Zona sottoposta a vincolo idrogeologico e
forestale" **(vedi allegato H).**

Infine, i confini nel fondo agricolo risultano essere i seguenti: **Nord**
→ Particella 1001, in testa a: ██████████ **Sud** → Particella 1189, in
testa a: ██████████ **Est** → Particelle 1160 e 116, in testa a: ██████████
██████████, **Ovest** → Strada comunale.

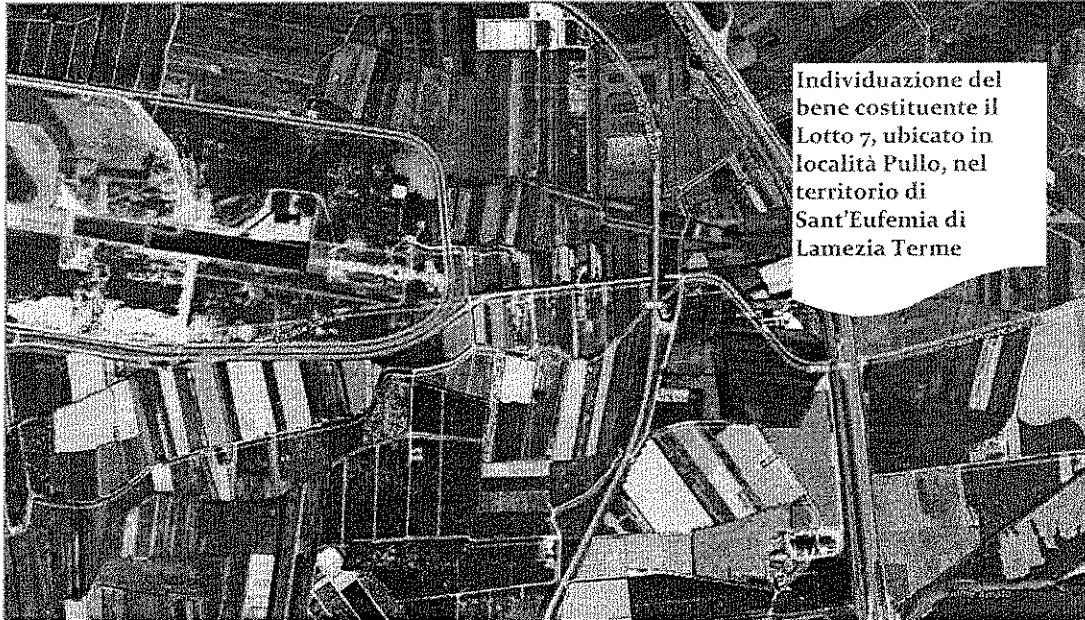
LOTTO N. 7

Il lotto in oggetto è costituito esclusivamente dal terreno agricolo,
pianeggiante e di forma pressoché trapezoidale, ubicato in agro di
Sant'Eufemia Lamezia nel Comune di Lamezia Terme (CZ), località Pullo.

Nello specifico, l'appezzamento è limitrofo all'aeroporto
internazionale di Lamezia Terme ed anzi entra a pieno diritto nell'area di
"influenza" dello stesso.



L'accesso al fondo si esplica attraverso una deviazione della



Individuazione del bene costituente il Lotto 7, ubicato in località Pullo, nel territorio di Sant'Eufemia di Lamezia Terme

Strada Provinciale N. 110, in località Scalfa, arteria che lambisce, a Sud la recinzione dell'aeroporto medesimo.

Per raggiungere l'appezzamento, per come detto, occorre raggiungere località Palazzo, nel territorio di Lamezia Terme, zona Sud dell'abitato di Nicastro e percorrere parte della Strada Provinciale N. 110, in prossimità del cavalcavia con la Strada Statale N. 18, ci si immette in una stradella non asfaltata, che costituisce, comunque parte

della Strada Comunale Bufalo che conduce al terreno in esame; la stessa strada comunale, poi, contorna tutto il lato Nord del suolo e



Accesso, dalla strada comunale Bufalo, dalla S.P. 110, in prossimità della recinzione dell'aeroporto

sbuca sulla S.P. 110 in prossimità della recinzione dell'aeroporto.



Il fondo esecutato, identificato come _____, è censito al catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sant'Eufemia Lamezia, al **Foglio di mappa 27, Particella 31**, seminativo irriguo di 2° classe, consistenza 1 ha 76 are 60 ca, deduzione A1, reddito dominicale 65,67 €, reddito agrario 22,80 €, in testa al signor _____

_____ C.F.

_____ proprietario per la quota pari al totale ed **esecutato** per la quota di spettanza **(vedi allegato D)**.

Erroneamente, nel verbale di pignoramento immobili del 17/06/2014, R.P. N. 5868, R.G. N. 7143, derivante da atto giudiziario del 12/05/2014, rep. N. 254 emesso dal Tribunale di Lamezia Terme (CZ), è indicata, quale sezione censuaria, quella di Sambiasè, invece che quella di Sant'Eufemia **(vedi allegato E)**.

In prossimità dello spigolo Nord-Est dell'appezzamento è stato messo in opera un cancello provvisorio e in pessimo stato di manutenzione realizzato con tubolari e maglie metalliche, posizionato trasversalmente alla strada comunale Bufalo.



Un'altra chiusura, composta da una semplice sbarra metallica



fissata ad un montante anch'esso metallico infisso solidamente al



terreno e tenuti insieme da una catena metallica e lucchetto, è posta in prossimità dello spigolo Nord-Ovest della tenuta.

I confini di proprietà sono quasi tutti perfettamente tracciati da picchetti in calcestruzzo allineati e fissati solidamente al terreno.

A tale proposito sono state individuate una serie di usurpazioni al fondo in esame; in particolare il confine Nord è stato individuato dal ciglio meridionale della strada comunale Bufalo, mentre, il confine catastale comprende anche la sede stradale.

L'ammancio più evidente, però, si verifica lungo il lato occidentale dove sono stati messi in opera dei pali in cemento,



ampiamente spostati all'interno della proprietà.

Tale allineamento è stato messo in opera per un possibile

frazionamento di parte della proprietà.



In prossimità dello spigolo Nord-Ovest della tenuta, infatti, è ubicata una baracca messa in piedi con montanti in legno e trasversi, anch'essi in legno, coperta alla belle meglio con lamiera e lastre di eternit.



Tale rifugio è utilizzato saltuariamente come ricovero per animali da pascolo da parte di qualche vicino.

Come detto, la baraccopoli di circa 120 mq insiste sul suolo pignorato e l'acquirente sub asta dovrà provvedere a sue cure e spese a demolire l'edificato con smaltimento delle lastre di eternit in discarica controllata; i lavori dovranno essere svolti da ditta specializzata e gli interventi autorizzati dall'ASL competente.

La superficie pignorata, nella zona Nord è soggetta ad esondazione tanto è vero che nel periodo invernale era ingombra d'acqua; la restante area è



destinata a seminativo, anche se la coltivazione del suolo è apparsa come un'attività remota.

Lungo il confine meridionale, e circa al centro di quello occidentale, insistono alcuni alberi d'alto fusto improduttivi.

Il sottoscritto, relativamente al terreno esecutato, avanzava richiesta all'Ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme (CZ), al fine di ottenere il Certificato di destinazione urbanistica del cespite indagato.

In particolare, dalla lettura del documento richiesto, emerge che: " Vista la domanda presentata dal sig. [REDACTED] in data 14/01/2014, prot. N°. 2526, procedimento N. 1164, Visti gli atti esistenti in Ufficio; Vista la situazione dei luoghi in data 16.1.2015; Visto il 2° C. - art. 18 e succ. modif. ed integr. della legge n° 47/85; Visto il Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.R. n° 201 del 31.3.98; Vista la L.U.R. n. 19 del 16 aprile 2002 ss.m.m.ii certifica Che l'area in cui ricade il terreno sito in agro dell'ex Comune di SANTEUFEMIA LAMEZIA, distinta in catasto al foglio di mappa n° 21, particelle n° 31 ha: in base al Piano Regolatore Generale, la destinazione e le prescrizioni seguenti: - in base al Piano Regolatore Generale, la destinazione e le prescrizioni seguenti: "AMBITO DI RISPETTO DELL'AEROPORTO". In particolare, ricade nella direzione di atterraggio, nell'ambito della quale non possono essere costituiti ostacoli che intralcino la navigazione aerea. Norme tecniche di riferimento: art. 6.3. "AREA AGRICOLA DI RISERVA", identificata al fine di non pregiudicare le eventuali determinazioni pianificatorie future di espansione delle vicine attrezzature d'interesse generale, e nella quale sono ammissibili le trasformazioni strettamente funzionali all'effettuazione dell'ordinaria utilizzazione del suolo a scopo culturale e delle altre attività produttive primarie; gli interventi di forestazione; la nuova



edificazione di annessi rustici; le trasformazioni degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti; la realizzazione di reti tecnologiche; la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità. Le norme tecniche specifiche di attuazione sono: Capo 2 e 3, artt. 21 (trasformazioni ammissibili), 22 (edifici ad uso abitativo), 23 (ristrutturazioni edilizie), 25.24.26. (utilizzazioni compatibili). Le particelle di cui sopra ricadono in zona sottoposta a vincolo di cui al D.M. 7.7.1967. dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona costiera tirrenica del Comune di S. Eufemia Lamezia e al D. lgs n° 490/99, alla legge regionale 23/90, comma 1°, art. 6, lett. S e all'art. 157 comma 1 lettera d- bis e lettera e del D. lgs 22 gennaio 2004 n° 42. Ai fini delle attività edilizie ammesse dei vigenti strumenti urbanistici comunali operano le limitazioni prescritte dalla legge regionale n° 19 del 16.4.2002. Si fanno salve comunque le limitazioni all'edificazione contenute nel Piano di Assetto Idrogeologico Regionale ed eventuali vincoli tutori sovraordinati. - Ai sensi e per gli effetti dell'art 1 della L.R.N. ° 13 del 21.07.2014 il presente certificato ha validità sino al 31.1.2015. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della P.A. o ai privati gestori di pubblici servizi **(vedi allegato H)**.

Infine, è bene indicare i confini nel fondo agricolo:

Nord → Strada comunale Bufalo; **Sud** → Particella 197, in testa a: [REDACTED]
[REDACTED]; **Est** → Particella 32, in testa a: [REDACTED]
[REDACTED] Particella 373, in testa a: [REDACTED]
Ovest → Particella 161, in testa a: [REDACTED]

←————→

QUESITO N. 5

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

LOTTE 1 - 2 - 3 - 4 - 5 → Con Compravendite del 19

giugno 2000, a rogito della dott.ssa Rosaria Carmela Agapito, notaio in



Lamezia Terme, rep. N. 62680, raccolta N. 11029, registrato a Lamezia Terme il 03/07/2000 al N. 1123, serie 1V e trascritto a Catanzaro il 26/06/2000 al N. 13855-13856 R.G. e N. 10965-10966 R.P., perveniva ai signori: [redacted] soggetto esecutato, [redacted] a [redacted] C.F. [redacted], celibe, e [redacted] soggetto esecutato, nato il [redacted] a [redacted] C.F. [redacted] celibe, la proprietà del terreno (ora area di sedime del complesso edilizio) in agro del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasse, riportato in catasto al **Foglio di Mappa 76, Particella 1187**, are 13.20, pasc. arb. 1, R.D. 3.960 lire, R.A. 2.640 lire **(vedi allegato F).**

Contestualmente e con lo stesso atto, la venditrice [redacted] [redacted] C.F. [redacted] vendeva ad un terzo soggetto altri terreni **(vedi allegato F).**

LOTTO 6 → In data 23 gennaio 2009 per compravendita a rogito della dott.ssa Rosaria Carmela Agapito, notaio in Lamezia Terme, rep. N. 80461, raccolta N. 15428, registrato (mediante invio telematico all'Agenzie delle Entrate) a Lamezia Terme il 26/01/2009 al N. 269, serie 1T, e Trascritto a Catanzaro il 27/01/2009 al N. 1195 R.G. e N. 870 R.P., perveniva al signor [redacted] [redacted], coniugato in regime di comunione dei beni, con [redacted] C.F. [redacted] la proprietà del terreno in agro del Comune di



Lamezia Terme censito al Catasto terreni, sezione censuaria di Sambiase, al **Foglio di Mappa 76, Particella 1185**, are 16.20, uliveto 3, R.D. 5,44 euro, R.A. 502 euro **(vedi allegato F)**.

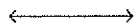
Sebbene il signor [REDACTED] soggetto esecutato, al momento dell'acquisto fosse coniugato in regime di comunione legale dei beni con la signora [REDACTED] acquistava il suddetto cespite, come bene personale, in quanto dichiarava, congiuntamente al coniuge, di aver impiegato danaro di sua esclusiva appartenenza **(vedi allegato F)**.

LOTTO 7 → Con compravendita del 09 aprile 2010, a rogito del dott. Sebastiano Panzarella, notaio in Lamezia Terme, rep. N. 8476, raccolta N. 5358, registrato a Lamezia Terme il 14/04/2010 al N. 1166, serie IT e trascritto a Catanzaro il 15/04/2010 al N. 5741 R.G. e N. 3912 R.P., perveniva al signor [REDACTED] C.F. [REDACTED] coniugato in regime di comunione legale dei beni con la signora [REDACTED] C.F. [REDACTED] la proprietà del terreno in agro del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiase, censito al catasto al **Foglio di Mappa 27, Particella 31**, 1 ha 76 are 60 centiare, sem. irr. 2, R.D. 65,67 €, R.A. 22,80 € **(vedi allegato F)**.

Anche in questo caso, sebbene il signor [REDACTED] soggetto esecutato, fosse coniugato in regime di comunione legale dei beni con la signora [REDACTED] acquistava il predetto cespite, come bene personale, in quanto dichiarava congiuntamente al



coniuge, di aver impiegato danaro di sua esclusiva appartenenza.



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.

In occasione del secondo sopralluogo del 4 febbraio 2015 presso gli immobili pignorati, ubicati nel Comune di Lamezia Terme (CZ), il sottoscritto effettuava il rilievo grafico e fotografico dei cespiti ed, inoltre, constatava lo stato dei luoghi affinché fosse predisposto un piano di divisione delle unità immobiliari.

Come già trattato ai quesiti N. 4 e N. 5, la titolarità dei beni individuati ai **Lotti 1, 2, 3, 4 e 5**, spetta ai signori [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] a [REDACTED] C.F.

[REDACTED] mentre i **Lotti 6 e 7**, risultano di proprietà esclusiva del signor [REDACTED] C.F.

[REDACTED]

La quota di proprietà, con riferimento al pignoramento immobili del 17/06/2014, R.P. N. 5868, R.G. N. 7143, derivante da atto giudiziario del 12/05/2014, rep. N. 254 emesso dal Tribunale di Lamezia Terme (CZ), rispettano perfettamente le quote di proprietà delle ditte pignorate, e soprattutto colpisce l'intero compendio immobiliare **(vedi allegato E)**.

Di conseguenza, l'ipotesi di divisione, nel caso in esame, risulta superflua, ma non solo, anche la natura e consistenza dei cespiti pignorati ne impedisce la divisione fisica.

I **Lotti 1 e 2**, sono composti, individualmente, da un'abitazione a



due livelli (P.T. e 1°), di uno stabile a maggiore consistenza (è infatti presente un piano seminterrato), ubicato in contrada Marrano, nel Comune di Lamezia Terme (CZ).

Il sottoscritto, allo scopo di individuare dei lotti che fossero i più appetibili sul mercato ha già proceduto ad una suddivisione sostanziale, polverizzare ulteriormente il compendio sarebbe impensabile.

Ad ogni modo l'elemento pregnante che esclude la divisione fisica ulteriore dei lotti è rappresentato dal fattore fisico; infatti, una trasformazione dei luoghi è da escludere per problematiche strutturali ed urbanistiche.

In conclusione, è opportuno puntualizzare che anche una riduzione della superficie dei lotti, in seguito a frazionamento, non farebbe che abbattere il valore venale dei cespiti.

Il **Lotto 3**, è composto dal magazzino allocato al piano seminterrato (sub. 1), al quale è affiancato un altro ricovero più modesto (sub. 8) ai quali è ricompreso il modesto locale, anch'esso a deposito, realizzato nell'estremità Sud – Ovest della perimetrazione eseguita.

In questo caso l'accorpamento ha tenuto conto dell'area di "influenza" dell'alloggio al piano terra, che occupa la zona occidentale dell'immobile condominiale, al quale, è possibile accorpare tutti i magazzini al piano seminterrato, anch'essi ubicati nella zona Ovest.

In altre parole l'acquirente sub-asta avrà la possibilità di acquistare, mediante due soli lotti tutta la zona occidentale del complesso edilizio.



Per il **Lotto 4** è costituito esclusivamente dal magazzino al piano seminterrato, lato Est e valgono le stesse considerazioni espresse per il lotto 3.

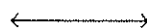
Il **Lotto 5** è costituito dai due magazzini posizionati a ridosso del muro di contenimento, lato Nord, con accesso dallo stesso cancello che serve le abitazioni.

L'appetibilità dei beni è da imputarsi sia all'acquirente dei lotti 1-3 che dei lotti 2-4, contestualmente può essere acquistato da terzi soggetti che hanno la necessita di possedere un deposito al piano strada (anche se tale possibilità appare remota).

Il **Lotto 6** si compone del solo terreno in loc. Marrano di Sambiasse – Lamezia Terme, foglio di mappa N. 76, particella 1185 di estensione mq 1.620,00.

Si tratta di un bene indipendente che, tra l'altro, è stato acquistato singolarmente dal solo signor ██████████ nel 2009, pertanto, non si intravedono difficoltà alla creazione di un lotto autonomo e non si è ritenuto conveniente sotto tutti i punti di vista, quindi, procedere a ulteriori frazionamenti o suddivisioni.

Per il **Lotto N. 7** valgono le stesse considerazioni espresse per il lotto 6, in quanto il cespite in vendita costituisce un bene autonomo e funzionale, per il quale la divisione comporterebbe, presumibilmente, la riduzione di valore venale e l'instaurarsi di possibili servitù a discapito delle porzioni derivate.



QUESITO N. 7

Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando anche per questi ultimi l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento

In occasione dei sopralluoghi presso i cespiti eseguiti, ubicati esclusivamente nel territorio di Lamezia Terme (CZ), il sottoscritto, favorito anche delle spontanee informazioni fornite dai soggetti intervenuti al sopralluogo e coinvolti nella procedura esecutiva, faceva luce in merito ai possibili diritti reali insistenti sugli stessi.

Nel complesso è possibile affermare che tutti gli immobili rientranti nella massa pignorata sono utilizzati esclusivamente dai soggetti eseguiti, sulla base di accordi personali e secondo le consuetudini maturate nel tempo.

Relativamente ai Lotti 1, 2, 3, 4 e 5, occorre affermare che si tratta di immobili che nella totalità vanno a costituire un ampio complesso immobiliare; nel dettaglio, la proprietà risulta delimitata dalla messa in opera di un muro di circa 2,50 metri in c.a., con due accessi carrabili, ricavati entrambi sul lato Est, a livello del piano seminterrato e del piano terra.

L'appartamento identificato come **Lotto 1**, individuato catastalmente come subalterno 3 (foglio 76, particella 1330), è utilizzato come abitazione principale dal signor ██████████ soggetto *esecutato*, insieme alla sua famiglia, moglie e due figli minorenni.

Relativamente al **Lotto 2**, ovvero l'alloggio censito all'urbano come subalterno 4 (foglio 76, particella 1330), è utilizzato quale abitazione principale dal signor ██████████, *soggetto debitore*,



insieme alla sua famiglia, moglie e due figli minorenni.

Gli immobili, per come detto, costituiscono il piano terra e primo di uno stabile di recente costruzione, la cui custodia e manutenzione è affidata direttamente agli occupanti dei cespiti; non sono presenti, altresì, elementi atti a generare ingerenze dal punto di vista del possesso, delle servitù, uso ed abitazione.

In merito ai **Lotti 3, 4 e 5** ovvero i depositi allocati al piano seminterrato e piano terra del complesso edilizio, individuati al catasto, al Foglio 76, Particella 1330, sub. 1, 2, 6, 7, 8 e 9, occorre affermare che, attualmente, sono scarsamente utilizzati.

I cespiti rientrano nella disponibilità dei due germani Longo: Pasqualino e Domenico, ma in realtà solo il sub 6, il sub 8 ed il sub 9 trovano un uso reale, mentre gli altri sono risultati praticamente vuoti ad eccezione di modesto materiale depositato.

Occorre infine relazionare in merito al *subalterno 10*, ovvero la *corte comune a tutti gli immobili*, che come tale sarà considerata anche successivamente alla vendita all'asta dei beni pignorati.

La stessa ha un'estensione di circa 820 mq in parte ingombra dalla scala esterna e dalle tettoie.

Il **Lotto 6**, ossia il terreno censito in catasto, al Foglio 76, Particella 1185, per come detto, secondo il PRG del Comune di Lamezia Terme, ricade in zona "E2 – agricola collinare".

Una modestissima porzione del suolo è coltivato ad ortaggi direttamente dal proprietario, signor ██████████ e dai diretti affini

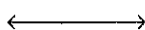


mentre, la restante porzione, in parte, è occupata da uno scavo di sbancamento ed, in parte, da alcune giovani piante di olivo.

Infine, il **Lotto 7**, costituito dal terreno in agro di Sant'Eufemia Lamezia, località Pullo, è risultato incolto ed improduttivo, in possesso del proprietario, signor ██████████, ad eccezione della porzione "occupata" dalla baraccopoli utilizzata come ricovero di animali da parte di terzi soggetti.

Dalle immagini satellitari risulta, però, che in passato era destinato a seminativo, probabilmente, erba medica o coltura affine con semina primaverile, di conseguenza assente al momento dei sopralluoghi.

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



QUESITO N. 8

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

Per rispondere in maniera appropriata al quesito avanzato, il sottoscritto faceva appello all'Ufficio di stato civile del Comune di Lamezia Terme (CZ), al fine di eseguire una precisa ed accurata indagine in merito al regime patrimoniale dei debitori.

Successivamente era necessario rivolgersi all'ufficio di Stato Civile della Città di Paola (CS), al fine di ottenere il certificato originale riguardante il matrimonio del signor ██████████ e controllarne le



eventuali annotazioni **(vedi allegato I)**.

In data 26/03/2015, l'ufficio proposto della Città di Lamezia Terme forniva copia cartacea dei documenti richiesti, mentre la Città di Paola lo emetteva il 27/03/2015 **(vedi allegato I)**.

Dallo studio dei documenti reiterati, si evince quanto segue:

- [redacted]
[redacted] contraevano matrimonio in Lamezia Terme (CZ), il [redacted], così per come annotato al registro degli atti di matrimonio dall'anno [redacted] parte [redacted] serie [redacted], numero [redacted]

Annotazione

A margine ed in calce all'atto risulta:

- Con dichiarazione inserita nel presente atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Lamezia Terme 21/06/2004 L'ufficiale di Stato Civile;

A margine ed in calce all'atto risulta:

- Con atto del 15/11/2013, rep. N. 379 a rogito del notaio Dr. Paolo Frugiuole, notaio in Lamezia Terme dei distretti notarili riuniti di Catanzaro, Crotona, Lamezia Terme e Vibo Valentia, i coniugi [redacted] [redacted] di cui all'atto di matrimonio sottoscritto, hanno costituito fondo patrimoniale ai sensi dell'art. 167 e segg. Del codice civile.

- [redacted]
[redacted] contraevano



matrimonio in Lamezia Terme (CZ), il [redacted] così come
riportato sul registro degli atti di matrimonio dall'anno [redacted] parte [redacted] serie
[redacted] numero [redacted]

Annotazione

A margine ed in calce all'atto risulta:

- Con dichiarazione inserita nel presente atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Lamezia Terme 12/09/2006. L'ufficiale di Stato Civile;

A margine ed in calce all'atto risulta:

- Con atto del 15/11/2013, rep. N. 380 a rogito del notaio Dr. Paolo Frugiuole, notaio in Lamezia Terme dei distretti notarili riuniti di Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia, i coniugi [redacted] [redacted] di cui all'atto di matrimonio sottoscritto, hanno costituito fondo patrimoniale ai sensi dell'art. 167 e segg. Del codice civile.

Come detto, riguardo al signor [redacted] l'estratto dell'atto di matrimonio originale è stato fornito dall'ufficio dello stato civile della Città di Paola (CZ).

Dallo studio del documento, si evince che:

- [redacted]
[redacted] a Lamezia Terme (CZ), contraevano matrimonio in Paola (CS), il [redacted] così come riportato sul registro degli atti di matrimonio dall'anno [redacted] parte [redacted] serie [redacted] numero [redacted]

Annotazione



A margine ed in calce all'atto risulta:

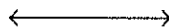
- Con atto in data 31/01/2013, rep. N. 102.553, racc. 35543 a rogito del notaio dott.re Mario Bilagione, notaio in Nocera Terinese del distretto notarile di Catanzaro, Lamezia Terme e Vibo Valentia gli sposi [REDACTED] [REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni.

In sostanza i Lotti 1, 2, 3, 4 e 5 appartengono esclusivamente ai germani [REDACTED] in quanto il complesso edilizio è stato edificato sul suolo acquistato dagli stessi ancora celibi.

I cespiti edificati per accessione sul suolo acquistato dai germani, però, in data 15/11/2013, rep. N. 379-380 a rogito del notaio Paolo Frugiuole sono stati compresi nel fondo patrimoniale istituito dai coniugi:

[REDACTED]

I terreni appartengono al solo [REDACTED] in quanto è pur vero che al momento dell'acquisto il soggetto pignorato era coniugato in regime di comunione dei beni con la signora [REDACTED] ma per quanto espressamente riportato sulle compravendite, gli acquisti venivano effettuati a titolo di beni personali per avere impiegato nell'acquisto degli immobili denaro di sua esclusiva proprietà **(vedi allegato F)**.



QUESITO N. 9

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali



scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quando a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem).

I beni ricompresi nella massa immobiliare esecutata, ed identificati come **Lotti 1-2-3-4-5** della presente relazione e che come tali verranno trattati nella vendita all'asta, costituiscono un ampio complesso immobiliare, ubicato in contrada Marrano, lungo la fascia settentrionale dell'abitato di Sambiasse, nel Comune di Lamezia Terme.

Nel dettaglio si tratta di due abitazioni semi-indipendenti, adiacenti, a due livelli (Lotti 1 e 2), con magazzini ubicati al piano seminterrato (Lotti 3 e 4) dello stesso edificio ed altri manufatti attigui (Lotto 5), correlati da una corte comune a tutti gli immobili.

Per quanto attiene ai vincoli di carattere edificatorio, o connessi con il carattere storico-artistico, ovvero, di natura paesaggistica e simili, tali eccezioni sono state già considerate nella domanda di sanatoria (condono edilizio) in essere presso il Comune di Lamezia Terme.

Come vedremo, infatti, sia il signor [REDACTED] che il signor [REDACTED] ai sensi dell'art. 32 della Legge 24 novembre 2003, N. 326 hanno esibito, in data 10 dicembre 2014, domanda relativa alla definizione di illecito edilizio, quasi completamente definito a meno del versamento integrale degli oneri e dell'oblazione.

La domanda è stata, invece, corredata, a firma di un tecnico abilitato, di tutti giù allegati tecnici necessari alla definizione dell'illecito edilizio.

In sostanza i vicoli che pure esistono sull'area in cui ricade il complesso immobiliare non hanno oramai incidenza sull'edificato.



Località Marrano, ricade, infatti, in zona "E2 – agricola collinare", dove vige un vincolo idrogeologico e forestale e dove sarebbe stata impedita l'edificazione a fini abitativi, tanto è vero che il nucleo edilizio è stato realizzato abusivamente e poi ne è stata richiesta la sanatoria.

La visita effettuata dallo scrivente ha, altresì, accertato che la conservazione e manutenzione degli spazi e dei beni comuni interni è parsa pressoché perfetta.

Nel particolare, la corte esterna, che abbraccia gli immobili sia a livello del piano seminterrato che a livello del piano terra, ed utilizzata prevalentemente come sosta delle autovetture, risulta rifinita con pavimentazione industriale di buona fattura o con pietrisco ben livellato.

Anche l'interno dei locali, con riferimento ad i due appartamenti (Lotto 1 e 2), in considerazione della recente costruzione, non presenta evidenti segni di deterioramento sotto alcun punto di vista.

Stessa cosa può essere affermata per i Lotti 3 (subalterno 1) e 4, ovvero i garage – deposito, al piano seminterrato, che allo stato non sono pienamente utilizzati.

Per quanto concerne i due manufatti "esterni" a corredo del lotto N. 3 e per il lotto 5, realizzati con metodologia differente, sono contraddistinti da un livello di finiture sicuramente diverse ed inferiori rispetto agli altri locali a magazzino, ma comunque, ancora compatibile con un uso a deposito.

Dalle indagini effettuate in loco, in occasione dei sopralluoghi è emerso che a carico delle proprietà, con riferimento agli immobili



esecutati, non permangono spese di carattere condominiale, poiché la manutenzione e la custodia dei cespiti, è effettuata a livello "familiare" con consuetudini oramai consolidate **(vedi allegato H)**.

Relativamente ai lotti N. 1-2-3-4-5 i germani [REDACTED] e [REDACTED] hanno provveduto, con i rispettivi partner a dare vita alla costituzione di fondi patrimoniali regolarmente costituiti davanti al notaio Furgiuele Paolo, in data 15/11/2013, rep. N. 379-380 registrati a Lamezia Terme il 19/11/2013 ai NN. 3177-3178 e trascritti a Catanzaro il 20/11/2013 ai NN. 11401-11402 R.P. e NN. 15369-15370 R.G. **(vedi allegato E, F)**.


Relativamente ai Lotti 6 e 7, ovvero i terreni in agro del Comune di Lamezia Terme (CZ), il sottoscritto avanzava richiesta all'ufficio preposto, al fine di ottenere Certificato di Destinazione Urbanistica, dei cespiti indagati.

Occorre chiarire che il Comune di Lamezia terme (CZ), è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con D.P.G.R. n° 201 del 31 marzo 1998.

Per quanto riguarda il Lotto 6, ovvero il terreno in agro del Comune di Lamezia Terme, in contrada Marrano, l'area in esame ricade in zona "E2 – agricola collinare", dove sono ammissibili: interventi silvo – colturali con divieto di abbattimento e/o espianto dei complessi vegetazionali coltivati appartenenti alle specie arboree, nuove edificazioni di edifici funzionali alle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura, nuova edificazione di annessi rustici, e trasformazione degli edifici esistenti **(vedi allegato H)**.



colturali e delle altre attività primarie **(vedi allegato H)**.

Sul suolo grava il vincolo di asservimento ai fini edificatori a favore dell'erigendo fabbricato da destinarsi in parte a deposito ed attrezzi agricoli ed in parte ad abitazione che si doveva ubicare sul terreno al foglio di mappa N. 76, particella 1185 (Lotto N. 6) di proprietà del signor  prima visto **(vedi allegato F)**.



QUESITO N. 10

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizione di pignoramenti, trascrizione di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni

Per rispondere al quesito, si è fatto ricorso ad un'indagine completa presso l'agenzia del territorio di Catanzaro – Servizio Pubblicità Immobiliare (già ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari), in data 07/01/2015 **(vedi allegato E)**.

L'indagine condotta presso l'Agenzia delle Entrate è stata indirizzata, sia nei confronti dei nominativi eseguiti, sulla base dei dati anagrafici degli stessi, e sia nei confronti degli immobili pignorati sulla scorta degli estremi catastali **(vedi allegato E)**.

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

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

❖ Trascrizione, **Compravendita**, Presentazione n. 3 del **26/06/2000**, R.P. N. 10965, R.G. N. 13855, derivante da Atto Notarile Pubblico del 19/06/2000, Rep. 62680, a rogito del Notaio Agapito Rosaria Carmela, con sede a Lamezia



Terme (CZ), riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

- 1) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Catasto T., Foglio 76, Particella 1187, Natura T, 1320 mq, Loc. Marrano;

A FAVORE di:

- 1) [REDACTED] C.F.

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

- 2) [REDACTED] C.F.

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

E CONTRO:

- 1) [REDACTED] C.F.

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di proprietà, Per la quota di 1/1 in regime di bene personale;

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

Ai fini giuridici e catastali la venditrice dichiara che il terreno in oggetto e' a lei pervenuto con atto a rogito Notar Ugo Notaro, da Sambiase, in data 28 settembre 1946, rep. N. 4421, ivi reg./to l'11 ottobre 1946, al n. 600.

❖ Trascrizione, **Compravendita**, Presentazione n. 134 del **27/01/2009**, R.P. N. 870, R.G. N. 1195, derivante da Atto Notarile Pubblico, del 23/01/2009, Rep. 80461/15428, a rogito del notaio Agapito Rosaria Carmela, con sede in Lamezia Terme (CZ), riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

- 1) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Catasto T, Foglio 76, Particella 1185, Natura T., Cons. 1620 mq, Loc. Valle Lupo;

A FAVORE di:

- 1) [REDACTED] C.F.

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di Proprietà, per la quota di 1/1, in regime di bene personale;



E CONTRO:

1) [REDACTED] C.F.

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

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

Ai fini giuridici e catastali la parte alienante dichiara che l'immobile in oggetto e' a lei pervenuto in forza di atto di donazione a mio rogito del 10 giugno 2002, repertorio n. 68067, raccolta n. 12183, registrato in Lamezia Terme il 20 giugno 2002, al n. 1352, e trascritto in Catanzaro il 15 giugno 2002, ai numeri 11085 r.g. e 8583 r.p.. Consenso coniuge - art. 179, lettera f) c.c. ai sensi della legge 19 maggio 1975 n. 151, l'acquirente, signor [REDACTED] dichiara di essere in regime di comunione legale di beni con la moglie [REDACTED] ma, di aver impiegato nell'acquisto dell'immobile in oggetto danaro di sua esclusiva appartenenza. Pertanto la signora [REDACTED] interviene in questo atto allo scopo di confermare quanto dichiarato dal coniuge acquirente e di riconoscere che il bene acquistato sia considerato bene personale ai sensi dell'art.179, lettera f) del codice civile.

❖ Trascrizione, **Compravendita**, Presentazione N. 96 del **15/04/2010**, R.P. N. 3912, R.G. N. 5741, derivante da Atto Notarile Pubblico del 09/04/2010, Rep. 8476/5358, a rogito del notaio Panzarella Sebastiano, con sede in Lamezia Terme (CZ), riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

1) Comune M208 C – Lamezia Terme (CZ), Foglio 27, Particella 31, Catasto T, Natura T., Cons. 17660 mq, Loc. Bufalo;

A FAVORE di:

1) [REDACTED] C.F.

-Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1 in regime di bene personale;

E CONTRO:

1) [REDACTED] con sede in [REDACTED]

-Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di piena proprietà, per la



quota di 1/1;

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

Ai sensi della legge 19 maggio 1975 n. 151, l'acquirente, signor ██████████ dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale di beni con la signora ██████████ ma, di aver impiegato nell'acquisto dell'immobile in oggetto danaro di sua esclusiva appartenenza. Pertanto la signora ██████████ interviene in questo atto allo scopo di confermare quanto dichiarato dal coniuge acquirente e di riconoscere che il bene acquistato sia considerato bene personale ai sensi dell'art.179, lettera f) del Codice Civile.

❖ Trascrizione, **Atto di Asservimento**, Presentazione n. 73 del **03/12/2010**, R.P. N. 12905, R.G. N. 19832, derivante da Atto Notarile Pubblico, del 18/11/2010, Rep. 98655/32524 a rogito del Notaio Bilangione Mario, riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

1) Comune M208 C – Lamezia Terme (CZ), Foglio 7, Particella 557, Catasto T, Natura T., Cons. 1570 mq, Loc. Viola;

Unità negoziale n. 2

1) Comune M208 C – Lamezia Terme (CZ), Foglio 76, Particella 1185, Catasto T, Natura T., Cons. 1620 mq, Loc. Valle Lupo;

2) Comune M208 C – Lamezia Terme (CZ), Foglio 27, Particella 31, Catasto T, Natura T., Cons. 17660 mq, Loc. Bufalo;

A FAVORE di:

1) Comune di Lamezia Terme (CZ), con sede a Lamezia Terme (CZ), C.F. 00301390795;

- Relativamente a TUTTE le unità negoziali, per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1;

E CONTRO:

1) ██████████ C.F. ██████████

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;

2) ██████████ C.F. ██████████

- Relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà, per la quota



di 1/1 in regime di bene personale;

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

La signora [REDACTED] ed il signor [REDACTED] hanno dichiarato di asservire, come in effetti hanno asservito, rispettivamente i terreni di loro proprietà siti in agro del comune di Lamezia Terme a favore dell'erigendo fabbricato da destinare in parte a deposito di derrate ed attrezzi agricoli ed in parte ad abitazione che sarà ubicato sulla particella 1185 del foglio di mappa 76 di proprietà del signor [REDACTED] I Signori [REDACTED]

[REDACTED] si sono obbligati: - a vincolare al volume del fabbricato che si andrà a realizzare secondo il progetto approvato i terreni di che trattasi; - a non operare mutamenti dell'uso dell'annesso rustico se non eventualmente quelli tra l'utilizzazione di questo e l'utilizzazione abitativa funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura e comunque alle condizioni per ciò stabilite ed in base a nuovo relativo provvedimento abilitativo; - di non frazionare ne' alienare separatamente i fondi per la quota corrispondente a quella sulla cui base e' stato dimensionato l'annesso rustico; - di effettuare ogni intervento relativo alla conduzione dei fondi volto a renderne effettiva la prevista capacità produttiva secondo le indicazioni del piano di sviluppo aziendale o interaziendale ovvero del piano equipollente previsto dalle leggi.

❖ Iscrizione, **Ipoteca Giudiziale**, Presentazione N. 30 del **04/10/2013**, R.P. N. 1057, R.G. N. 13382, derivante da Decreto Ingiuntivo con Capitale € 7.447,76, totale € 12.000,00, derivante da Atto Giudiziario, del 09/08/2013, Rep. 1007, emesso dal Tribunale di Vicenza, con sede a Schio (VI), riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

- 1) Comune M208 R – Lamezia Terme- Sambiase (CZ), Foglio 76, Particella 1330, Sub. 1, Catasto F, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Cons. 82 mq, C.da Marrano, Piano S1;
- 2) Comune M208 R – Lamezia Terme- Sambiase (CZ), Foglio 76,



Studio Tecnico Φ8 - dott. ing. Ottaviano FERRIERI

Particella 1330, Sub. 2, Catasto F, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Cons. 82 mq, C.da Marrano, Piano S1;

3) Comune M208 R – Lamezia Terme- Sambiase (CZ), Foglio 76, Particella 1330, Sub. 3, Catasto F, Natura A2 – Abitazione di tipo civile, Cons. 6,5 vani, C.da Marrano, Piano T1;

4) Comune M208 R – Lamezia Terme- Sambiase (CZ), Foglio 76, Particella 1330, Sub. 4, Catasto F, Natura A2 – Abitazione di tipo civile, Cons. 6,5 vani, C.da Marrano, Piano T1;

5) Comune M208 R – Lamezia Terme- Sambiase (CZ), Foglio 76, Particella 1330, Sub. 6, Catasto F, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Cons. 152 mq, C.da Marrano, Piano T;

6) Comune M208 R – Lamezia Terme- Sambiase (CZ), Foglio 76, Particella 1330, Sub. 7, Catasto F, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Cons. 18 mq, C.da Marrano, Piano T;

7) Comune M208 R – Lamezia Terme- Sambiase (CZ), Foglio 76, Particella 1330, Sub. 8, Catasto F, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Cons. 60 mq, C.da Marrano, Piano S1;

8) Comune M208 R – Lamezia Terme- Sambiase (CZ), Foglio 76, Particella 1330, Sub. 9, Catasto F, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Cons. 18 mq, C.da Marrano, Piano S1;

A FAVORE di:

1) [REDACTED] con sede ad [REDACTED] C.F.

[REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la



quota di 1/2;

E CONTRO:

1) [REDACTED], C.F.

[REDACTED]

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

Sezione D - 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)

❖ Trascrizione, **Costituzione di fondo patrimoniale**, presentazione n. 84 del **20/11/2013**, R.P. N. 11401, R.G. N. 15369, derivante da Atto Notarile Pubblico, del 15/11/2013, Rep. 379/255 a rogito del Notaio Furguele Paolo, con sede a Lamezia Terme (CZ), riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

- 1) Comune M208 R – Lamezia Terme- Sambiase (CZ), Foglio 76, Particella 1330, Sub. 1, Catasto F, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Cons. 82 mq, C.da Marrano, Piano S1;
- 2) Comune M208 R – Lamezia Terme- Sambiase (CZ), Foglio 76, Particella 1330, Sub. 2, Catasto F, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Cons. 82 mq, C.da Marrano, Piano S1;
- 3) Comune M208 R – Lamezia Terme- Sambiase (CZ), Foglio 76, Particella 1330, Sub. 3, Catasto F, Natura A2 – Abitazione di tipo civile, Cons. 6,5 vani, C.da Marrano, Piano T1;
- 4) Comune M208 R – Lamezia Terme- Sambiase (CZ), Foglio 76, Particella 1330, Sub. 4, Catasto F, Natura A2 – Abitazione di tipo civile, Cons. 6,5 vani, C.da Marrano, Piano T1;
- 5) Comune M208 R – Lamezia Terme- Sambiase (CZ), Foglio 76, Particella 1330, Sub. 6, Catasto F, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Cons. 152 mq, C.da Marrano, Piano T;
- 6) Comune M208 R – Lamezia Terme- Sambiase (CZ), Foglio 76, Particella 1330, Sub. 7, Catasto F, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Cons. 18



mq, C.da Marrano, Piano T;

7) Comune M208 R – Lamezia Terme- Sambiase (CZ), Foglio 76, Particella 1330, Sub. 8, Catasto F, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Cons. 60 mq, C.da Marrano, Piano S1;

8) Comune M208 R – Lamezia Terme- Sambiase (CZ), Foglio 76, Particella 1330, Sub. 9, Catasto F, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Cons. 18 mq, C.da Marrano, Piano S1;

A FAVORE di:

1) [REDACTED] C.F.

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/4 in regime di separazione di beni;

2) [REDACTED] C.F.

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/4 in regime di separazione di beni;

E CONTRO:

1) [REDACTED] C.F.

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2 in regime di separazione di beni;

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 167, cod. civ., il signor [REDACTED] con la riserva di cui appresso e con il consenso del coniuge signora [REDACTED] ha costituito in fondo patrimoniale, destinando a far fronte ai bisogni della loro famiglia, il diritto di comproprietà pari ad 1/2 dell'intero sugli immobili di cui al quadro "b". Il fondo Patrimoniale e' stato costituito con l'espressa riserva della proprietà dei beni in capo al signor [REDACTED] e pertanto senza che si abbia trasferimento alcuno. L'amministrazione dei beni costituenti il fondo e' regolata dalle norme dell'art. 180, Cod. Civ. I beni costituenti il fondo patrimoniale potranno essere alienati, ipotecati, dati in pegno o comunque vincolati con il solo consenso di entrambi i coniugi, senz'uopo di autorizzazione giudiziale.

❖ Trascrizione, **Costituzione di fondo patrimoniale**, Presentazione n.85 del **20/11/2013**, R.P. N. 11402, R.G. N. 15370, derivante da Atto Notarile Pubblico, del 15/11/2013, Rep. 380/256, a rogito del Notaio Furgiuele Paolo, con sede a Lamezia Terme (CZ), riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

1) Comune M208 R – Lamezia Terme- Sambiase (CZ), Foglio 76, Particella 1330, Sub. 1, Catasto F, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Cons. 82



mq, C.da Marrano, Piano S1;

2) Comune M208 R – Lamezia Terme- Sambiase (CZ), Foglio 76, Particella 1330, Sub. 2, Catasto F, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Cons. 82 mq, C.da Marrano, Piano S1;

3) Comune M208 R – Lamezia Terme- Sambiase (CZ), Foglio 76, Particella 1330, Sub. 3, Catasto F, Natura A2 – Abitazione di tipo civile, Cons. 6,5 vani, C.da Marrano, Piano T1;

4) Comune M208 R – Lamezia Terme- Sambiase (CZ), Foglio 76, Particella 1330, Sub. 4, Catasto F, Natura A2 – Abitazione di tipo civile, Cons. 6,5 vani, C.da Marrano, Piano T1;

5) Comune M208 R – Lamezia Terme- Sambiase (CZ), Foglio 76, Particella 1330, Sub. 6, Catasto F, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Cons. 152 mq, C.da Marrano, Piano T;

6) Comune M208 R – Lamezia Terme- Sambiase (CZ), Foglio 76, Particella 1330, Sub. 7, Catasto F, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Cons. 18 mq, C.da Marrano, Piano T;

7) Comune M208 R – Lamezia Terme- Sambiase (CZ), Foglio 76, Particella 1330, Sub. 8, Catasto F, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Cons. 60 mq, C.da Marrano, Piano S1;

8) Comune M208 R – Lamezia Terme- Sambiase (CZ), Foglio 76, Particella 1330, Sub. 9, Catasto F, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Cons. 18 mq, C.da Marrano, Piano S1;

A FAVORE di:

1) [REDACTED] C.F.

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di ¼ in regime di Separazione dei Beni.

2) [REDACTED] C.F.

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di ¼ in regime di Separazione dei Beni.

E CONTRO:

1) [REDACTED] C.F.

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di ½ in regime di Separazione dei Beni;

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 167, cod. civ., il signor [REDACTED] con la riserva di



cui appresso e con il consenso del coniuge signora [REDACTED] ha costituito in fondo patrimoniale, destinando a far fronte ai bisogni della loro famiglia, il diritto di comproprietà pari ad 1/2 dell'intero sugli immobili di cui al quadro "b". Il fondo patrimoniale e' stato costituito con l'espressa riserva della proprietà dei sopracitati beni in capo al signor [REDACTED], e pertanto senza che si abbia trasferimento alcuno. L'amministrazione dei beni costituenti il fondo è regolata dalle norme dell'art. 180, cod. Civ. I beni costituenti il fondo patrimoniale potranno essere alienati, ipotecati, dati in pegno o comunque vincolati con il solo consenso di entrambi i coniugi, senz'uopo di autorizzazione giudiziale.

❖ **Iscrizione, Ipoteca Giudiziale, Presentazione n.20 del 19/02/2014, R.P. N.129, R.G. N. 2024**, derivante da Decreto Ingiuntivo con Capitale € 382.983,29, Interessi € 3.835,08, Spese € 2.536,00, Totale € 399.873,90, derivante da Atto Giudiziario, del 18/11/2013, Rep. 42567, emesso dal Tribunale di Milano, con sede a Milano (MI), riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

- 1) Comune M208 R – Lamezia Terme- Sambiase (CZ), Foglio 76, Particella 1330, Sub. 1, Catasto F, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Cons. 82 mq, C.da Marrano, Piano S1;
- 2) Comune M208 R – Lamezia Terme- Sambiase (CZ), Foglio 76, Particella 1330, Sub. 2, Catasto F, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Cons. 82 mq, C.da Marrano, Piano S1;
- 3) Comune M208 R – Lamezia Terme- Sambiase (CZ), Foglio 76, Particella 1330, Sub. 3, Catasto F, Natura A2 – Abitazione di tipo civile, Cons. 6,5 vani, C.da Marrano, Piano T1;
- 4) Comune M208 R – Lamezia Terme- Sambiase (CZ), Foglio 76, Particella 1330, Sub. 4, Catasto F, Natura A2 – Abitazione di tipo civile, Cons. 6,5 vani, C.da Marrano, Piano T1;



- 5) Comune M208 R – Lamezia Terme- Sambiase (CZ), Foglio 76, Particella 1330, Sub. 6, Catasto F, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Cons. 152 mq, C.da Marrano, Piano T;
- 6) Comune M208 R – Lamezia Terme- Sambiase (CZ), Foglio 76, Particella 1330, Sub. 7, Catasto F, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Cons. 18 mq, C.da Marrano, Piano T;
- 7) Comune M208 R – Lamezia Terme- Sambiase (CZ), Foglio 76, Particella 1330, Sub. 8, Catasto F, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Cons. 60 mq, C.da Marrano, Piano S1;
- 8) Comune M208 R – Lamezia Terme- Sambiase (CZ), Foglio 76, Particella 1330, Sub. 9, Catasto F, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Cons. 18 mq, C.da Marrano, Piano S1;

Unità negoziale n. 2

- 1) M208 B – Lamezia Terme (CZ) – Sambiase, Foglio 76, Particella 1185, Catasto T, Natura T, Cons. 1620 mq;
- 2) M208 B – Lamezia Terme (CZ) – Sambiase, Foglio 27, Particella 31, Catasto T, Natura T, Cons. 17620 mq;

A FAVORE di:

- 1) BCC Factoring S.P.A., con sede a Milano (MI), C.F. 08014440583;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;

E CONTRO:

- 1) _____, C.F.

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;

- 2) _____, C.F.



[REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;

3) [REDACTED] C.F.

[REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;

Sezione D - 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).

❖ Trascrizione, **Verbale di pignoramento immobili**, Presentazione N. 5 del **17/06/2014**, R.P. N.5868, R.G. N. 7143, derivante da Atto Giudiziario del 12/05/2014, Rep. 254, emesso dall' Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lamezia Terme, con sede a Lamezia Terme (CZ), riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

1) Comune M208 R – Lamezia Terme- Sambiase (CZ), Foglio 76, Particella 1330, Sub. 1, Catasto F, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, C.da Marrano, Piano S1;

2) Comune M208 R – Lamezia Terme- Sambiase (CZ), Foglio 76, Particella 1330, Sub. 2, Catasto F, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, C.da Marrano, Piano S1;

3) Comune M208 R – Lamezia Terme- Sambiase (CZ), Foglio 76, Particella 1330, Sub. 3, Catasto F, Natura A2 – Abitazione di tipo civile, C.da Marrano, Piano T1;

4) Comune M208 R – Lamezia Terme- Sambiase (CZ), Foglio 76, Particella 1330, Sub. 4, Catasto F, Natura A2 – Abitazione di tipo civile, C.da



Marrano, Piano T1;

5) Comune M208 R – Lamezia Terme- Sambiase (CZ), Foglio 76, Particella 1330, Sub. 6, Catasto F, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, C.da Marrano, Piano T;

6) Comune M208 R – Lamezia Terme- Sambiase (CZ), Foglio 76, Particella 1330, Sub. 7, Catasto F, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, C.da Marrano, Piano T;

7) Comune M208 R – Lamezia Terme- Sambiase (CZ), Foglio 76, Particella 1330, Sub. 8, Catasto F, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, C.da Marrano, Piano S1;

8) Comune M208 R – Lamezia Terme- Sambiase (CZ), Foglio 76, Particella 1330, Sub. 9, Catasto F, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, C.da Marrano, Piano S1;

Unità negoziale n. 2

1) M208 B – Lamezia Terme (CZ) – Sambiase, Foglio 76, Particella 1185, Catasto T, Natura T, Cons. 1620 mq;

2) M208 B – Lamezia Terme (CZ) – Sambiase, Foglio 27, Particella 31, Catasto T, Natura T, Cons. 17620 mq;

A FAVORE di:

1) BCC Factoring S.P.A., con sede a Milano (MI), C.F. 08014440583;

- Relativamente a tutte le unità negoziali, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;

E CONTRO:

1)  C.F.



- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2:

2) [REDACTED] C.F.

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, terzo datore, per la quota di 1/2:

3) [REDACTED] C.F.

- Relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1:

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

SPESE PER CANCELLAZIONE FORMALITÀ

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

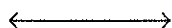
- * Cancellazione **Ipoteca Giudiziale**, del **04/10/2013**, R.P. N. 1057, R.G. N. 13382, a favore della società [REDACTED] (Totale € 12.000,00): € (0,50% sull'importo totale + € 59,00 di bollo + € 35,00 per tasse) = **€ 154,00**.
- * Cancellazione **Ipoteca Giudiziale**, del **19/02/2014**, R.P. N. 129, R.G. N. 2024, a favore di BCC Factoring S.P.A. (Totale € 399.873,90): € (0,50% sull'importo totale + € 59,00 di bollo + € 35,00 per tasse) = **€ 2.093,37**.
- * Cancellazione **Verbale di pignoramento immobili**, del **17/06/2014**, R.P. N. 5868, R.G. N. 7143, a favore di BCC Factoring S.P.A.: **€ 168,00**



imposta + € 59,00 bollo + € 35,00 tasse = **€ 262,00.**

Quindi, le spese di cancellazione ammontano complessivamente ad euro 2.509,37 alle quali bisogna sommare onorari tecnici per almeno altri 500,00 euro.

In totale, quindi, il costo complessivo per le cancellazioni delle formalità composto da spese ed onorari è pari verosimilmente ad euro 3.000,00 circa.



QUESITO N. 11

Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, più volte si è fatto appello all'ufficio delle entrate di Catanzaro, allo scopo di ricostruire la cronistoria catastale della massa immobiliare eseguita.

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

Per quanto riguarda le ispezioni ipotecarie condotte presso l'agenzia delle entrate di Catanzaro, in data 07/01/2015, allo scopo di coprire il ventennio si è già relazionato nel quesito precedente **(vedi allegato E).**

L'unica discrasia rilevata, riguarda l'indicazione della sezione censuaria relativa al Lotto 7, (unità negoziale N. 2, immobile N. 2); erroneamente, infatti, nel verbale di pignoramento del 17/06/2014, R.P.



N. 5868, R.G. N. 7143, derivante da atto giudiziario del 12/05/2014, rep. N. 254 emesso dal Tribunale di Lamezia Terme (CZ), da cui sgorga la procedura esecutiva in oggetto, è indicata come sezione censuaria, quella di Sambiase, invece, che quella di Sant'Eufemia Lamezia **(vedi allegato E).**

Le indagini catastali, svolte presso svariati uffici, hanno mostrato dei dati conformi con gli atti esecutivi e con quanto riscontrato in fase di sopralluogo come stato di fatto (a meno degli abusi indicati).

Le indagini effettuate, sono state indirizzate sia verso i soggetti esecutati, utilizzando i dati anagrafici dei debitori e sia per immobile, sulla scorta degli estremi catastali degli stessi.

Così per come già esposto nella risposta al quesito 4, dopo aver effettuato il rilievo dei cespiti, si procedeva al raffronto tra le planimetrie catastali agli atti, redatte dal geometra Vincenzo Mete, iscritto all'albo dei geometri di Catanzaro al N. 2899, in data 15 luglio 2010 e la restituzione metrica effettuata dallo scrivente **(vedi allegato B).**

Come si chiarirà in modo preciso nella risposta al quesito successivo sono stati individuate una serie di difformità, alcune minori e di poco conto, quindi sanabili, altre più importanti e non sanabili.

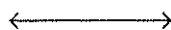
Relativamente all'aggiornamento delle planimetrie catastali, ove il Giudice lo ritenesse necessario, nelle more dell'aggiudicazione, il sottoscritto, se autorizzato procederà al perfezionamento degli elaborati catastali.

Bisogna ricordare, inoltre, che l'intero complesso immobiliare ha



origine abusiva ed illegittima ed ancora la sanatoria non è conclusa.

In conclusione, quindi, non perdurano dubbi sull'identificazione e corrispondenza del bene esecutato, sia in termini di consistenza che per quote di proprietà e 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, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono

Per rispondere al quesito è stato necessario consultare l'ufficio tecnico e di Polizia Municipale del Comune di Lamezia Terme, ai quali è stata avanzata richiesta scritta, in data 13/01/2015, al fine di individuare le autorizzazioni urbanistiche dei cespiti pignorati.

Relativamente ai beni in esame sono state individuate una serie di pratiche edilizie, in parte ancora in corso d'istruttoria e per le quali di seguito si fornirà una disamina completa **(vedi allegato G)**.

Lotti 1, 2, 3, 4 e 5

Il sottoscritto fin dal momento dei sopralluoghi ha individuato, anche grazie alle dichiarazioni spontanee dei soggetti pignorati, la natura originaria abusiva del complesso immobiliare.

Le parti in causa, sostenevano, altresì, di avere avviato la pratica edilizia relativa alla definizione di illecito edilizio.

Lo scrivente, pertanto, si rivolgeva all'ufficio condono e archivio del Comune di Lamezia Terme, a partire dal 13/01/2015, allo scopo di individuare le autorizzazioni urbanistiche del complesso edilizio.



In particolare, sono state rinvenute due istanze di condono edilizio avanzata dai germani [REDACTED]

[REDACTED] protocollo N. 70154 (fascicolo N. 12045) N. 70155 (fascicolo N. 12044) avanzate ai sensi dell'art. 32 del 24 novembre 2003, N. 326 **(vedi allegato G)**.

Da quanto riportato sulla perizia giurata, a firma del geometra Vincenzo Mete relativamente alla pratica di condono del 10/12/2004, protocollo N. 70154, fascicolo 12045, l'istanza riguarda: "magazzino al piano seminterrato di mq 36,84, un magazzino di mq 17,00 e un deposito di mq 18,24; al piano terra un ambiente unico composto da ingresso, cucina, soggiorno di mq 61,90, un ripostiglio di mq 4,63, un bagno di mq 6,00 ed un balcone di mq 9,88; al primo piano un disimpegno di mq 7,62, una camera di mq 17,58, uno spogliatoio di mq 5,35, un wc di mq 3,60, un bagno di mq 6,27, una camera di mq 15,25, una camera di mq 10,75, un balcone di mq 5,40 ed un balcone di mq 5,40" **(vedi allegato G)**.

Sulla perizia giurata, a firma del geometra Vincenzo Mete relativamente alla pratica di condono del 10/12/2004, protocollo N. 70155, fascicolo 12044, è riportato quanto segue: "magazzino al piano seminterrato di mq 75,02; al piano terra un ambiente unico composto da ingresso, cucina, soggiorno di mq 61,90, un ripostiglio di mq 4,63, un bagno di mq 6,00 ed un balcone di mq 9,88; al primo piano un disimpegno di mq 7,62, una camera di mq 17,58, uno spogliatoio di mq 5,35, un wc di mq 3,60, un bagno di mq 6,27, una camera di mq 15,25, una camera di mq 10,75, un balcone di mq 5,40 ed un balcone di mq



5,40" **(vedi allegato G).**

In sostanza nella domanda di condono edilizio è stato inserito solo l'edificio principale, mentre tutti gli altri accessori, costituente parte del lotto 3 e lotto 5, non sono stati inseriti.

Relativamente a questi ultimi accessori, due sono le considerazioni da fare: o viene integrata la domanda di condono edilizio, oppure, gli accessori sono da considerarsi abusivi, non sanabili, per i quali è da prevedersi la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi.

In considerazione dello stato dell'istanza di condono edilizio, del fatto che la tecnica costruttiva degli accessori appare identica a quella del fabbricato principale, così come pure l'epoca di costruzione, a parere del sottoscritto, è possibile procedere al perfezionamento della pratica di condono.

D'altra parte gli accessori erano già presenti nel verbale di contestazione di opere abusive elevato dai vigili urbani del Comune di Lamezia Terme, il 07/10/2002, ed indirizzato al signor [REDACTED] [REDACTED], padre dei germani [REDACTED] soggetti eseguiti.

E' probabile che gli stessi manufatti non siano stati inseriti nella pratica di condono edilizio, per non aggravare ulteriormente l'esborso economico già consistente.

Allo stato, infatti, la pratica di sanatoria edilizia non è definita soprattutto per quanto riguarda l'esborso economico a titolo di oneri



concessori ed oblazioni.

Il sottoscritto ha effettuato l'analisi minuziosa delle due pratiche di condono sia in termini normativi che, soprattutto, in termini di calcolo delle cifre dovute, ed allo stato, la situazione è la seguente:

ISTANZA del 10/12/2004, protocollo N. 70154, fascicolo N. 12045, avanzata da [REDACTED]

L'abuso oggetto della domanda di condono tratta della realizzazione di un fabbricato per civile abitazione; l'intero fabbricato è suddiviso in due unità immobiliari con relative pertinenze e perfettamente simmetriche nonché oggetto di due separate istanze di condono edilizio.

Nell'istanza di condono sono riportate superfici errate rispetto a quelle accertate ed esplicitamente riportate nella perizia giurata integrata nella documentazione a corredo della domanda di condono.

Il versamento effettuato in data 10/12/2004 (alla presentazione dell'istanza di condono) si riferisce alla prima rata, manca il versamento delle restanti due rate nonché della differenza dovuta all'erroneo calcolo della superficie (e soprattutto, quella relativa agli accessori di cui si è detto e che costituiscono parte del lotto N. 3 – per il solo Longo Pasqualino).

La differenza in termini economici è di seguito descritta nella tabella e sulla quale sono maturati gli interessi legali dalla data di presentazione dell'istanza, al 31/03/2015 (quindi, l'acquirente sub-asta, sarà chiamato a versare importi sicuramente superiori, in quanto nel tempo matureranno altri interessi).



Per quanto riguarda il versamento dell'oblazione, la circolare 7 dicembre 2005, N. 2699 del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, stabilisce che il versamento del 50% della somma dovuta a conguaglio dell'oblazione per la sanatoria degli abusi edilizi vada direttamente al comune interessato.

Per quanto riguarda la documentazione prescritta a corredo della domanda manca solo il rilievo fotografico, ma la validità della domanda è sancita dal versamento della prima rata dell'oblazione nei termini stabiliti della legge 326/03.

Per quanto riguarda la tipologia di abuso adottata risulta corretta in quanto si tratta dei cosiddetti abusi sostanziali, vale a dire di opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

In relazione al periodo di realizzazione dell'opera abusiva si dichiara ultimata entro il 31 marzo 2003, conforme quindi a quanto stabilito dall'art. 32 della legge n. 326/2003.

La commerciabilità del bene è assicurata dall'art. 40 della Legge nazionale 28 febbraio 1985, N. 47, purché venga menzionata in atti ed allegata in copia l'Istanza di Condono presentata completa del versamento della prima rata dell'oblazione.

OBLAZIONE CALCOLATA DAL RICHIEDENTE

Tipologia d'abuso applicata	1	Periodo dell'abuso dichiarato	31/03/2003
Superficie abusiva dichiarata mq	169,61		
Oblazione unitaria applicata €/mq	100,00		



IMPORTO OBLAZIONE DICHIARATA

Mq 169,61 x €/mq. 100,00 = €. 16.961,00
 Mq _____ x €/mq. _____ = €. _____
 Totale Importo Oblazione Dichiarata = €. 16.961,00

IMPORTO OBLAZIONE VERSATA

I RATA € 5.088,30 IN DATA 10 / 12 / 2004 RIC. N. 0046
 II RATA € _____ IN DATA ___ / ___ / _____ RIC. N.
 III RATA € _____ IN DATA ___ / ___ / _____ RIC. N.
 SOLUZIONE UNICA € _____ IN DATA ___ / ___ / _____ RIC. N.
 TOTALE VERSATO = €. 5.088,30

ONERI DI CONCESSIONE DICHIARATI

Mq 169,61 x €/mq 55,00 = €. 9328,55

IMPORTO ONERI DI CONCESSIONE VERSATI

I RATA € 2.798,57 IN DATA 10 / 12 / 2004 RIC. N. 0045
 II RATA € _____ IN DATA ___ / ___ / _____ RIC. N.
 III RATA € _____ IN DATA ___ / ___ / _____ RIC. N.
 SOLUZIONE UNICA € _____ IN DATA ___ / ___ / _____ RIC. N.
 TOTALE VERSATO = €. 2.798,57

IMPORTO OBLAZIONE CALCOLATA DALLA COMMISSIONE

Tipologia d'abuso applicata 1 Periodo dell'abuso 31/03/2003
 Superficie abusiva mq 195,00
 Oblazione unitaria applicata €/mq 100,00

Tabella A

piano	Tipologi a d'abuso	Importo unitario oblazione €/mq	Su	Snr	Volume	Sc=S _u +0.6*S _{nr}	Importo Oblazione
Semint.+terra +primo	I	100,00				195,00	19.500,00

Totale Importo Oblazione = €. 19.500,00

DIFFERENZA OBLAZIONE CALCOLATA E VERSATA

€. 19.500,00 - € 5.088,30 = €. 14.411,70



CALCOLO DEGLI INTERESSI LEGALI

Risultati del Calcolo	
RIEPILOGO DATI	
Data iniziale:	10-12-2004
Data finale:	31-03-2015
Capitale iniziale:	€ 14.411,70 pari a L.27.904.942
Metodo di calcolo:	Nessuna capitalizzazione degli interessi Interessi = (C x R x N)/G - dove C e' il capitale , R e' il saggio d'interesse legale, N e' il numero di giorni di ritardo e G e' il numero di giorni di cui e' composto l'anno (365 o 366).

Calcolo interessi					
Dal:	Al:	Tasso:	Giorni:	Capitale:	Interessi Euro:
10-12-2004	31-12-2004	2.5%	21	€ 14.411,70	€ 20,67
01-01-2005	31-12-2005	2.5%	365	€ 14.411,70	€ 360,29
01-01-2006	31-12-2006	2.5%	365	€ 14.411,70	€ 360,29
01-01-2007	31-12-2007	2.5%	365	€ 14.411,70	€ 360,29
01-01-2008	31-12-2008	3%	366	€ 14.411,70	€ 432,35
01-01-2009	31-12-2009	3%	365	€ 14.411,70	€ 432,35
01-01-2010	31-12-2010	1%	365	€ 14.411,70	€ 144,12
01-01-2011	31-12-2011	1.5%	365	€ 14.411,70	€ 216,18
01-01-2012	31-12-2012	2.5%	366	€ 14.411,70	€ 360,29
01-01-2013	31-12-2013	2.5%	365	€ 14.411,70	€ 360,29
01-01-2014	31-12-2014	1%	365	€ 14.411,70	€ 144,12
01-01-2015	31-03-2015	0.5%	90	€ 14.411,70	€ 17,77
Totale interessi (S.E.O.):					€ 3.209,01 pari a L.6.213.518
Capitale+interessi (S.E.O.):					€ 17.620,71 pari a L.34.118.461

TOTALE OBLAZIONE DOVUTA = €. **17.620,70**

ONERI DI CONCESSIONE CALCOLATI DALLA COMMISSIONE

ONERI DI CONCESSIONE

Mq 195,00 x €/mq 55,00 = €. 10.725,00

DIFFERENZA ONERI DI CONCESSIONE CALCOLATI E VERSATI

€. 10.725,00 - € 2.798,57 = €. 7.926,43



Calcolo degli Interessi Legali

Risultati del Calcolo					
RIEPILOGO DATI					
Data iniziale:		10-12-2004			
Data finale:		31-03-2015			
Capitale iniziale:		€ 7.926,00 pari a L. 15.346.876			
Metodo di calcolo:		Nessuna capitalizzazione degli interessi Interessi = (C x R x N)/G - dove C e' il capitale , R e' il saggio d'interesse legale, N e' il numero di giorni di ritardo e G e' il numero di giorni di cui e' composto l'anno (365 o 366).			
Calcolo interessi					
Dal:	Al:	Tasso:	Giorni:	Capitale:	Interessi Euro:
10-12-2004	31-12-2004	2.5%	21	€ 7.926,00	€ 11,37
01-01-2005	31-12-2005	2.5%	365	€ 7.926,00	€ 198,15
01-01-2006	31-12-2006	2.5%	365	€ 7.926,00	€ 198,15
01-01-2007	31-12-2007	2.5%	365	€ 7.926,00	€ 198,15
01-01-2008	31-12-2008	3%	366	€ 7.926,00	€ 237,78
01-01-2009	31-12-2009	3%	365	€ 7.926,00	€ 237,78
01-01-2010	31-12-2010	1%	365	€ 7.926,00	€ 79,26
01-01-2011	31-12-2011	1.5%	365	€ 7.926,00	€ 118,89
01-01-2012	31-12-2012	2.5%	366	€ 7.926,00	€ 198,15
01-01-2013	31-12-2013	2.5%	365	€ 7.926,00	€ 198,15
01-01-2014	31-12-2014	1%	365	€ 7.926,00	€ 79,26
01-01-2015	31-03-2015	0.5%	90	€ 7.926,00	€ 9,77
Totale interessi (S.E.O.):					€ 1.764,86 pari a L. 3.417.247
Capitale+interessi (S.E.O.):					€ 9.690,86 pari a L. 18.764.124

TOTALE ONERI DI CONCESSIONE DOVUTI = €. **9.690,86**

Quindi, in sostanza per la definizione della sanatoria, solo in termini di oblazione ed oneri di concessione occorrerà ipotizzare una cifra pari ad almeno euro (17.620,70 + 9.690,86) = Euro 27.310,86.

A tale importo andranno sommate le ulteriori cifre derivanti dall'integrazione di domanda di sanatoria per gli accessori costituenti parte del Lotto N. 3 (senza per altro garantire l'acquisizione della sanatoria per tali cespiti).



ISTANZA del 10/12/2004, protocollo N. 70155, fascicolo N. 12044, avanzata da [REDACTED]

L'abuso oggetto della domanda di condono tratta della realizzazione di un fabbricato per civile abitazione; l'intero fabbricato è suddiviso in due unità immobiliari con relative pertinenze, perfettamente simmetriche nonché oggetto di due separate istanze di condono edilizio.

Nell'istanza di condono sono riportate superfici errate rispetto a quelle accertate ed esplicitamente riportate nella perizia giurata integrata nella documentazione a corredo della domanda di condono.

Il versamento effettuato in data 10/12/2004 (alla presentazione dell'istanza di condono) si riferisce alla prima rata, manca il versamento delle restanti due rate nonché della differenza dovuta all'erroneo calcolo della superficie (e soprattutto, quella relativa agli accessori di cui si è detto e che costituiscono parte del lotto N. 5 – per il solo Longo Domenico).

La differenza in termini economici è successivamente descritta nella tabella e sulla quale sono maturati gli interessi legali dalla data di presentazione dell'istanza al 31/03/2015 (quindi, l'acquirente sub-asta, sarà chiamato a versare importi sicuramente superiori, in quanto nel tempo matureranno altri interessi).

Per quanto riguarda il versamento dell'Oblazione, la circolare 7 dicembre 2005, n. 2699 del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, stabilisce che il versamento del 50% della somma dovuta a congruimento dell'oblazione per la sanatoria degli abusi edilizi vada direttamente al



comune interessato.

Per quanto riguarda la documentazione prescritta a corredo della domanda manca solo il rilievo fotografico, ma la validità della domanda è sancita dal versamento della prima rata dell'oblazione nei termini stabiliti della legge 326/03.

Per quanto riguarda la tipologia di abuso adottata risulta corretta in quanto si tratta dei cosiddetti abusi sostanziali, vale a dire di opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

In relazione al periodo di realizzazione dell'opera abusiva si dichiara ultimata entro il 31 marzo 2003, conforme quindi a quanto stabilito dall'art. 32 della legge n. 326/2003.

La commerciabilità del bene è assicurata dall'art. 40 della legge nazionale 28 febbraio 1985, n. 47, purché venga menzionata in atti ed allegata in copia l'Istanza di Condono presentata completa del versamento della prima rata dell'oblazione.

OBLAZIONE CALCOLATA DAL RICHIEDENTE

Tipologia d'abuso applicata 1 Periodo dell'abuso dichiarato 31/03/2003

Superficie abusiva dichiarata mq 169,61

Oblazione unitaria applicata €/mq 100,00

IMPORTO OBLAZIONE DICHIARATA

Mq 169,61 x €/mq. 100,00 = €. 16.961,00

Mq _____ x €/mq. _____ = €. _____

Totale Importo Oblazione Dichiarata = €. 16.961,00

IMPORTO OBLAZIONE VERSATA



Studio Tecnico Φ8 - dott. ing. Ottaviano FERRIERI

I RATA € 5.088,30 IN DATA 10 / 12 / 2004 RIC. N. 0046
 II RATA € _____ IN DATA ___ / ___ / _____ RIC. N.
 III RATA € _____ IN DATA ___ / ___ / _____ RIC. N.
 SOLUZIONE UNICA € _____ IN DATA ___ / ___ / _____ RIC. N.
 TOTALE VERSATO = €. 5.088,30

ONERI DI CONCESSIONE DICHIARATI

Mq 169,61 x €/mq 55,00 = €. 9328,55

IMPORTO ONERI DI CONCESSIONE VERSATI

I RATA € 2.798,57 IN DATA 10 / 12 / 2004 RIC. N. 0045
 II RATA € _____ IN DATA ___ / ___ / _____ RIC. N.
 III RATA € _____ IN DATA ___ / ___ / _____ RIC. N.
 SOLUZIONE UNICA € _____ IN DATA ___ / ___ / _____ RIC. N.
 TOTALE VERSATO = €. 2.798,57

IMPORTO OBLAZIONE CALCOLATA DALLA COMMISSIONE

Tipologia d'abuso applicata 1 Periodo dell'abuso 31/03/2003
 Superficie abusiva mq 195,00
 Oblazione unitaria applicata €/mq 100,00

Tabella A

piano	Tipologi a d'abuso	Importo unitario oblazione €/mq	Su	Snr	Volume	Sc=Su+0.6*Snr	Importo Oblazione
Semint.+terra +primo	1	100,00				195,00	19.500,00

Totale Importo Oblazione = €. 19.500,00

DIFFERENZA OBLAZIONE CALCOLATA E VERSATA

€. 19.500,00 - € 5.088,30 = €. 14.411,70

Calcolo degli Interessi Legali

Risultati del Calcolo	
RIEPILOGO DATI	
Data iniziale:	10-12-2004



Studio Tecnico Φ8 - dott. ing. Ottaviano FERRIERI

Data finale:	31-03-2015
Capitale iniziale:	€ 14.411,70 pari a L.27.904.942
Metodo di calcolo:	Nessuna capitalizzazione degli interessi Interessi = (C x R x N)/G - dove C e' il capitale , R e' il saggio d'interesse legale, N e' il numero di giorni di ritardo e G e' il numero di giorni di cui e' composto l'anno (365 o 366).

Calcolo interessi					
Dal:	Al:	Tasso:	Giorni:	Capitale:	Interessi Euro:
10-12-2004	31-12-2004	2.5%	21	€ 14.411,70	€ 20,67
01-01-2005	31-12-2005	2.5%	365	€ 14.411,70	€ 360,29
01-01-2006	31-12-2006	2.5%	365	€ 14.411,70	€ 360,29
01-01-2007	31-12-2007	2.5%	365	€ 14.411,70	€ 360,29
01-01-2008	31-12-2008	3%	366	€ 14.411,70	€ 432,35
01-01-2009	31-12-2009	3%	365	€ 14.411,70	€ 432,35
01-01-2010	31-12-2010	1%	365	€ 14.411,70	€ 144,12
01-01-2011	31-12-2011	1.5%	365	€ 14.411,70	€ 216,18
01-01-2012	31-12-2012	2.5%	366	€ 14.411,70	€ 360,29
01-01-2013	31-12-2013	2.5%	365	€ 14.411,70	€ 360,29
01-01-2014	31-12-2014	1%	365	€ 14.411,70	€ 144,12
01-01-2015	31-03-2015	0.5%	90	€ 14.411,70	€ 17,77
Totale interessi (S.E.O.):					€ 3.209,01 pari a L.6.213.518
Capitale+interessi (S.E.O.):					€ 17.620,71 pari a L.34.118.461

TOTALE OBLAZIONE DOVUTA = €. 17.620,70
ONERI DI CONCESSIONE CALCOLATI DALLA COMMISSIONE

ONERI DI CONCESSIONE

Mq 195,00 x €/mq 55,00 = €. 10.725,00

DIFFERENZA ONERI DI CONCESSIONE CALCOLATI E VERSATI

€. 10.725,00 - € 2.798,57 = €. 7.926,43

Calcolo degli Interessi Legali

Risultati del Calcolo	
RIEPILOGO DATI	
Data iniziale:	10-12-2004
Data finale:	31-03-2015



Studio Tecnico Φ8 - dott. ing. Ottaviano FERRIERI

Capitale iniziale:	€ 7.926,00 pari a L.15.346.876
Metodo di calcolo:	Nessuna capitalizzazione degli interessi Interessi = (C x R x N)/G - dove C e' il capitale , R e' il saggio d'interesse legale, N e' il numero di giorni di ritardo e G e' il numero di giorni di cui e' composto l'anno (365 o 366).

Calcolo interessi					
Dal:	Al:	Tasso:	Giorni:	Capitale:	Interessi Euro:
10-12-2004	31-12-2004	2.5%	21	€ 7.926,00	€ 11,37
01-01-2005	31-12-2005	2.5%	365	€ 7.926,00	€ 198,15
01-01-2006	31-12-2006	2.5%	365	€ 7.926,00	€ 198,15
01-01-2007	31-12-2007	2.5%	365	€ 7.926,00	€ 198,15
01-01-2008	31-12-2008	3%	366	€ 7.926,00	€ 237,78
01-01-2009	31-12-2009	3%	365	€ 7.926,00	€ 237,78
01-01-2010	31-12-2010	1%	365	€ 7.926,00	€ 79,26
01-01-2011	31-12-2011	1.5%	365	€ 7.926,00	€ 118,89
01-01-2012	31-12-2012	2.5%	366	€ 7.926,00	€ 198,15
01-01-2013	31-12-2013	2.5%	365	€ 7.926,00	€ 198,15
01-01-2014	31-12-2014	1%	365	€ 7.926,00	€ 79,26
01-01-2015	31-03-2015	0.5%	90	€ 7.926,00	€ 9,77
Totale interessi (S.E.O.):					€ 1.764,86 pari a L.3.417.247
Capitale+interessi (S.E.O.):					€ 9.690,86 pari a L.18.764.124

TOTALE ONERI DI CONCESSIONE DOVUTI = €. 9.690,86

Quindi, in sostanza per la definizione della sanatoria, solo in termini di oblazione ed oneri di concessione occorrerà ipotizzare una cifra pari ad almeno euro (17.620,70 + 9.690,86) = Euro 27.310,86.

A tale cifra andranno sommati gli ulteriori importi derivanti dall'integrazione di domanda di sanatoria per gli accessori costituenti il Lotto N. 5 (senza per altro garantire l'acquisizione della sanatoria per tali cespiti).

Occorre a questo punto riportare alcune considerazioni fondamentali al fine dell'ottenimento della sanatoria edilizia.

Innanzitutto si ribadisce che le domande di condono dovranno



essere integrate con gli accessori mancanti, di conseguenza sarà necessario aggiungere tutta la documentazione ritenuta necessaria dal competente ufficio tecnico.

Alle cifre di sanatoria prima calcolate andranno sommati i diritti di segreteria che verranno indicati dal competente ufficio e gli ulteriori interessi che andranno a maturare nel tempo fino alla definizione della pratica edilizia.

L'aspetto più importante, però, è rappresentato dalla necessità per l'acquirente sub-asta di uno o più lotti di perfezionare la pratica edilizia insieme agli altri proprietari dei cespiti immobiliari.

Come detto, infatti, nell'individuazione dei lotti si è preferita la strada dell'appetibilità sul mercato, frazionando in tal modo il complesso edilizio in più parti, allo scopo di non dare vita a dei "maxi-lotti" che sarebbero rimasti, per lungo tempo, invenduti.

E' evidente, quindi, che per tenere in piedi le domande di sanatoria è necessario definire le pratiche mettendo insieme le varie proprietà dei lotti nel rispetto delle domande avanzate.

L'acquirente sub-asta, quindi, deve essere consapevole che la definizione degli illeciti e l'ottenimento della sanatoria è subordinata alla compartecipazione anche in termini economici degli altri proprietari.

Come detto, poi, sono stati individuati tutta un'altra serie di abusi, alcuni minori e quindi sanabili, altri insanabili, ed altri che necessitano di pratiche edilizie in sanatoria con la partecipazione di tutti i comproprietari e l'ottenimento di una serie di autorizzazioni.



Ai cosiddetti "abusi minori" appartengono tutte le variazioni interne rilevate dal sottoscritto e descritte nell'allegato grafico specifico **(vedi allegato B).**

Tali variazioni non sono definibili "difformità essenziali", giacché 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 altre difformità riscontrate nell'abitazione, 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".

Quindi, in sostanza, per sanare le difformità riscontrate, rimane 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 una C.I.L.).

Le modestissime variazioni interne consistono in cambiamenti trascurabili che non incidono sulla natura delle opere e che possono essere sanate con una semplice pratica in sanatoria, in ogni caso rappresentano anche delle "difformità edilizie" non fosse altro perché ricadenti nella Tipologia 6 "opere di manutenzione straordinaria, come definite all'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001, N. 380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume".

Attualmente l'art. 22, comma 2, del D.P.R. N. 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.

Le varianti "proprie" o "non sostanziali" possono sempre essere sanate.

Il D.P.R. 380/2011, all'art. 37 "Interventi eseguiti in assenza o in



difformità dalla denuncia d'inizio attività e accertamento di conformità", cita testualmente: "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 516,00 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 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 ricadenti nella tipologia 6 si verserà, quindi, un'oblazione pari ad almeno 516,00 (a prescindere se si vuole "agire" mediante lo strumento del condono o della sanatoria edilizia).

Agli abusi insanabili e, quindi, quelli che prevedono la demolizione delle opere abusive, la messa in pristino dello stato dei luoghi ed il trasporto a discarica del materiale di risulta appartengono le due tettoie, realizzate sui lati Est ed Ovest del fabbricato ed accorpate alle abitazioni, nonché, la legnaia realizzata al piano seminterrato ed affiancata al lotto N. 4.



Infine, un abuso, probabilmente sanabile con il bene placido di tutti i proprietari (e contestuale acquisizione del parere favorevole del vicino) è quello rappresentato dalla realizzazione delle scale esterne a corredo del complesso edilizio ed insistente sulla corte comune.

Lotto 6

Le ricerche presso gli enti preposti ha fatto emergere l'esistenza della **D.I.A. N. 211/2009 (vedi allegato G)**.

Nello specifico, si trattava di "manutenzione straordinaria", relativa alla realizzazione di alcuni tratti di recinzione e n. 2 ingressi carrabili.

In data 08/06/2009, il signor Longo Gennaro, soggetto esecutato, e titolare del cespite, esibiva "dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà", ai sensi dell'art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, N. 445 **(vedi allegato G)**.

Con protocollo **N. 42019 del 09/06/2009**, veniva presentata al Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia del Comune di Lamezia Terme (CZ), la Denuncia di Inizio attività (D.I.A.) **(vedi allegato G)**.

Occorre precisare che l'intervento dichiarato mediante il deposito della D.I.A., riguardava, oltre che il fondo esecutato, ovvero la particella 1185, anche le particelle 1186 e 1189, confinanti con quella in oggetto.

Si rammenta, altresì, che il tecnico progettista di tali interventi, era il geom. Adamo Michele, iscritto all'Albo dei Geometri di Catanzaro, al N. 2532.



Con protocollo N. 0044645 del 17/06/2009, il Responsabile dell'Area Gestione del Territorio del Comune di Lamezia Terme (CZ), chiedeva l'integrazione di alcuni documenti, necessari per l'espletamento della fase istruttoria della D.I.A. **(vedi allegato G).**

In data 27/07/2009, con protocollo N. 0054606, il signor ██████████

██████████ trasmetteva i documenti richiesti.

Il 07/08/2009, ancora, il funzionario della Polizia Municipale del Comune di Lamezia Terme (CZ), esprimeva parere favorevole al rilascio del nulla osta per la realizzazione dei 2 accessi carrabili, "a condizione che gli accessi vengano arretrati dai margini della carreggiata pari ad una distanza non inferiore ai mt. 03.00, sia automatizzato e rispetti le condizioni previste dall'art. 46, co. 2 lett. a" **(vedi allegato G).**

Successivamente sul terreno, inoltre, è stato rilasciato dal Comune di Lamezia Terme, il **Permesso di Costruire N. 10 del 18 gennaio 2011** per i lavori di: "Realizzazione di un fabbricato da destinare in parte a deposito di derrate ed attrezzi agricoli ed in parte ad abitazione" in località Valle Lupo snc, sull'area identificata in catasto al foglio di mappa N. 76, p.lla 1185" **(vedi allegato G).**

Nel dettaglio, il documento recitava come segue: *"Il Dirigente del Settore gestione promozione del territorio, Vista l'istanza, corredata dal progetto, presentata in data 12/02/2010 prot. N. 11451, dalla ditta ██████████ con la quale chiede il permesso di costruire per la seguente opera: realizzazione di un fabbricato da destinare in parte a deposito di derrate ed attrezzi agricoli ed in parte ad abitazione in località Valle Lupo; rilascia permesso di costruire alla Ditta ██████████ per la seguente opera: realizzazione di un fabbricato da*



destinare in parte a deposito di derrate ed attrezzi agricoli ed in parte ad abitazione in località Valle Lupo, in secondo il progetto a firma del tecnico progettista arch. Roberto Pierdomenico”

(vedi allegato G).

La richiesta era stata avanzata dal signor ██████████ con protocollo al Comune di Lamezia Terme del 12/02/2010, prot. N. 0011451 **(vedi allegato G).**

L'articolo 15 del D.P.R. 6 giugno 2001, N. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” fissa l'efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire e precisamente stabilisce il termine per l'inizio dei lavori che non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo e quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, che non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori.

Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga.

In sostanza il permesso di costruire è decaduto ed non più efficace, pertanto, la realizzazione dell'opera prevista è subordinata all'acquisizione di un nuovo permesso di costruire.

Lotto 7

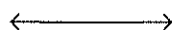
Le ricerche presso i vari enti non hanno prodotto alcun risultato per il lotto in esame, a testimonianza che non è stata mai rilasciata alcuna autorizzazione urbanistica sul suolo indagato.

L'unica documentazione recepita riguarda l'atto di asservimento



a rogito del notaio Mario Bilangione del 18/11/2010, repertorio N. 98655, registrato a Lamezia Terme il 02/12/2010 al N. 3619 e trascritto a Catanzaro il 03/12/2010, al N. 19832 R.G. e N. 12905 R.P. con il quale si asserviva il suolo a favore dell'erigendo fabbricato da ubicarsi sul lotto 6 (permesso di costruire scaduto ai sensi degli art. 15 del D.P.R. 06/06/2001 N. 380, oramai decaduto).

Come detto, però, sul fondo insiste una baracca precaria, raffazzonata ed in pessimo stato che deve essere smontata dall'acquirente sub-asta, con trasporto a discarica dei materiali di risulta ed a discarica controllata per quanto attiene all'amianto con l'ausilio di ditta specializzata ed autorizzata dall'Asl competente.



QUESITO N. 13

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

La stima di un'immobile ha come risultato finale quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto d'indagine; nel caso specifico si tratta di monetizzare molteplici unità immobiliari (N. 5 Lotti) componenti un unico complesso edilizio e due terreni agricoli; tutti i cespiti sono ubicati in agro di Lamezia Terme.

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.

Nel caso in esame, si tratta di stabilire il valore di compravendita da attribuire a sette lotti, costituiti da porzioni di fabbricato aventi diverse destinazioni d'uso, con accessori e suoli agricoli.

La posizione degli immobili componenti i **Lotti 1, 2, 3, 4, 5 e 6**, è di assoluta panoramicità, collocandosi al di sopra dell'abitato di Sambiasse, dal quale dista poco più di un chilometro sebbene la strada di collegamento sia molto acclive.

L'area sulla quale insistono i manufatti è ubicata a ridosso dei servizio principali, quali l'aeroporto internazionale di Lamezia Terme, le



varie stazioni ferroviarie ed il polo ospedaliero, della città lametina, seppure necessita l'uso dell'automobile per qualsivoglia spostamento.

Anche il **Lotto 7**, ubicato in località Pullo, di Sant'Eufemia Lamezia, dal punto di vista ubicazione, occupa una posizione invidiabile.

Per come espresso più volte in precedenza, pochi sono i metri di distanza che separano il bene in esame, dall'Aeroporto Internazionale, rappresentante il principale scalo della Calabria e uno dei primi del Mezzogiorno per traffico passeggeri.

Tale particolare, di fatto, non incide sul valore venale del bene, trattandosi di terreno agricolo, ma non bisogna sottovalutare la possibilità concreta che l'aeroporto possa crescere ed inglobare finanche tale appezzamento.

Ricapitolando, e per come sarà esposto nella determinazione del prezzo base di vendita, i **Lotti 1 e 2**, sono costituiti rispettivamente da due abitazioni adiacenti estese al piano terra e primo, facenti parte di un edificio a maggiore consistenza, praticabile esclusivamente dall'esterno, con corte esterna comune a tutti gli immobili (sub. 10).

Il **Lotto 3**, si compone dal magazzino (sub. 1) al piano seminterrato dello stabile a maggiore consistenza, dal deposito allocato in aderenza al primo, ma edificato "fuori sagoma" rispetto al condominio e dal deposito (sub. 9), realizzato nell'estremità Sud - Ovest della perimetrazione eseguita, accessibili esclusivamente dall'esterno, con corte esterna comune a tutti gli immobili (sub. 10).

Il **Lotto 4**, è costituito da un magazzino al piano seminterrato, lato



Est (adiacente al sub. 1), afferente allo stesso edificio che ospita le abitazioni al piano terra, avvicinabile esclusivamente dall'esterno, con corte esterna comune a tutti gli immobili (sub. 10).

Il **Lotto 5**, si compone da due magazzini, posizionati lungo la fascia settentrionale della proprietà eseguita e posti a livello del piano terra.

Nel dettaglio, il magazzino individuato al subalterno 6, è ubicato nel margine Nord – Est, mentre, il subalterno 7, nell'estremità Nord – Ovest della superficie eseguita.

Entrambi i locali, sono esclusivamente praticabili dall'esterno, con passaggio sulla corte esterna comune a tutti gli immobili (sub. 10).

Il **Lotto 6**, è costituito da un appezzamento di terreno, a destinazione agricola, asservito agli usi tipici agresti (sebbene una buona parte sia occupata da uno scavo di sbancamento a testimonianza dell'ipotizzata edificazione del suolo, mai attuata).

Il fondo che è posizionato a monte del complesso edilizio che ospita i lotti 1-5, è praticabile dalla viabilità locale, mediante la messa in opera di un cancello realizzato con tubolari in acciaio e "foderato" con rete elettrosaldata.

Il **Lotto 7**, infine, è composto da un appezzamento di terreno, a destinazione agricola, accessibile mediante la strada comunale Bufalo; sia in prossimità dell'estremo Nord-Est che dell'estremo Nord-Ovest è stato messo in opera un cancello precario in ferro.

Nello stabilire il valore dei lotti soggetti ad espropriazione forzata,



è stato vagliato quanto offerto dalle agenzie immobiliari, allo scopo di individuare e rinvenire quanti più possibili dati economici, attinenti 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 J)**.

I dati scaturiti dalle ricerche eseguite sono stati molteplici e confrontabili con quello in esame; si tratta di beni che sono stati commercializzati negli ultimi tempi; è stato possibile, quindi, estrapolare i valori cercati tenendo conto della 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 (in questo caso si è scelto di considerare uno spessore non superiore a 40 cm, per non aumentare eccessivamente la superficie



commerciale considerando lo spessore notevole di alcune pareti perimetrali), al lordo dei tramezzi interni (cioè compresi degli stessi), sommata alla metà dell'area dei muri di confine con appartamenti 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.

Nel caso della corte e dei terreni è stata utilizzata la superficie realmente misurata.

Determinazione del Valore Unitario

La parte più preponderante è costituita dalle 5 unità immobiliari (dall' 1 al 5) componenti un unico complesso immobiliare, ubicato in c.da Marrano, nella zona settentrionale dell'abitato di Sambiase nel Comune di Lamezia Terme (CZ), in una zona parzialmente antropizzata, ma prossima ad un'area più vasta, in cui il mercato delle compravendite è ampio; è stato possibile, quindi, ricavare il valore venale.

Il "taglio" delle unità immobiliari "offerte" sul mercato comprende una vasta "casistica" commerciale e solo "scegliendo" tra la tipologia a più ampia rappresentazione è stato possibile ottenere dei valori unitari accettabili ed utilizzabili.

E' stato fondamentale, pertanto, selezionare tra le offerte, quelle che anche per ubicazione e destinazione finale fossero conciliabili con il cespite in esame.

Dalle ricerche effettuate sono stati selezionati alcuni annunci



(vedi allegato J), dei quali, di seguito, sono indicate le informazioni più rilevanti:

FABBRICATI PER CIVILE ABITAZIONE

DESCRIZIONE	CONSISTENZA	VALORE TOTALE	VALORE UNITARIO
Vendita casa indipendente composta: Piano terra, posto auto, box auto, porticato e ingresso con giardino. Piano seminterrato, tavernetta e caminetto oltre a due rip. Piano primo, zona giorno con cucina e ampio soggiorno. Piano secondo e terzo, zona notte con 4 camere e doppi servizi, balconi sui due lati. Esposizione est-ovest molto luminosa. Spazio condominiale esterno ampio con parcheggi e chiuso con cancelli motorizzati. → Via Saverio d'Ippolito, Lamezia Terme (CZ).	350,00 mq	€ 180.000,00	514,28 €/mq
Vendita casa indipendente di 180 mq composta su 3 livelli: completamente ristrutturata con annesse 5 camere, 2 bagni, cucina abitabile. Possibilità d'acquisto del garage. → Via Francesco Fiorentino, 20 Lamezia Terme (CZ).	180,00 mq	€ 119.000,00	661,11 €/mq
Vendita casa indipendente disposta su due livelli. L'immobile è diviso in due unità abitative così composte: piano rialzato, appartamento composto da ingresso, cucina-salone con camino, 2 vani, bagno, terrazzo di mq 100. La soluzione è inoltre	200,00 mq	€ 180.000,00	900 €/mq



Studio Tecnico Φ8 - dott. ing. Ottaviano FERRIERI

completa di 2 garage di mq 17, ampio spazio esterno recintato di mq 200 circa. → Zona Cafarone, Lamezia Terme (CZ).			
Vendita casa indipendente dislocata su tre livelli così composta: piano 1° ingresso su doppio salone e terrazzo, piano 2°, salotto, cucina, bagno, piano 3°, 2 camere, bagno, inoltre l'immobile è dotato di riscaldamento autonomo, zanzariere. → Zona centrale, Lamezia Terme (CZ).	130,00 mq	€ 120.000,00	923,07 €/mq
Vendita casa indipendente composta: P. Rialzato: ingresso su salone, cucina, 2vani, 2 bagni. P. 1°: ingresso su salone, cucina, 2 vani, 2 bagni. P. 2°: ingresso su salone, cucina 2 vani, 2 bagni, giardino di circa 1600 m, ampi balconi. → Lamezia Terme (CZ), C. da Magolà.	300,00 mq	€ 350.000,00	1166,66 €/mq
Vendita magazzino in zona centralissima di 80 mq, composto da 3 vani e bagno, dotato di posto auto scoperto, ideale anche per un ufficio o simili. → Via delle Terme 67, Lamezia Terme (CZ).	80,00 mq	€ 100.000,00	1250 €/mq
Vendita magazzino. → Lamezia Terme (CZ).	211,00 mq	€ 200.000,00	514,28 €/mq

Gli annunci sopra indicati rinvenuti tramite apposite ricerche presso molteplici e rinomate agenzie immobiliari sono stati ritenuti compatibili e confrontabili con i beni in valutazione.

Per ottenere una stima 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 "Abitazioni di tipo civile", nella zona "D9 - Periferica/Sambiase centro", microzona catastale n. 1, offre dei valori di mercato unitari variabili tra un minimo di 700,00 ed un massimo di 840,00 €/mq (superficie lorda) **(vedi allegato JJ)**.

Sempre per la tipologia "Abitazioni di tipo civile" nella zona "D10 - Periferica/Via Marconi, Loc. Osped., Piano Cupino sino al confine di Nicastro", microzona catastale n. 1, offre dei valori di mercato unitari variabili tra un minimo di 640,00 ed un massimo di 900,00 €/mq (superficie lorda) **(vedi allegato JJ)**.

Per la tipologia "Magazzini", nella zona "D9 - Periferica/Sambiase centro", microzona catastale n. 1, offre dei valori di mercato unitari variabili tra un minimo di 380,00 ed un massimo di 455,00 €/mq (superficie lorda) **(vedi allegato JJ)**.

Non è stato individuato alcun valore di mercato, invece, nella zona "D10 - Periferica/Via Marconi, Loc. Ospedale, Piano Cupino sino al confine di Nicastro", dove è stata estesa la ricerca immobiliare.

Il sottoscritto, nello stabilire il più probabile valore unitario, ha tenuto conto che l'immobile è sottoposto ad espropriazione forzata (art. 2923, Codice Civile), in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile e del fabbricato condominiale, ritiene che il valore unitario che pare più appropriato per le due abitazioni è pari a 800,00 €/mq (superficie lorda).

Per quanto concerne i magazzini disposti sia al piano terra che al



piano seminterrato, invece, il valore unitario che pare più adeguato è pari a 400,00 €/mq (superficie lorda).

I suddetti prezzi, vengono ritenuti congrui ed adatti per essere utilizzati come valore unitario da attribuire ai vari lotti; i valori scelti, tra l'altro, si attagliano bene con i valori medi di riferimento desunti dagli annunci immobiliari (fatte le opportune considerazioni, prima esplicitate), pertanto, vista la natura dei cespiti, tenuto conto che si tratta di una vendita all'asta, che i cespiti sono liberi, in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione degli immobili, del possesso dei medesimi, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché, per eventuali spese insolute, i valori unitari che paiono ammissibili sono, per l'appunto, euro 800,00 al metro quadrato per gli alloggi ed euro 400,00, per i depositi.

Per quanto concerne i Lotti 6 e 7, costituiti da un appezzamento di terreno ciascuno, è stato possibile ricavare il valore medio di mercato, mediante un'apposita ed accurata ricerca immobiliare.

Nel dettaglio, i fondi agricoli, sono posti in zone diverse, dove sia le peculiarità e la conformazione, nonché l'ubicazione degli stessi, fanno modo di estrapolare due diversi valori di mercato.

Per la determinazione del valore agricolo dei suoli si è fatto ricorso ai cosiddetti V.A.M. "valori agricoli medi" a cura della commissione provinciale espropri, del 4 febbraio 2014, pubblicato sul Sito della Regione Calabria e relativi all'anno 2013.



Secondo quanto disposto dalla commissione, l'area in cui ricadono i lotti oggetto d'indagine appartiene alla regione agraria N. 11 – “Piana di Sant'Eufemia: Lamezia Terme”, ed i valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura dei terreni ivi compresi risultano i seguenti:

<i>Seminativo irriguo</i>	→	20.467,00 €/Ha
<i>Uliveto</i>	→	29.980,00 €/Ha

I valori sopra indicati, rappresentano dei termini di paragone con i quali confrontarsi per l'individuazione del valore probabile di mercato del bene, ma come noto, non rappresentano certo il prezzo finale degli immobili.

Avendo individuato, pertanto, dei beni compatibili a quello analizzato, commercializzati negli ultimi tempi, avendo individuato i valori agricoli medi compatibili con la coltura presente in loco è stato possibile ricavare il valore dei lotti tenendo conto della sua effettiva consistenza, previa riduzione delle diverse parti aventi “peso” economico differente, individuando con precisione un valore da attribuire all'unità di misura fondamentale, ossia, il metro quadrato.

Rimane da determinare, a questo punto, il valore unitario, cioè il costo di un'unità di superficie (un metro quadrato) per l'unità immobiliare, ma per fare questo bisogna indicare in modo univoco la superficie dell'immobile oggetto di stima.

L'estensione alla quale bisogna riferirsi è la superficie effettivamente misurata in loco.

Viste le caratteristiche dello stesso, la posizione e la giacitura, nel



caso del terreno agricolo identificato nel Lotto 6, il valore unitario applicato sarà pari a 20,00 €/mq, ovvero, si ritiene di utilizzare il valore unitario massimo che contraddistingue le vendite nella zona; tale scelta, altresì, è "influenzata" anche dalla possibilità di edificazione sul suolo stesso, così come è stato possibile appurare durante lo studio delle pratiche urbanistiche, relative al Permesso di Costruire N. 10 del 18 gennaio 2011, ormai decaduto.

Relativamente al Lotto 7, ovvero il terreno in agro di Sant'Eufemia di Lamezia Terme, in località Pullo, il valore unitario applicato sarà pari a 19,00 €/mq, ovvero, si ritiene di utilizzare il valore unitario medio individuato tra le compravendite avvenute nella zona.

Di seguito, infine, viene esposto un quadro indicante i valori medi che verranno utilizzati nella determinazione del valore di mercato dei beni eseguiti:

- Lotti 1 e 2: 800,00 €/mq;
- Lotti 3, 4 e 5: 400,00 €/mq
- Lotto 6: 20,00 €/mq;
- Lotto 7: 19,00 €/mq.

Valore probabile di mercato

NOTA: Abitazione disposta su due livelli (P.T. e 1° P.), censita al Catasto Urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasse, al Foglio 76, Particella 1330, Sub. 3, con corte esterna comune a tutti i subalterni (sub. 10), sita in C.da Marrano, Sambiasse – Lamezia Terme (CZ).

La stima è volta all'individuazione del valore venale di un



alloggio disposto al piano terra e primo, corte esterna comune a tutti i subalterni (sub.10), facente parte di un fabbricato a più livelli, sito in C.da Marrano, Sambiasse – Lamezia Terme (CZ).

L'alloggio, è contraddistinto da uno stato manutentivo accettabile, così come gli accessori (corte esterna non esclusiva); gli impianti tecnologici sono parsi funzionali.

Calcolo superficie rilevata e misurata:

PIANO TERRA

↪ Superficie commerciale dell'unità immobiliare (sub. 3) rilevata e misurata, piano T° → **mq 92,97**;

Coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto della qualità degli accessori, dell'ubicazione, della fruibilità, dell'esposizione della forma e della dimensione: 1,00.

* Superficie omogeneizzata alloggio (sub. 3), piano T°: mq 92,97 x 1,00 = **mq 92,97**.

↪ Superficie commerciale balcone Piano T, rilevata e misurata → **mq 10,06**;

Coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto della qualità degli accessori, dell'ubicazione, della fruibilità, dell'esposizione della forma e della dimensione: 0,30.

* Superficie omogeneizzata Balcone (sub. 3), piano T: mq 10,06 x 0,30 = **mq 3,02**.

PIANO PRIMO

↪ Superficie commerciale dell'unità immobiliare (sub. 3) rilevata e



misurata, piano 1° → **mq 85,39**;

Coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto della qualità degli accessori, dell'ubicazione, della fruibilità, dell'esposizione della forma e della dimensione: 1,00.

* Superficie omogeneizzata appartamento (sub. 3), piano 1°: mq 85,39 x 1,00 = **mq 85,39**.

↪ Superficie commerciale balconi Piano 1°, rilevata e misurata → **mq 10,75**;

Coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto della qualità degli accessori, dell'ubicazione, della fruibilità, dell'esposizione della forma e della dimensione: 0,30.

* Superficie omogeneizzata Balconi (sub. 3), piano 1°: mq 10,75 x 0,30 = **mq 3,23**.

→ In totale, quindi, la superficie commerciale dell'immobile componente il **Lotto 1**, è pari a **mq 184,61 mq**.

Tenuto conto del valore unitario di 800,00 €/mq, scaturito dalle varie analisi effettuate dal sottoscritto, in considerazione della superficie commerciale che è quantificabile, come visto precedentemente, in **mq 184,61**, avremo un valore del lotto pari ad **euro 147.688,00**.

A tale cifra andranno decurtati i costi di sanatoria e di messa in pristino dei luoghi per una cifra stimata non inferiore ai 20.000,00 euro (anche se la somma reale sarà stabilita dal competente ufficio tecnico).

In sostanza quindi, sulla scorta di quanto affermato, e considerando che il bene è stato pignorato per l'intero, il valore più



probabile di mercato dell'unità immobiliare costituente il LOTTO N. 1 è pari ad **euro 125.000,00** (euro centoventicinquemila), valore arrotondato e che tiene conto, come detto del costo della sanatoria e delle opere abusive da demolire.

LOTTO 2: Alloggio disposto su due livelli (P.T. e 1° P.), censito al Catasto Urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasè, al Foglio 76, Particella 1330, Sub. 4, con corte esterna comune a tutti i subalterni (sub. 10), sito in C.da Marrano, Sambiasè – Lamezia Terme (CZ).

La stima è volta all'individuazione del valore venale di un'abitazione disposta al piano terra e primo, corte esterna comune a tutti i subalterni (sub.10), facente parte di un fabbricato a più livelli, sito in C.da Marrano, Sambiasè – Lamezia Terme (CZ).

L'alloggio, è contraddistinto da uno stato manutentivo accettabile, così come gli accessori (corte esterna non esclusiva); gli impianti tecnologici sono parsi funzionali.

Calcolo superficie rilevata e misurata:

PIANO TERRA

↻ Superficie commerciale dell'unità immobiliare (sub. 4) rilevata e misurata, piano T° → **mq 92,97**;

Coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto della qualità degli accessori, dell'ubicazione, della fruibilità, dell'esposizione della forma e della dimensione: 1,00.

* Superficie omogeneizzata appartamento (sub. 4), piano T: mq
 $92,97 \times 1,00 = \mathbf{mq\ 92,97}$.



↪ Superficie commerciale balcone Piano T, rilevata e misurata →
mq 10,06;

Coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto della qualità degli accessori, dell'ubicazione, della fruibilità, dell'esposizione della forma e della dimensione: 0,30.

* Superficie omogeneizzata Balcone (sub. 4), piano T: mq 10,06 x 0,30 = **mq 3,02.**

↪ Superficie commerciale Scala Esterna Piano T, rilevata e misurata →
mq 8,29;

Coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto della qualità degli accessori, dell'ubicazione, della fruibilità, dell'esposizione della forma e della dimensione: 0,15.

* Superficie omogeneizzata Scala Esterna (sub. 4), piano T: mq 8,29 x 0,15 = **mq 1,24.**

PIANO PRIMO

↪ Superficie commerciale dell'unità immobiliare (sub. 4) rilevata e misurata, piano 1° → **mq 86,87;**

Coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto della qualità degli accessori, dell'ubicazione, della fruibilità, dell'esposizione della forma e della dimensione: 1,00.

* Superficie omogeneizzata appartamento (sub. 4), piano 1°: mq 86,87 x 1,00 = **mq 86,87.**

↪ Superficie commerciale balconi Piano 1°, rilevata e misurata →
mq 10,79;



Coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto della qualità degli accessori, dell'ubicazione, della fruibilità, dell'esposizione della forma e della dimensione: 0,30.

* Superficie omogeneizzata Balconi (sub. 4), piano 1°: mq 10,79 x 0,30 = **mq 3,24**.

In totale, quindi, la superficie commerciale dell'immobile componente il **Lotto 2**, è pari a **mq 187,34 mq**.

Tenuto conto del valore unitario di 800,00 €/mq, scaturito dalle varie analisi effettuate dal sottoscritto, in considerazione della superficie commerciale che è quantificabile, come visto precedentemente, in **mq 187,34**, avremo un valore del lotto pari ad **euro 149.872,00**.

A tale cifra andranno decurtati i costi di sanatoria e di messa in pristino dei luoghi per una cifra stimata non inferiore ai 20.000,00 euro (anche se la somma reale sarà stabilita dal competente ufficio tecnico).

In sostanza quindi, sulla scorta di quanto affermato, e considerando che il bene è stato pignorato per l'intero, il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare costituente il LOTTO N. 2 è pari ad **euro 125.000,00** (euro centoventicinquemila), valore arrotondato e che tiene conto, come detto del costo della sanatoria e delle opere abusive da demolire.



Magazzino al piano seminterrato, costituito da due locali (sub. 1 e 8) ed altro locale indipendente (sub. 9), censito al Catasto Urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiase, al Foglio 76, Particella 1330, Sub. 1, 8 e 9 e corte esterna comune a tutti i subalterni (sub.



10), sito in C.da Marrano, Sambiasse – Lamezia Terme (CZ).

La stima è volta all'individuazione del valore venale di due magazzini posizionati al piano seminterrato, facente parte di un fabbricato a più livelli, ed un piccolo deposito indipendente, con corte esterna comune a tutti i subalterni (sub. 10), sito in C.da Marrano, Sambiasse – Lamezia Terme (CZ).

I cespiti, sono contraddistinti da uno stato manutentivo accettabile, così come gli accessori (corte esterna non esclusiva).

Calcolo superficie rilevata e misurata:

Subalterno 1

↪ Superficie commerciale Magazzino (sub. 1) rilevata e misurata →
mq 84,33;

Coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto della qualità degli accessori, dell'ubicazione, della fruibilità, dell'esposizione della forma e della dimensione: 1,00.

* Superficie omogeneizzata Magazzino (sub. 1): $\text{mq } 84,33 \times 1,00 =$
mq 84,33.

Subalterno 8

↪ Superficie commerciale Magazzino (sub. 8) rilevata e misurata →
mq 64,35;

Coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto della qualità degli accessori, dell'ubicazione, della fruibilità, dell'esposizione della forma e della dimensione: 0,80.

* Superficie omogeneizzata Magazzino (sub. 8): $\text{mq } 64,35 \times 0,80 =$



mq 51,48.

Subalterno 9

☞ Superficie commerciale Deposito (sub. 9) rilevata e misurata →

mq 18,44;

Coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto della qualità degli accessori, dell'ubicazione, della fruibilità, dell'esposizione della forma e della dimensione: 0,50.

* Superficie omogeneizzata Deposito (sub. 9): $\text{mq } 18,44 \times 0,50 =$
mq 9,22.

In totale, quindi, la superficie commerciale dell'immobile componente il **Lotto 3**, è pari a **mq 145,03 mq**.

Tenuto conto del valore unitario di 400,00 €/mq, scaturito dalle varie analisi effettuate dal sottoscritto, in considerazione della superficie commerciale che è quantificabile, come visto precedentemente, in **mq 145,03**, avremo un valore del lotto pari ad **euro 58.012,00**.

A tale cifra andranno decurtati i costi di sanatoria o di messa in pristino dei luoghi per una cifra stimata non inferiore ai 10.000,00 euro (anche se la somma reale sarà stabilita dal competente ufficio tecnico).

In sostanza quindi, sulla scorta di quanto affermato, e considerando che il bene è stato pignorato per l'intero, il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare costituente il LOTTO N. 3 è pari ad **euro 48.000,00** (euro quarantotto mila), valore arrotondato e che tiene conto, come detto del costo della sanatoria o delle opere abusive eventualmente da demolire.



NOTE 4: Magazzino al piano seminterrato, censito al Catasto Urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasse, al Foglio 76, Particella 1330, Sub. 2 e corte esterna comune a tutti i subalterni (sub. 10), sito in C.da Marrano, Sambiasse – Lamezia Terme (CZ).

La stima è volta all'individuazione del valore venale di un magazzino posizionato al piano seminterrato, facente parte di un fabbricato a più livelli, con corte esterna comune a tutti i subalterni (sub. 10), sito in C.da Marrano, Sambiasse – Lamezia Terme (CZ).

Il cespite, è contraddistinto da uno stato manutentivo accettabile, così come gli accessori (corte esterna non esclusiva).

Calcolo superficie rilevata e misurata:

Subalterno 2

↪ Superficie commerciale Magazzino (sub. 2) rilevata e misurata →
mq 86,16;

Coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto della qualità degli accessori, dell'ubicazione, della fruibilità, dell'esposizione della forma e della dimensione: 1,00.

* Superficie omogeneizzata Magazzino (sub. 2): $\text{mq } 86,16 \times 1,00 =$
mq 86,16.

In totale, quindi, la superficie commerciale dell'immobile componente il **Lotto 4**, è pari a **mq 86,16 mq.**

Tenuto conto del valore unitario di 400,00 €/mq, scaturito dalle varie analisi effettuate dal sottoscritto, in considerazione della superficie commerciale che è quantificabile, come visto precedentemente, in **mq**



86,16, avremo un valore del lotto pari ad **euro 34.464,00**.

A tale cifra andranno decurtati i costi di sanatoria o di messa in pristino dei luoghi per una cifra stimata non inferiore ai 8.000,00 euro (anche se la somma reale sarà stabilita dal competente ufficio tecnico).

In sostanza quindi, sulla scorta di quanto affermato, e considerando che il bene è stato pignorato per l'intero, il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare costituente il LOTTO N. 4 è pari ad **euro 26.000,00** (euro quarantotto mila), valore arrotondato e che tiene conto, come detto del costo della sanatoria o delle opere abusive eventualmente da demolire.



Magazzini al piano terra, costituiti da due corpi di fabbrica, censiti al Catasto Urbano, al Foglio 76, Particella 1330, Sub. 6 e 7 e corte esterna comune a tutti i subalterni (sub. 10), sito in C.da Marrano, Sambiasse – Lamezia Terme (CZ).

La stima è volta all'individuazione del valore venale di due magazzini posizionati al piano terra, con corte esterna comune a tutti i subalterni (sub.10), sito in C.da Marrano, Sambiasse – Lamezia Terme (CZ).

I cespiti, sono contraddistinti da uno stato manutentivo discreto, mentre gli accessori (corte esterna non esclusiva) sono accettabili.

Calcolo superficie rilevata e misurata:

Subalterno 6

↪ Superficie commerciale Magazzino (sub. 6) rilevata e misurata →
mq 152,39;

Coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto della



qualità degli accessori, dell'ubicazione, della fruibilità, dell'esposizione della forma e della dimensione: 0,60.

- * Superficie omogeneizzata Magazzino (sub. 6): mq 152,39 x 0,60
= **mq 91,43.**

Subalterno 7

↪ Superficie commerciale Deposito (sub. 7) rilevata e misurata →
mq 13,65;

Coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto della qualità degli accessori, dell'ubicazione, della fruibilità, dell'esposizione della forma e della dimensione: 0,60.

- * Superficie omogeneizzata Deposito (sub. 7): mq 13,65 x 0,60 =
mq 8,19.

In totale, quindi, la superficie commerciale dell'immobile componente il **Lotto 5**, è pari a **mq 99,62 mq.**

Tenuto conto del valore unitario di 400,00 €/mq, scaturito dalle varie analisi effettuate dal sottoscritto, in considerazione della superficie commerciale che è quantificabile, come visto precedentemente, in **mq 99,62**, avremo un valore del lotto pari ad **euro 39.848,00.**

A tale cifra andranno decurtati i costi di sanatoria o di messa in pristino dei luoghi per una cifra stimata non inferiore ai 20.000,00 euro (anche se la somma reale sarà stabilita dal competente ufficio tecnico), senza per altro poter garantire sull'acquisizione della sanatoria edilizia a favore dell'acquirente sub-asta.

In sostanza quindi, sulla scorta di quanto affermato, e



considerando che il bene è stato pignorato per l'intero, il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliari costituenti il LOTTO N. 5 è pari ad **euro 20.000,00** (euro ventimila mila), valore arrotondato e che tiene conto, come detto del costo della sanatoria – si ricorda che la sanatoria del manufatto, allo stato, non è in alcun modo definibile relativamente all'acquisizione.

LOTTO 5: Terreno in agro in C.da Marrano, nel quartiere di Sambiasse di Lamezia Terme (CZ), censito al Catasto Terreni, al Foglio 76, Particella 1185, della consistenza di 1620 mq

La stima è volta all'individuazione del valore venale di un terreno a destinazione agricola, ubicato in C. da Marrano, Sambiasse – Lamezia Terme (CZ).

Calcolo superficie rilevata e misurata:

⇒ Superficie commerciale dell'unità immobiliare rilevata e misurata
→ mq 1.620,00;

Quindi, la superficie commerciale, da considerarsi per l'intero, è pari a: **mq 1.620,00.**

In totale, quindi, la superficie commerciale dell'immobile componente il **Lotto Unico**, è pari a **mq 1.620,00 mq.**

Tenuto conto del valore unitario di 20,00 €/mq, scaturito dalle varie analisi effettuate dal sottoscritto, in considerazione della superficie commerciale che è quantificabile, come visto precedentemente, in **mq 1.620,00**, avremo un valore del lotto pari ad **euro 32. 400,00.**

Sulla scorta di quanto affermato, ovvero che il bene è stato



pignorato per l'intero, il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare costituente il LOTTO N. 6 è pari ad **euro 35.000,00** (euro trentacinquemila), valore arrotondato, in considerazione, anche, della possibilità (su menzionata), di edificazione sul suolo stesso.

Terreno in agro di Sant'Eufemia di Lamezia Terme (CZ), censito al Catasto Terreni, al Foglio 27, Particella 31, della consistenza di 17620 mq

La stima è volta all'individuazione del valore venale di un terreno a destinazione agricola, ubicato in Sant'Eufemia – Lamezia Terme (CZ).

Calcolo superficie rilevata e misurata:

☞ Superficie commerciale dell'unità immobiliare rilevata e misurata
→ mq 17.620,00;

Quindi, la superficie commerciale, da considerarsi per l'intero, è pari a: **mq 17.620,00.**

In totale, quindi, la superficie commerciale dell'immobile componente il **Lotto Unico**, è pari a **mq 17.620,00 mq.**

Tenuto conto del valore unitario di 19,00 €/mq, scaturito dalle varie analisi effettuate dal sottoscritto, in considerazione della superficie commerciale che è quantificabile, come visto precedentemente, in **mq 17.620,00** avremo un valore del lotto pari ad **euro 334.780,00.**

A tale cifra andranno decurtati i costi di demolizione e di messa in pristino dei luoghi per una cifra stimata non inferiore ai 5.000,00 euro.

Sulla scorta di quanto affermato, ovvero che il bene è stato pignorato per l'intero, il valore più probabile di mercato dell'unità



Studio Tecnico Φ8 - dott. ing. Ottaviano FERRIERI

immobiliare costituente il LOTTO N. 7 è pari ad **euro 330.000,00** (euro trecentotrentamila), valore arrotondato.



QUESITO N. 14

Riepilogo finale descrittivo dei singoli beni

LOTTO 1

QUALITÀ DELL'IMMOBILE: Piena Proprietà di un'abitazione semi-indipendente occupante la porzione occidentale di un edificio a maggiore consistenza; l'alloggio si estende su due livelli: piano terra e primo ed è affiancato ad un'altra unità immobiliare speculare (lotto 2), in aderenza lungo tutta la parete orientale. Il complesso immobiliare, del quale l'unità immobiliare in oggetto è parte integrante, è ubicato in C/da Marrano, zona collinare di Sambiasse in Lamezia Terme (CZ). Il collegamento con l'abitato di Sambiasse, distante circa 1 Km, è affidato alla strada comunale molto acclive che si dipana dal centro urbano. In particolare, l'edificio condominiale è posizionato all'interno di una vasta corte comune (sub. 10) recintata e provvista di due cancelli veicolari che aprono sulla viabilità locale. Lo stato manutentivo dell'alloggio è buono così come le parti comuni. L'alloggio è organizzato in due macro-ambienti: zona giorno, al piano terra accessibile direttamente dalla corte comune, e zona notte al piano primo. L'unità immobiliare è provvista di tre balconi, uno al piano terra che si estende per tutta la parete meridionale e gli altri due posizionati al piano primo, posti sui lati Nord e Sud del fabbricato e fruibili dalle camere da letto. La pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica con qualità manutentive ottime, gli infissi esterni sono in alluminio, moderni ed a taglio termico, provvisti di persiane a rullo e zanzariere. Le porte interne in legno, di varie fatture e forme, in ottimo stato. Gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico, sono stati giudicati funzionali; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene attraverso adeguate tubazioni alla fognatura comunale. Il riscaldamento è garantito dalla presenza di un caminetto al piano terra e da vari elementi radianti, posizionati all'interno dell'abitazione.

COMPOSIZIONE: L'alloggio è caratterizzato da una buona estensione, capace di soddisfare le esigenze di un nucleo familiare. L'accesso all'abitazione è ricavato sulla parete settentrionale del fabbricato, mediante la messa in opera di una porta d'ingresso, a due battenti, realizzata in legno, di buona fattura; alla stessa, è anteposto un infisso in alluminio e vetro che favorisce l'illuminazione naturale degli interni.



Solcato il portone, e percorso un breve corridoio, si sopraggiunge all'ampio soggiorno collegato alla cucina. Nella zona centrale del piano, accessibile dal salotto – cucina, è presente un piccolo ripostiglio, affiancato al quale è posto l'unico servizio igienico del livello, fruibile dal corridoio d'ingresso. Sul lato Ovest è stata installata una porta – finestra, che permette di praticare lo spazio esterno, pavimentato con piastrelle in klinker e coperto abusivamente da una tettoia in legno con ritti in muratura. Tale accessorio, illegittimo, deve essere demolito dall'acquirente sub-asta. Mediante un infisso installato sulla parete Sud è possibile praticare il balcone. Nell'estremità Sud – Est è posto il corpo scale, realizzato in c.a., e rivestito con piastrelle di cotto e provvisto di corrimano in ferro battuto. Il piano primo è composto da un corridoio che conduce ai vari locali del livello. Nel dettaglio, muovendosi in senso orario, è posta una camera, una stanza da letto singola, la stanza da letto matrimoniale ed il servizio igienico comune. La camera matrimoniale è dotata, altresì, di cabina armadio e bagno esclusivo. Il piano è corredato anche di due balconi, posti sui lati Nord e Sud del fabbricato ed accessibili dalle camere da letto.

PROPRIETÀ: Il lotto appartiene ai germani: [REDACTED]

[REDACTED] entrambi eseguiti. Il terreno, base di sedime del complesso immobiliare, è stato acquistato dai fratelli Longo per atto di compravendita del 19 giugno 2000, a rogito della dott.ssa Rosaria Carmela Agapito, rep. N. 62680, raccolta N. 11029, registrato a Lamezia Terme il 03/07/2000 al N. 1123, serie 1V e trascritto a Catanzaro il 26/06/2000 ai NN. 13855-13856 R.G. e NN. 10965-10966 R.P..

POSSESSO: Il cespite immobiliare è nella esclusiva disponibilità del signor [REDACTED] che lo utilizza come abitazione principale insieme alla moglie e due bambini.

UBICAZIONE: C.da Marrano – Sambiase di Lamezia Terme (CZ).

INDIVIDUAZIONE CATASTALE: L'unità immobiliare è censita al catasto urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiase, al *foglio di mappa 76, Particella 1330, sub. 3*, z. c. 1, categoria A/2 "abitazione di tipo civile", classe U, consistenza 6,5 vani, rendita 503,55 €, C/da Marrano snc, piano T-1.



CONFINI: *Nord* Corte Comune – sub. 10; *Est* Stessa ditta – sub. 4; *Sud* Corte Comune – sub. 10 (posta ad una quota inferiore rispetto all'appartamento); *Ovest* Corte Comune – sub. 10.

COMPROPRIETARI: I due germani [REDACTED] in parti uguali e pro-indiviso.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DA CANCELLARE: *Ipoteca Giudiziale*, del 04/10/2013, R.P. N. 1057, R.G. N. 13382, a favore della società [REDACTED] *Ipoteca Giudiziale*, del 19/02/2014, R.P. N. 129, R.G. N. 2024, a favore di BCC Factoring S.P.A.; *Verbale di pignoramento immobili*, del 17/06/2014, R.P. N. 5868, R.G. N. 7143, a favore di BCC Factoring S.P.A..

SPESE CANCELLAZIONI: Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 2.509,37 alle quali bisognerà sommare onorari tecnici per almeno altri 500,00 euro.

ALTRE FORMALITA' DI RIFERIMENTO: *Costituzione di fondi patrimoniali* a rogito del notaio Paolo Frugieue del 15/11/2013, rep. N. 379-380, registrati a Lamezia Terme il 19/11/2013 ai NN. 3177-3178 e trascritti a Catanzaro il 20/11/2013 ai NN. 15369-15370 R.G. e NN. 11401-11402 R.P..

REGOLARITÀ EDILIZIA: L'alloggio è oggetto di domanda di sanatoria, relativa alla definizione di illecito edilizio, avanzata in data 10/12/2004, protocollo N. 70154, fascicolo N. 12045, dal signor [REDACTED] ai sensi dell'art. 32 della Legge 24 novembre 2003, N. 326. La domanda di sanatoria è ancora pendente, rimangono da versare buona parte degli oneri di concessione e dell'oblazione per una cifra considerevole (vedi risposta al quesito N. 12). Sono state individuate delle difformità lievi, sanabili mentre le superfetazioni abusive, non sanabili, dovranno essere demolite dall'acquirente sub-asta con trasporto in discarica del materiale di risulta.

ABITABILITÀ: Non è stato reperito alcun certificato di abitabilità.

VALORE A BASE D'ASTA: Euro 125.000,00 (centoventicinquemila euro) al netto delle spese di sanatoria e di messa in pristino dei luoghi; quota pignorata pari ad 1/1 del totale.





QUALITÀ DELL'IMMOBILE: Piena Proprietà di un'abitazione semi-indipendente occupante la porzione orientale di un edificio a maggiore consistenza; l'alloggio si estende su due livelli: piano terra e primo affiancato ad un'altra unità immobiliare speculare (lotto 1), in aderenza lungo tutta la parete occidentale. Il complesso immobiliare, al quale l'unità immobiliare appartiene, è ubicato in C/da Marrano, zona collinare di Sambiasse in Lamezia Terme (CZ). Il collegamento con l'abitato di Sambiasse, distante circa 1 Km, è affidato ad una strada comunale molto acclive, ma in buono stato, che si dipana dal centro urbano. In particolare l'edificio condominiale è posizionato all'interno di una vasta corte comune (sub. 10) recintata e provvista di due cancelli veicolari che aprono sulla viabilità locale. Lo stato manutentivo dell'alloggio è buono così come le parti comuni. L'alloggio è organizzato in due macro-ambienti: zona giorno, al piano terra, accessibile direttamente dalla corte comune, e zona notte al piano primo. L'unità immobiliare è provvista di tre balconi, uno al piano terra, posizionato lungo tutta la parete meridionale e gli altri allocati al piano primo, ricavati sui lati Nord e Sud del fabbricato e fruibili dalle due camere da letto. La pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica con qualità manutentive ottime, gli infissi esterni sono in alluminio, moderni ed a taglio termico, provvisti di persiane a rullo e zanzariere. Le porte interne in legno, di varie fatture e forme, in ottimo stato. Gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico, sono stati giudicati funzionali; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche attraverso adeguata tubazione è affidato alla fognatura comunale. Il riscaldamento è garantito dalla presenza di un caminetto al piano terra e da vari elementi radianti, posizionati all'interno dell'abitazione.

COMPOSIZIONE: L'alloggio è caratterizzato da una buona estensione, capace di soddisfare le esigenze di qualsivoglia nucleo familiare. L'accesso all'alloggio è ricavato sulla parete settentrionale del fabbricato, mediante la messa in opera di una porta d'ingresso a due battenti, realizzata in legno, di buona fattura; alla stessa, è anteposto un infisso in alluminio e vetro che agevola l'illuminazione naturale degli interni. Solcato il portone e percorso un breve corridoio si sopraggiunge all'ampio



soggiorno collegato alla cucina. Nella zona centrale del piano, accessibile dal salotto – cucina, è presente un piccolo ripostiglio al quale è affiancato l'unico servizio igienico del livello, accessibile dal corridoio d'ingresso. Sul lato Ovest è stata installata una porta – finestra che permette di praticare lo spazio esterno, pavimentato con piastrelle in klinker e coperto abusivamente da una tettoia in legno con ritti in muratura. Tale accessorio, illegittimo, deve essere demolito dall'acquirente sub-asta. Mediante un infisso installato sulla parete Sud è possibile praticare il balcone a livello. Nell'estremità Sud – Est, è posto il corpo scale, realizzato in c.a., rivestito in marmo e provvisto di corrimano in ferro battuto. Il piano primo è composto da un corridoio che conduce ai vari locali del piano. Nel dettaglio, muovendosi in senso antiorario, è posta una camera, una stanza da letto singola, la stanza da letto matrimoniale ed il servizio igienico comune. La camera matrimoniale è dotata, altresì, di cabina armadio e bagno esclusivo. Il piano è corredato di due balconi, posti sui lati Nord e Sud del fabbricato, ed accessibili dalle camere da letto.

PROPRIETÀ: Il lotto appartiene ai germani: [REDACTED]

[REDACTED] entrambi eseguiti per la quota di spettanza. Il terreno, base di sedime del complesso immobiliare, è stato acquistato dai fratelli [REDACTED] con atto di compravendita del 19 giugno 2000, a rogito della dott.ssa Rosaria Carmela Agapito, rep. N. 62680, raccolta N. 11029, registrato a Lamezia Terme il 03/07/2000 al N. 1123, serie IV e trascritto a Catanzaro il 26/06/2000 ai NN. 13855-13856 R.G. e NN. 10965-10966 R.P..

POSSESSO: Il cespite immobiliare è nella esclusiva disponibilità del signor [REDACTED] che lo utilizza come abitazione principale insieme alla moglie e ai due bambini.

UBICAZIONE: C/da Marrano – Sambiasse di Lamezia Terme (CZ).

INDIVIDUAZIONE CATASTALE: L'unità immobiliare è censita al catasto urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasse, al *foglio di mappa 76, Particella 1330, sub. 4*, z. c. 1, categoria A/2 "abitazione di tipo civile", classe U, consistenza 6,5 vani, rendita 503,55 €, C/da Marrano snc, piano T-1.



CONFINI: *Nord* Corte Comune – sub. 10; *Est* Corte Comune – sub. 10; *Sud* Corte Comune – sub. 10 (posta ad una quota inferiore rispetto all'appartamento); *Ovest* Stessa ditta – sub. 3.

COMPROPRIETARI: I due germani [REDACTED] in parti uguali e pro-indiviso.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DA CANCELLARE: *Ipoteca Giudiziale*, del 04/10/2013, R.P. N. 1057, R.G. N. 13382, a favore della società [REDACTED] *Ipoteca Giudiziale*, del 19/02/2014, R.P. N. 129, R.G. N. 2024, a favore di BCC Factoring S.P.A.; *Verbale di pignoramento immobili*, del 17/06/2014, R.P. N. 5868, R.G. N. 7143, a favore di BCC Factoring S.P.A..

SPESE CANCELLAZIONI: Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 2.509,37 alle quali bisognerà sommare onorari tecnici per almeno altri 500,00 euro.

ALTRE FORMALITA' DI RIFERIMENTO: *Costituzione di fondi patrimoniali* a rogito del notaio Paolo Frugiuole del 15/11/2013, rep. N. 379-380, registrati a Lamezia Terme il 19/11/2013 ai NN. 3177-3178 e trascritti a Catanzaro il 20/11/2013 ai NN. 15369-15370 R.G. e NN. 11401-11402 R.P..

REGOLARITÀ EDILIZIA: L'alloggio è oggetto di domanda di sanatoria, relativa alla definizione di illecito edilizio, avanzata in data 10/12/2004, protocollo N. 70155, fascicolo N. 12044, dal signor [REDACTED] ai sensi dell'art. 32 della Legge 24 novembre 2003, N. 326. La domanda di sanatoria è ancora pendente, rimangono da versare buona parte degli oneri di concessione e dell'oblazione per una cifra considerevole (vedi risposta al quesito N. 12). Sono state individuate delle difformità lievi, sanabili, mentre le superfetazioni abusive, non sanabili, dovranno essere demolite dall'acquirente sub-asta con trasporto in discarica del materiale di risulta.

ABITABILITÀ: Non è stato reperito alcun certificato di abitabilità.

VALORE A BASE D'ASTA: Euro 125.000,00 (centoventicinquemila euro) al netto delle spese di sanatoria e di messa in pristino dei luoghi; quota pignorata pari ad 1/1 del totale.



LOTTO 3

QUALITÀ DELL'IMMOBILE: Piena Proprietà del magazzino (sub 1) che occupa la porzione occidentale del piano seminterrato, afferente all'edificio condominiale che ospita i lotti 1, 2 e 4, corredato da un deposito adiacente (sub 8) e da un altro modestissimo locale (sub 9), addossato al muro di cinta, estremo Sud-Ovest della corte comune (sub 10), allocati in C/da Marrano, Sambiasse di Lamezia Terme (CZ). Relativamente all'ubicazione ed alla fruibilità dei cespiti valgono le stesse considerazioni espresse per i lotti 1 e 2. Il **subalterno 1** è caratterizzato da due livelli di finiture; la porzione più occidentale è perfettamente rifinita, in quanto, un tempo, illegittimamente, veniva utilizzata come ufficio (tanto è vero che l'ambiente è stato dotato, abusivamente, di wc e di antibagno-ripostiglio) dall'azienda dei germani, ossia, l'impresa [REDACTED]. Sebbene le finiture di questa porzioni sono a civile, la vendita riguarda esclusivamente un locale ad uso magazzino-deposito. La parte più orientale del locale, invece, è dotata di pavimentazione industriale e di un impianto di illuminazione ed idrico elementare. Il **subalterno 8** è ubicato in aderenza al sub 1 ed è costituito da un unico ambiente, adibito a deposito. Il solaio di copertura, è realizzato con struttura portante in acciaio e tavolato in legno. Il **subalterno 9**, infine, è posto nell'estremità Sud - Ovest della superficie pignorata, poco distante dagli altri depositi. La struttura è realizzata con blocchi di cemento, mentre, la copertura è in lastre metalliche.

COMPOSIZIONE: Il **subalterno 1** è dotato di due accessi indipendenti, ricavati entrambi sul fronte meridionale dell'immobile; nel dettaglio, l'ingresso principale (lato sinistro) è provvisto da infisso in alluminio con inserti in vetro, mentre, il secondo accesso (lato destro) è regolato da una serranda avvolgibile in alluminio. La ditta esecutata ha realizzato, illegittimamente, delle divisioni che hanno generato una commistione tra il sub. 1 ed il sub. 2 (lotto 4). Il sottoscritto ha predisposto una tavola con la quale indica il ripristino dello stato dei luoghi. Il **subalterno 8**, costituito da un unico ambiente, è privo di finiture ad eccezione del pavimento in battuto di cemento



e qualche elementare collegamento elettrico. Il **subalterno 9**, infine, posto nell'estremità Sud – Ovest della superficie pignorata, è costituito da un unico minuscolo ambiente utilizzato come ricovero per animali domestici.

PROPRIETÀ: Il lotto appartiene ai germani: [REDACTED]

[REDACTED], entrambi eseguiti per la quota di spettanza. Il terreno, base di sedime del complesso immobiliare, è stato acquistato dai fratelli Longo con atto di compravendita del 19 giugno 2000, a rogito della dott.ssa Rosaria Carmela Agapito, rep. N. 62680, raccolta N. 11029, registrato a Lamezia Terme il 03/07/2000 al N. 1123, serie IV e trascritto a Catanzaro il 26/06/2000 ai NN. 13855-13856 R.G. e NN. 10965-10966 R.P..

POSSESSO: Il lotto è nella disponibilità dei germani [REDACTED]

[REDACTED] il sub. 1 è praticamente inutilizzato.

UBICAZIONE: C.da Marrano – Sambiasse di Lamezia Terme (CZ).

INDIVIDUAZIONE CATASTALE: Le unità immobiliari identificate come Lotto 3, sono censite al catasto urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasse, al *foglio di mappa N. 76, particella 1330. sub. 1*, z. c. 1, categoria C/2 "magazzini e locali di deposito", classe 1, consistenza 82 mq, rendita € 97,40, C/da Marrano snc, piano S1; *sub. 8*, z. c. 1, categoria C/2 "magazzini e locali di deposito", classe 2, consistenza 60 mq, rendita 83,67 €, C/da Marrano snc, piano S1; *sub. 9*, z. c. 1, categoria C/2 "magazzini e locali di deposito", classe 2, consistenza 18 mq, rendita 25,10 €, C/da Marrano snc, piano S1.

CONFINI: *Nord* Terrapieno; *Est* Muro di confine e strada comunale; *Sud* Corte Comune – sub. 10; *Ovest* Stessa ditta – sub. 2.

COMPROPRIETARI: I due germani [REDACTED] in parti uguali e pro-indiviso.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DA CANCELLARE: *Ipoteca Giudiziale*, del 04/10/2013, R.P. N. 1057, R.G. N. 13382, a favore della società [REDACTED]



██████████ *Ipoteca Giudiziale*, del 19/02/2014, R.P. N. 129, R.G. N. 2024, a favore di BCC Factoring S.P.A.; *Verbale di pignoramento immobili*, del 17/06/2014, R.P. N. 5868, R.G. N. 7143, a favore di BCC Factoring S.P.A..

SPESE CANCELLAZIONI: Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 2.509,37 alle quali bisognerà sommare onorari tecnici per almeno altri 500,00 euro.

ALTRE FORMALITA' DI RIFERIMENTO: *Costituzione di fondi patrimoniali* a rogito del notaio Paolo Frugieue del 15/11/2013, rep. N. 379-380, registrati a Lamezia Terme il 19/11/2013 ai NN. 3177-3178 e trascritti a Catanzaro il 20/11/2013 ai NN. 15369-15370 R.G. e NN. 11401-11402 R.P..

REGOLARITÀ EDILIZIA: Il magazzino è oggetto di domanda di sanatoria, relativa alla definizione di illecito edilizio, avanzata, in data 10/12/2004, protocollo N. 70154, fascicolo N. 12045, dal signor ██████████ ai sensi dell'art. 32 della Legge 24 novembre 2003, N. 326. Alcuni locali non sono compresi nella domanda di sanatoria, ma è pensabile ricomprendere le ulteriori superfici abusive. La domanda di sanatoria è, infatti, ancora pendente, rimangono da versare buona parte degli oneri di concessione e dell'oblazione per una cifra considerevole (vedi risposta al quesito N. 12). Nel caso in cui non fosse possibile ottenere la sanatoria per i locali non compresi nell'originaria domanda (eventualità che non si può escludere) bisognerà demolire gli ampliamenti abusivi con trasporto in discarica del materiale di risulta.

ABITABILITÀ: Non è stato reperito alcun certificato di abitabilità.

VALORE A BASE D'ASTA: Euro 48.000,00 (quarantottomila euro) al netto delle spese di sanatoria e di messa in pristino dei luoghi (non è garantito l'ottenimento della sanatoria per alcune delle opere abusive); quota pignorata pari ad 1/1 del totale.



LOTTO 4

QUALITÀ DELL'IMMOBILE: Piena Proprietà del magazzino (sub 2) che occupa la porzione orientale del piano seminterrato, afferente all'edificio condominiale che ospita i lotti 1, 2 e 3, fruibile dalla corte comune (sub 10), allocato in C/da Marrano, Sambiasse di Lamezia Terme (CZ). Il locale si compone di un unico ambiente (inframmezzato da un pilastro centrale). Lo stato manutentivo è accettabile in considerazione della destinazione d'uso del cespite. La pavimentazione, di tipo industriale, è stata colorata di rosso. Le pareti ed il soffitto sono intonacate a rustico (intonaco grezzo). E' stato messo in opera un impianto idrico ed elettrico semplificato.

COMPOSIZIONE: L'accesso al locale è garantito da due serrande avvolgibili in alluminio posizionate sulla parete meridionale, dirimpetto alla corte comune (sub. 10) totalmente lastricata, nella zona meridionale, con pavimentazione industriale. La ditta esecutata ha realizzato, illegittimamente, delle divisioni che hanno ingenerato una commistione tra il sub. 2 ed il sub. 1 (lotto 3). Il sottoscritto ha predisposto una tavola con la quale indica il ripristino dello stato dei luoghi. Affiancato al cespite, lungo il lato Est, è stata realizzata, abusivamente, una legnaia con struttura in muratura, copertura in acciaio e manto di copertura impermeabile; l'accessorio, illegittimo, deve essere smantellato dall'acquirente sub-asta.

PROPRIETÀ: Il lotto appartiene ai germani [REDACTED]

[REDACTED] entrambi eseguiti per la quota di spettanza. Il terreno, base di sedime del complesso immobiliare, è stato acquistato dai fratelli Longo con atto di compravendita del 19 giugno 2000, a rogito della dott.ssa Rosaria Carmela Agapito, rep. N. 62680, raccolta N. 11029, registrato a Lamezia Terme il 03/07/2000 al N. 1123, serie 1V e trascritto a Catanzaro il 26/06/2000 ai NN. 13855-13856 R.G. e NN. 10965-10966 R.P..

POSSESSO: Il lotto è nella disponibilità dei germani [REDACTED]

[REDACTED] Invero, il cespite è inutilizzato.

UBICAZIONE: C.da Marrano – Sambiasse di Lamezia Terme (CZ).

INDIVIDUAZIONE CATASTALE: L'unità immobiliare identificata come Lotto 4, è censita al catasto urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasse, al *Foglio di mappa 76, Particella 1330, sub. 2*, z. c. 1, categoria C/2



“magazzini e locali di deposito”, classe 1, consistenza 82 mq, rendita 97,40 €, C/da Marrano snc, piano S1.

CONFINI: *Nord* Terrapieno; *Est* Corte Comune – sub. 10; *Sud* Corte Comune – sub. 10; *Ovest* Stessa ditta – sub. 1.

COMPROPRIETARI: I due germani Longo, in parti uguali e pro-indiviso.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DA CANCELLARE: *Ipoteca Giudiziale*, del 04/10/2013, R.P. N. 1057, R.G. N. 13382, a favore della società [REDACTED] *Ipoteca Giudiziale*, del 19/02/2014, R.P. N. 129, R.G. N. 2024, a favore di BCC Factoring S.P.A.; *Verbale di pignoramento immobili*, del 17/06/2014, R.P. N. 5868, R.G. N. 7143, a favore di BCC Factoring S.P.A..

SPESE CANCELLAZIONI: Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 2.509,37 alle quali bisognerà sommare onorari tecnici per almeno altri 500,00 euro.

ALTRE FORMALITA' DI RIFERIMENTO: *Costituzione di fondi patrimoniali* a rogito del notaio Paolo Frugieuele del 15/11/2013, rep. N. 379-380, registrati a Lamezia Terme il 19/11/2013 ai NN. 3177-3178 e trascritti a Catanzaro il 20/11/2013 ai NN. 15369-15370 R.G. e NN. 11401-11402 R.P..

REGOLARITÀ EDILIZIA: Il magazzino è oggetto di domanda di sanatoria, relativa alla definizione di illecito edilizio, avanzata, in data 10/12/2004, protocollo N. 70155, fascicolo N. 12044, dal signor [REDACTED] ai sensi dell'art. 32 della Legge 24 novembre 2003, N. 326. La domanda di sanatoria è ancora pendente, rimangono da versare buona parte degli oneri di concessione e dell'oblazione per una cifra considerevole. Sono state individuate delle difformità lievi, sanabili ed altre superfetazioni abusive, non sanabili, che dovranno essere demolite dall'acquirente sub-asta con trasporto in discarica del materiale di risulta.

ABITABILITÀ: Non è stato reperito alcun certificato di abitabilità.

VALORE A BASE D'ASTA: Euro 26.000,00 (ventiseimila euro) al netto delle spese di sanatoria e di messa in pristino dei luoghi; quota pignorata pari ad 1/1 del totale.



LOTTO 5

QUALITÀ DELL'IMMOBILE: Piena Proprietà di due magazzini ubicati lungo la fascia Nord-Est della proprietà, dirimpetto all'ingresso alle due abitazioni (lotto 1 e 2) ubicati in C.da Marrano, Sambiasi di Lamezia Terme (CZ). Relativamente all'ubicazione ed alla fruibilità dei cespiti valgono le stesse considerazioni espresse per i lotti 1 e 2. Trattasi di due magazzini contraddistinti da finiture semplici ma accettabili per la destinazione d'uso. In particolare, il subalterno 6 presenta una pavimentazione con battuto di cemento ed alcuni collegamenti elettrici ed idrici. Il subalterno 7 è stato realizzato in muratura mediante la messa in opera di blocchi in cemento di scarso pregio.

COMPOSIZIONE: Il magazzino, individuato al **subalterno 6**, è posizionato nel margine Nord – Est della tenuta e presenta un'estensione soddisfacente (152 mq). All'interno sono accatastati diversi tipi di materiale ed oggetti; per ottenere un aumento dello spazio utile, all'estremità del locale, è stato realizzato un piccolo soppalco in metallo. Il **subalterno 7**, di modestissime dimensioni (18 mq), addossato al muro di cinta, lato Nord-Ovest, è utilizzato come deposito dei serbatoi di stoccaggio per l'impianto idrico. Il cespite a maggiore consistenza è dotato di due aperture, delle quali una veicolare, mentre, il piccolo locale è fruibile mediante una porta metallica.

PROPRIETÀ: Il lotto appartiene ai germani: [REDACTED]

[REDACTED] entrambi eseguiti per la quota di spettanza. Il terreno, base di sedime del complesso immobiliare, è stato acquistato dai fratelli Longo con atto di compravendita del 19 giugno 2000, a rogito della dott.ssa Rosaria Carmela Agapito, rep. N. 62680, raccolta N. 11029, registrato a Lamezia Terme il 03/07/2000 al N. 1123, serie IV e trascritto a Catanzaro il 26/06/2000 ai NN. 13855-13856 R.G. e NN. 10965-10966 R.P..

POSSESSO: Il lotto è nella disponibilità dei germani [REDACTED]

UBICAZIONE: C/da Marrano – Sambiasi di Lamezia Terme (CZ).

INDIVIDUAZIONE CATASTALE: L'unità immobiliare identificata come Lotto 2, è censita al catasto urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasi, al *Foglio di mappa 76, Particella 1330. sub. 6*, z. c. 1, categoria C/2 "magazzini e locali di deposito", classe 2, consistenza 152 mq, rendita 211,95 €, C/da Marrano snc, piano T; *sub. 7*, z. c. 1, categoria C/2 "magazzini e locali di deposito", classe 2, consistenza 18 mq, rendita 25,10 €, C/da Marrano snc, piano T.



CONFINI: Il subalterno 6 confina → **Nord** Muro di contenimento; **Est** Altra ditta; **Sud** Corte Comune – sub. 10; **Ovest** Corte Comune – sub. 10; Il subalterno 7 confina → **Nord** Muro di contenimento; **Est** Corte Comune – sub. 10; **Sud** Corte Comune – sub. 10; **Ovest** Muro di confine e strada comunale.

COMPROPRIETARI: I due germani Longo, in parti uguali e pro-indiviso.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DA CANCELLARE: *Ipoteca Giudiziale*, del 04/10/2013, R.P. N. 1057, R.G. N. 13382, a favore della società [REDACTED] *Ipoteca Giudiziale*, del 19/02/2014, R.P. N. 129, R.G. N. 2024, a favore di BCC Factoring S.P.A.; *Verbale di pignoramento immobili*, del 17/06/2014, R.P. N. 5868, R.G. N. 7143, a favore di BCC Factoring S.P.A..

SPESE CANCELLAZIONI: Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 2.509,37 alle quali bisognerà sommare onorari tecnici per almeno altri 500,00 euro.

ALTRE FORMALITA' DI RIFERIMENTO: *Costituzione di fondi patrimoniali* a rogito del notaio Paolo Frugiuele del 15/11/2013, rep. N. 379-380, registrati a Lamezia Terme il 19/11/2013 ai NN. 3177-3178 e trascritti a Catanzaro il 20/11/2013 ai NN. 15369-15370 R.G. e NN. 11401-11402 R.P..

REGOLARITÀ EDILIZIA: Il complesso edilizio è oggetto di due domande di sanatoria, relativa alla definizione di illecito edilizio, avanzate, in data 10/12/2004, protocollo N. 70154-70155, fascicolo N. 12044-1045, dai signori [REDACTED], ai sensi dell'art. 32 della Legge 24 novembre 2003, N. 326. I locali in questione non sono stati compresi nella domanda di sanatoria (anche se esistenti al 31/03/2003); è pensabile ricomprendere le superfici abusive nelle istanze. La domanda di sanatoria è, infatti, ancora pendente, rimangono da versare buona parte degli oneri di concessione e dell'oblazione per una cifra considerevole (vedi risposta al quesito N. 12). Nel caso in cui non fosse possibile ottenere la sanatoria per i locali non compresi nell'originaria domanda (eventualità che non si può escludere) bisognerà demolire gli ampliamenti abusivi da parte dell'acquirente sub-asta con trasporto in discarica del materiale di risulta.

ABITABILITÀ: Non è stato reperito alcun certificato di abitabilità.

VALORE A BASE D'ASTA: Euro 20.000,00 (ventimila euro) al netto delle spese di sanatoria e di messa in pristino dei luoghi (non è garantita l'ottenimento della sanatoria per le opere abusive); quota pignorata pari ad 1/1 del totale.



LOTTO 6

QUALITÀ DELL'IMMOBILE: Piena Proprietà di un terreno a destinazione agricola, di forma trapezoidale, sito in agro del Comune di Lamezia Terme, Sambiase in C/da Marrano (o Valle Lupo). L'appezzamento si colloca immediatamente a monte del complesso edilizio che ospita i lotti 1-5. Il fondo agricolo, esteso complessivamente 1.620 mq, è caratterizzato da una live acclività verso Sud. L'appezzamento, lungo i lati Est, Nord ed Ovest è recintato con muro in calcestruzzo. A tale proposito due sono le particolarità osservate in loco, ossia, l'accorpamento, all'interno dell'area recintata, della particella 1189 (foglio 76), di altra ditta, e la collocazione del confine settentrionale, individuato dal muro di recinzione, nettamente all'interno della proprietà pignorata (quindi, a favore della ditta limitrofa proprietaria della particella 1001). Il cespite è fruibile dalla strada comunale, piuttosto acclive, che collega l'area all'abitato di Sambiase, mediante un varco veicolare, allo stato, schermato con un cancello raffazzonato. In base al P.R.G. vigente nel Comune di Lamezia Terme la destinazione urbanistica del suolo è "agricola collinare – area E2".

COMPOSIZIONE: Il lotto in esame è asservito agli usi tipici agricoli; durante la visita solo la striscia più orientale era coltivata ad ortaggi. La restante superficie è ammantata da giovani piante di olivo. La zona centrale del suolo è stato interessato da uno scavo di sbancamento atto ad ospitare un edificio (progettato ma mai edificato, neppure in minima parte).

PROPRIETÀ: Il bene appartiene esclusivamente al signor [REDACTED] [REDACTED] soggetto esecutato, per averlo acquisito con atto di compravendita del 23 gennaio 2009, a rogito del notaio Rosaria Carmela Agapito, notaio in Lamezia Terme, Rep. N. 80461, raccolta N. 15428, registrato (mediante invio telematico all'Agenzie delle Entrate) a Lamezia Terme il 26/01/2009 al N. 269, serie 1T e trascritto a Catanzaro il 27/01/2009 al N. 1195 R.G. e N. 870 R.P.. Al momento dell'acquisto, sebbene il soggetto esecutato, fosse coniugato in regime di comunione dei beni, acquistava il cespite quale bene personale; in quanto dichiarava, congiuntamente al coniuge, di aver impiegato danaro di sua esclusiva appartenenza.

POSSESSO: Il terreno in oggetto è nella piena disponibilità del signor [REDACTED] [REDACTED]

UBICAZIONE: C/da Marrano (o Valle Lupo) – Sambiase di Lamezia Terme



(CZ).

INDIVIDUAZIONE CATASTALE: Il terreno è censito al catasto rurale del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasse, al *foglio di mappa 76, Particella 1185*, uliveto di 3° classe, consistenza 16 are 20 ca (mq 1.620), reddito dominicale 5,44 € e reddito agrario 5,02.

CONFINI: *Nord* Altra ditta; *Est* Altre ditte; *Sud* Altre ditte e lotti 1-5; *Ovest* Strada comunale.

COMPROPRIETARI: Nessuno.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DA CANCELLARE: *Ipoteca Giudiziale*, del 04/10/2013, R.P. N. 1057, R.G. N. 13382, a favore della società [REDACTED] *Ipoteca Giudiziale*, del 19/02/2014, R.P. N. 129, R.G. N. 2024, a favore di BCC Factoring S.P.A.; *Verbale di pignoramento immobili*, del 17/06/2014, R.P. N. 5868, R.G. N. 7143, a favore di BCC Factoring S.P.A..

SPESE CANCELLAZIONI: Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 2.509,37 alle quali bisognerà sommare onorari tecnici per almeno altri 500,00 euro.

ASSERVIMENTO: Con atto a rogito del notaio Mario Bilangione del 18/11/2010, repertorio N. 98655, registrato a Lamezia Terme il 02/12/2010 al N. 3619 e trascritto a Catanzaro il 03/12/2010, al N. 19832 R.G. e N. 12905 R.P. si asserviva il suolo a favore dell'erigendo fabbricato da ubicarsi su medesimo terreno (permesso di costruire scaduto ai sensi degli art. 15 del D.P.R. 06/06/2001 N. 380).

PRATICHE EDILIZIE: Dichiarazione di Inizio Attività - D.I.A. dell'09/06/2009, protocollo N. 42019 relativa alla realizzazione di alcuni tratti di recinzione e n. 2 ingressi carrabili. Permesso di Costruire N. 10 del 18 gennaio 2011 per i lavori di: "Realizzazione di un fabbricato da destinare in parte a deposito di derrate ed attrezzi agricoli ed in parte ad abitazione". Relativamente a quest'ultima autorizzazione edilizia, i lavori previsti non sono mai iniziati ed il permesso è decaduto ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. N. 380/2001.

ABITABILITÀ: Non previsto (il permesso di costruire è decaduto).

VALORE A BASE D'ASTA: Euro 35.000,00 (trentacinquemila euro); quota pignorata pari ad 1/1 del totale.



LOTTO 7

QUALITÀ DELL'IMMOBILE: Piena Proprietà di un appezzamento, di forma trapezoidale, a destinazione agricola sito in agro del Comune di Lamezia Terme, Sant'Eufemia Lamezia. Il fondo agricolo, esteso complessivamente 17.660 mq, completamente pianeggiante, è raggiungibile da località Palazzo di Lamezia Terme, dapprima percorrendo la S.P. 110 ed in località Scalfa deviando sulla strada comunale Bufalo. Sul posto, i confini del lotto sono stati individuati mediante l'infissione, nel suolo, di paletti in cemento (lungo la zona settentrionale del lato Ovest, i picchetti sono stati posizionati all'interno della proprietà pignorata). Di fatto, il suolo, si colloca a pochi metri dall'aeroporto internazionale di Lamezia Terme. In base al P.R.G. vigente nel Comune di Lamezia Terme la destinazione urbanistica dei suoli è "area agricola di riserva", e rientra nell'ambito di rispetto dell'aeroporto.

COMPOSIZIONE: Il lotto in esame è asservito agli usi tipici agricoli, prevalentemente seminativo irriguo, ed è periodicamente oggetto di lavorazione con mezzi meccanici. Nel settore nordorientale è collocata una baracca abusiva ed illegittima, raffazzonata, costituita da lamiera e lastre di eternit, che funge da ricovero per animali da pascolo. L'acquirente sub-asta dovrà procedere alla demolizione della stessa, al trasporto a discarica del materiale di risulta e in discarica controllata per quanto attiene all'amianto, con l'ausilio di ditta specializzata ed autorizzata dall'Asl di competenza.

PROPRIETÀ: Il bene appartiene esclusivamente al signor [REDACTED] [REDACTED] soggetto esecutato, per averlo acquisito con atto di compravendita del 09 aprile 2010, a rogito del Notaio Sebastiano Panzarella, rep. N. 8476, raccolta N. 5358, registrato a Lamezia Terme il 14/04/2010 al N. 1166, serie 1T e trascritto a Catanzaro il 15/04/2010 al N. 5741 R.G. e N. 3912 R.P.. Al momento dell'acquisto, sebbene il soggetto esecutato fosse coniugato in regime di comunione dei beni, acquistava il cespite quale bene personale, in quanto dichiarava, congiuntamente al coniuge, di aver impiegato danaro



di sua esclusiva appartenenza.

POSSESSO: Il terreno in oggetto è nella piena disponibilità del signor [REDACTED]

UBICAZIONE: Località Pullo – Sant’Eufemia Lamezia di Lamezia Terme (CZ).

INDIVIDUAZIONE CATASTALE: L’appezzamento è censito al catasto terreni del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sant’Eufemia Lamezia, al *foglio di mappa 27, particella 31*, seminativo irriguo di 2° classe, consistenza 1 ha 76 are 60 ca (mq 17.660), R.D. 65,67 €, R.A. 22,80 €.

CONFINI: *Nord* Strada comunale Bufalo; *Est* Altre ditte; *Sud* Altre ditte; *Ovest* Altre ditte.

COMPROPRIETARI: Nessuno.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DA CANCELLARE: *Ipoteca Giudiziale*, del 04/10/2013, R.P. N. 1057, R.G. N. 13382, a favore della società [REDACTED] *Ipoteca Giudiziale*, del 19/02/2014, R.P. N. 129, R.G. N. 2024, a favore di BCC Factoring S.P.A.; *Verbale di pignoramento immobili*, del 17/06/2014, R.P. N. 5868, R.G. N. 7143, a favore di BCC Factoring S.P.A..

SPESE CANCELLAZIONI: Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 2.509,37 alle quali bisognerà sommare onorari tecnici per almeno altri 500,00 euro.

ASSERVIMENTO: Con atto a rogito del notaio Mario Bilangione del 18/11/2010, repertorio N. 98655, registrato a Lamezia Terme il 02/12/2010 al N. 3619 e trascritto a Catanzaro il 03/12/2010, al N. 19832 R.G. e N. 12905 R.P. si asserviva il suolo a favore dell’erigendo fabbricato da ubicarsi sul lotto 6 (permesso di costruire scaduto ai sensi degli art. 15 del D.P.R. 06/06/2001 N. 380).

REGOLARITÀ EDILIZIA: Nessuna autorizzazione edilizia ha riguardato il lotto in esame, ad eccezione dell’asservimento per l’ottenimento del Permesso di



Studio Tecnico Φ8 - dott. ing. Ottaviano FERRIERI

Costruire N. 10 del 18 gennaio 2011. Nel settore Nord-Ovest del lotto insiste una baracca rabberciata, abusiva ed illegittima, che deve essere demolita.

ABITABILITÀ: Non previsto.

VALORE A BASE D'ASTA: Euro 330.000,00 (trecentotrentamila euro) al netto delle spese di messa in pristino dei luoghi; quota pignorata pari ad 1/1 del totale.

Risposta al Quesito N. 15, in allegato

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

LAMEZIA TERME 16/04/2015

IL C.T.U.

Ottaviano ing. FERRIERI

