



Tribunale di Lamezia Terme

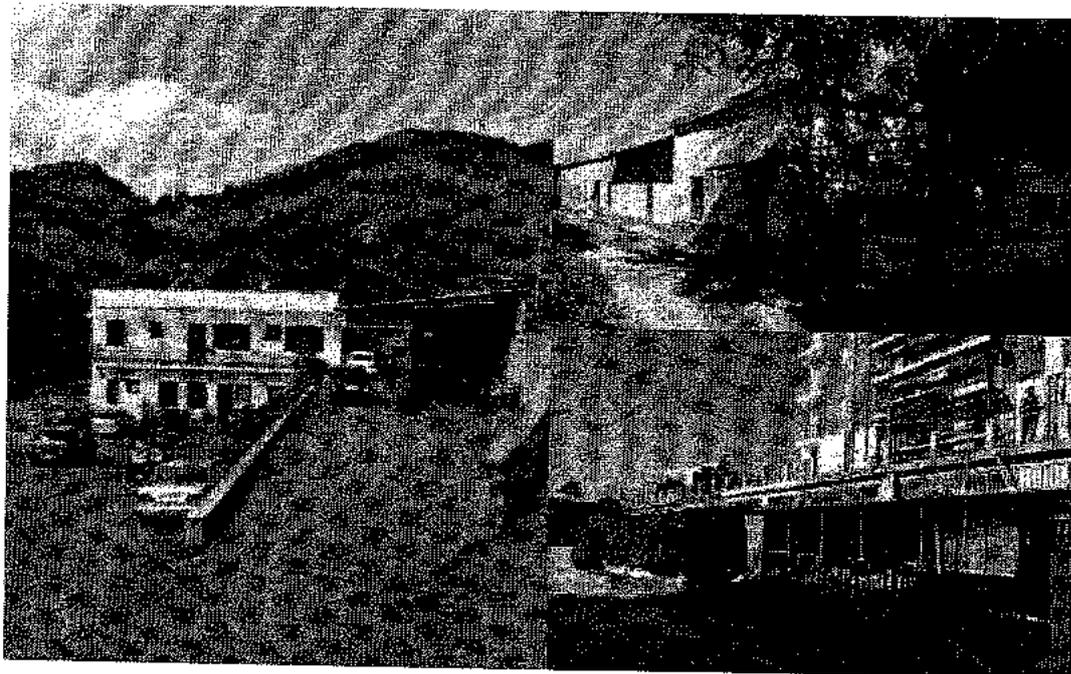
Sezione Espropriazioni Immobiliari

Espropriazione Immobiliare - N. Ruolo G.E. 59/2013

Giudice: dott.^{ssa} Adele Foresta

creditore procedente
 Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.
 avv. Lucio Ghis
 c/o
 avv. Carmela Cell
 avv. Concetta Cittadino

debitore



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - RELAZIONE DI STIMA



arch. Sabrina Durante
 consulente tecnico d'ufficio

Casa Giovanni Nicotere n.87 - 88046 Lamezia Terme (CZ) - studio: 0965 447779 - mobile: 347 91 24995
 e-mail: sabrina.durante@wchivest.it - partita iva: 03050770795 - codice fiscale: 02952970795



PREMESSA

In data 18 settembre 2013, il Giudice per le Esecuzioni del procedimento in epigrafe, dott.^{ssa} Adele Foresta, ha incaricato la scrivente arch. Sabrina Durante (nata a Lamezia Terme - CZ -, il 27 maggio 1976, con codice fiscale DRN SRN76 E67 M208S) quale consulente tecnico per il Procedimento Esecutivo R.E. n° 59/2013, creditore procedente "Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.", rappresentata e difesa dall'avv. Lucio Ghia del Foro di Roma, elettivamente domiciliato presso lo studio legale dell'avv. Concetta Cittadino e presso lo studio legale dell'avv. Carmela Celi, debitore ██████████, conferendole, in merito ai beni immobili intestati ai debitori oggetto di pignoramento, il seguente mandato:

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

2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i requisiti 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, 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 q.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 acquistato 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 ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

9. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato, le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);

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

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

12. riferisca della verifica della regolarità edilizia ed 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 del detto T.U. e di cui all'art. 40 della legge 28/02/1985 N°47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata legge N° 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata legge 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 forfetario per



consulenza tecnica d'ufficio - Relazione Peritale - c.t.u. arch. Sabrina Durante

assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

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 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 la numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni, 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 di costruzione, anche degli interni.

In assolvimento al mandato assegnato, la sottoscritta C.T.U. produce la seguente relazione così strutturata:

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA;
 - 1.1. ACCESSI PERITALI;
 - 1.2. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI E DEI LUOGHI;
2. CRITERI DI VALUTAZIONE;
3. RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE;
4. REPERTO ICONOGRAFICO E FOTOGRAFICO;
5. QUADRO SINOTTICO RIEPILOGATIVO.

La relazione è corredata, nella copia depositata nella Cancelleria della Sezione Esecuzioni, di n. 1 fascicolo di allegati contenente copie della documentazione prodotta e di quella rilasciata dagli uffici competenti: visure catastali e ipotecarie, contratti, titoli abilitativi all'edificazione e/o atti amministrativi insieme agli elaborati



consulenza tecnica d'ufficio - Relazione Peritale - c.t.u. arch. Sabrina Durante

progettuali, comunicazioni accessi, verbale/i sopralluogo, elaborati grafici del rilievo, ecc. L'indice del fascicolo allegati si trova all'ultima pagina di questa relazione (pag. 132) e nella prima pagina del fascicolo.

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

L'attività di consulenza ha avuto inizio il giorno dopo l'udienza di giuramento della sottoscritta. Il 19 settembre 2013 il C.T.U., infatti, si è recato presso la Cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile e Penale di Lamezia Terme per avere accesso al fascicolo della causa in oggetto ed estrarre copia utile ai fini della perizia. Nei giorni successivi, la sottoscritta C.T.U. ha accuratamente letto, studiato e preso nota degli estremi fondamentali della copia dei fascicoli delle parti, al fine di poterne trarre gli elementi suscettibili di analisi e poter avviare la fase preliminare di indagine peritale. Passaggio successivo alla seguente prima fase è costituita dallo studio, dalla disamina e dalla assimilazione critica dei quesiti posti dall'Ill.mo G.E. dott.^{ssa} Adele Foresta.

4 | 132

Le operazioni di successivo accertamento, le richieste d'informazioni e reperimento documenti¹ necessari per il corretto e completo espletamento dell'incarico, sono state condotte, in diverse date nel periodo settembre 2013/giugno 2015, nei seguenti pubblici uffici competenti:

1. Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale, Catasto Edilizio Urbano, Catanzaro;
2. Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Catanzaro;
3. Ufficio Settore Tecnico Urbanistico del Comune di Cicala;

¹ Copie dei documenti rilasciati sono inclusi, separatamente a questa relazione, nel fascicolo allegati.



consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

4. Ufficio Settore Tecnico Urbanistico del Comune di Falerna;
5. Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Cicala;
6. Agenzia delle Entrate di Catanzaro.

Le indagini di mercato, utili alla formulazione del giudizio di stima espresso in questa relazione, sono state ricavate attraverso accurate indagini nelle diverse agenzie immobiliari situate nel territorio del comprensorio lametino/catanzarese in attinenza alla micro - zona e al comune di appartenenza degli immobili atto di procedimento e attraverso analisi e ricerche sul web, siti internet inerenti offerte immobiliari che contrattano sul mercato immobiliare con analoghe caratteristiche ai beni staggiti. In particolare si sono analizzati i valori medi di contrattazione, con riferimento alla classe demografica del Comune, riportati nei seguenti borsini immobiliari:

- Osservatorio del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio;
- Consulente immobiliare, edizione il Sole 24 Ore;
- Osservatorio sul mercato immobiliare, edizioni Nomisma;
- Monitor immobiliare, edizione scenari immobiliari.

5 | 132

1.1. ACCESSI PERITALI

Nei giorni seguenti allo studio del fascicolo si è individuata l'esatta ubicazione dei beni immobili sottoposti a pignoramento, consistenti in: appartamento per civile abitazione di minima consistenza posto al piano terra (**foglio di mappa 9 particella 640, subalterno 1 – immobile n. 1**), opificio (**foglio di mappa 10, particella 638 , subalterno 1 – immobile n. 2**) e appartamento per civile abitazione di minima consistenza posto al piano S1 (**foglio di mappa 9 particella 640, subalterno 48 –**

 arch. Sabrina Durante
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
C.A.B. G. Nicotro, 67 99046 Lamezia Terme (CZ)
studio: 0988 48 77 78 ufficio: 0975 51 24 988
e-mail: s.durante@studioarch.it



consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

immobile n. 3)². Gli immobili nn. 1 e 3 sono entrambi facenti parte di un ampio complesso abitativo (MA.PA.) posto in zona residenziale turistica (Falerna Marina) nel comune di Falerna: in via Marina snc, di diretto collegamento alla nota S.S. 18 – Tirrena Inferiore, asse viario principale che delinea l'intera fascia litoranea di raccordo tra i limitrofi comuni di Falerna, Gizzeria e Santa Eufemia, note tappe della zona turistica del catanzarese. Zona definita suburbana nella zona litoranea del comune di Falerna per lo più nota quale meta di permanenza estiva per tradizione e per lo specifico sviluppo di edilizia prettamente residenziale/turistico. L'immobile n. 2 invece, opificio per la produzione, lavorazione e vendita al dettaglio di prodotti tipici alimentari, è posto in zona industriale (località Milocca) nel comune di Cicala, piccolo centro della presila catanzarese: in diretto collegamento alla nota S. P. 38 – zona industriale, asse viario principale che delinea e collega i piccoli centri abitati. Zona definita extraurbana nella zona rurale del comune di Cicala per lo più nota per la limitrofa meta di permanenza tradizionale invernale: la Sila catanzarese. In una prima fase preliminare, si è presa visione di mappe estrapolate da internet per una sintetica e immediata conoscenza dei luoghi e, in seguito, la sottoscritta C.T.U. si è recata, in fasi differenti presso gli Uffici Cartografici del Comune di Falerna paese e di Cicala per individuare e localizzare la specifica zona in cui ricadono i beni in oggetto e procedere ad una consequenziale disamina e di seguito, per un ulteriore reperimento degli estrapolati grafici e cartografici, presso l'Ufficio Settore Urbanistico del Comune di Falerna e presso l'Ufficio Settore Urbanistico del Comune di Cicala al fine di una ben più specifica e precisa conoscenza di entrambe le aree oggetto d'indagine.

6 | 132

² Ai fini di un più immediato riscontro, in fase di disamina peritale, viene riportato per i beni atto di procedimento, il medesimo ordine di enunciazione nell'atto di pignoramento.



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 59/2013 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Adele Foresta
creditore procedente: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

In data 21 ottobre 2013, a norma dell'art. 90 delle disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile è stata inviata una comunicazione ufficiale (raccomandata con ricevuta di ritorno e e-mail certificata) alle parti³ al fine di comunicare l'accesso da eseguire giorno **mercoledì 30 ottobre 2013**, alle ore 10:00, in Contrada Milocca, nel Comune di Cicala (CZ), per dare avvio alle fasi di accertamento peritale del compendio immobiliare e nello specifico dare inizio alla fase di indagine dell'immobile n. 2.

L'accesso peritale per il bene immobile n. 2 escusso, identificato al **foglio di mappa 10, particella 638, subalterno 1**, è stato consentito, dal figlio sig. [REDACTED] alle parti esegutate coniugi [REDACTED]

Si constatava, in fase di accertamento e verifica del medesimo, l'uso esclusivamente produttivo quale azienda di trasformazione di prodotti agricoli e produzione e lavorazione industriale di specialità alimentari (opificio – contrada Milocca – zona industriale -piano terra e piano primo - **foglio di mappa 10, particella 638, subalterno 1**); ampio fabbricato con due piani f.t. sito in una traversa sul lato sinistro e ad una quota più bassa rispetto il livello della strada (S.P.38). La scrivente si è avvalsa, per la seguente fase preliminare e per i rilievi metrici, della collaborazione dell'arch. Giuseppe Giovinazzo. Si è proceduto in tale data all'accurato riscontro metrico con debita indagine sia dei locali costituenti l'immobile n. 2 e sia del contesto insediativo del medesimo, al relativo apparato fotografico e alla conoscenza del sito senza problematica alcuna negli accertamenti necessari e indispensabili all'espletamento dell'incarico. Considerata l'entità del seguente bene atto di procedimento e ai fini di una corretta e quanto più precisa prosecuzione della fase d'indagine, ritenendo necessaria una preventiva analisi di

³ Cfr. "fascicolo allegati".

 **arch. Sabrina Durante**
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Via G. Nicotera, 87, 98048 Lamezia Terme (CZ)
studio: 0968 98 77 78 mobile: 347 91 24 898
e-mail: sabrina.durante@libero.it



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 59/2013 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Adele Foresta
creditore procedente: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

riscontro degli elementi reperiti, si è reputato indispensabile rinviare le operazioni di accertamento a eventuale data da definire. Le modalità di esecuzione complete con la documentazione di conoscenza dei luoghi e la relativa esposizione delle operazioni di accesso sono state riportate nell'allegato processo verbale n. 1⁴. Per quanto invece riferito ai due immobili siti nel Comune di Falerna si è ritenuto opportuno concordare e rinviare le debite fasi di accertamento previo accordo telefonico con il referente figlio sig. [REDACTED] delle parti esegutate. Infatti, come da accordi presi e previo avviso telefonico e invio della relativa e.mail certificata alle parti, la sottoscritta C.T.U. stabilisce per la data di **venerdì 8 novembre 2013** alle ore 10:00 la relativa prosecuzione di indagine peritale presso i rimanenti beni atto di procedimento (immobili nn. 1 e 3)

L'accesso peritale per i beni immobili nn. 1 e 3 escussi, identificati rispettivamente al **foglio di mappa 9, particella 640, subalterni 1 e 48** è stato sempre consentito, dal figlio sig. [REDACTED] delle parti esegutate coniugi [REDACTED]. Si constatava, in fase di accertamento e verifica del medesimo, l'uso esclusivamente residenziale ma in stato di abbandono per quanto concerne l'immobile n. 1 (appartamento per civile abitazione di minima consistenza posto al piano terra - **foglio di mappa 9 particella 640, subalterno 1**) e l'uso esclusivamente residenziale nei periodi estivi per quanto concerne l'immobile n. 3 (appartamento per civile abitazione di minima consistenza posto al piano seminterrato da parte dei familiari (figli) delle parti esegutate coniugi [REDACTED]; - **foglio di mappa 9 particella 640, subalterno 48**). La scrivente si è avvalsa, per tale successiva fase di rilievi metrici, della collaborazione dell'arch. Giuseppe Giovinazzo. Si è proceduto in tale data all'accurato riscontro

⁴ Cfr. "fascicolo allegati".

 **Arch. Sabrina Durante**
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
C.so G. Marconi, 57 89026 Lamezia Terme (CZ)
Studio: 0968 44 77 78, mobile: 393 91 24 925
E-mail: sabrina.durante@libero.it



metrico con debita indagine sia dei vari costituenti gli immobili nn. 1 e 3, sia dell'ambito residenziale dei medesimi, al relativo apparato fotografico e alla conoscenza del sito senza problematica alcuna negli accertamenti necessari e indispensabili all'espletamento dell'incarico. Pertanto, la sottoscritta ha ritenuto idoneo stabilire la definitiva conclusione dell'accesso peritale con la parte referente degli esecutati sig. Muraca Ferdinando nella medesima data di primo accesso nel comune di Falerna. Il completo apparato fotografico di supporto è riportato di seguito nella seguente relazione al paragrafo n. 4 e la restituzione grafica del rilievo metrico delle unità immobiliari atto di procedimento, redatta dalla sottoscritta C.T.U., si allega nel fascicolo che correda la presente relazione tecnica.

1.2. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI E DEI LUOGHI

La perizia interessa tre beni immobili (*immobile n. 1 - appartamento - foglio 9, particella 640, subalterno 1 – via Marina - Falerna*), (*immobile n. 2 – ufficio - foglio 10, particella 638, subalterno 1 – contrada Milocca - Cicala*) e (*immobile n. 3 - appartamento - foglio 9, particella 640, subalterno 48 – via Marina - Falerna*), di cui la sig.ra [REDACTED] è piena proprietaria per 1/1 (*immobile n. 1 e immobile n. 2*) e il sig. [REDACTED] è pieno proprietario per 1/1 (*immobile n. 3*). Trattasi, nello specifico, per quanto concerne gli *immobili nn. 1 e 3* di appartamenti di piccola/media metratura situati rispettivamente al piano terra ed al piano seminterrato di un fabbricato indipendente ubicato in via Marina, nel comune di Falerna, zona litoranea del predetto comune. Entrambi gli immobili sono parte di un vasto complesso residenziale turistico denominato MA.PA., costituito da otto piani f.t., che si colloca su area pianeggiante, ad una quota più bassa rispetto la *Strada Statale 18 sopraelevata* (che contorna la fascia costiera), asse viario



principale di espansione che distribuisce e regola lo sviluppo esclusivamente di edilizia residenziale turistica della nota e caratteristica zona, che lega e connette i comuni di Gizzeria, Nocera Terinese e appunto di Falerna.

L'insediamento costiero di Falerna Marina è sorto con lo sviluppo urbanistico ed economico a partire dai primi anni '70 per effetto delle rimesse degli emigrati e in seguito al miglioramento della rete viaria e della linea ferrata. Cresciuto rapidamente con costruzioni per lo più indiscriminate e costituito da edifici per villeggiatura e alloggi per seconda casa, la costa è diventata in pochi anni un vero e proprio centro abitato, per lo più nei mesi estivi, che si sviluppa per ben cinque chilometri.

Si tratta di un grande edificio plurifamiliare destinato a villeggiatura dei mesi estivi, caratterizzato da altrettanto ampio livello seminterrato (anch'esso suddiviso in cellule abitative) che funge da basamento al piano "terrazzato" che distribuisce e definisce lo spazio quale piazza lastricata di un sistema di tre grandi torri a sette piani di mini residenze. Edificio complesso ed articolato planimetricamente con sistema di distribuzione dei singoli appartamenti a più vani scala, non dotato per specifica categoria⁵ di ascensore. Provvisto, invece, di ampi spazi antistanti comuni al fabbricato e agli altri sistemi abitativi vicini, con possibili zone parcheggio esterne e accesso diretto tramite rampa carrabile su livello strada. Il livello manutentivo esterno è quasi sufficiente, infatti allo stato di accesso peritale parte del complesso era sottoposto a lavori di ristrutturazione e ripristino facciate.

Posto quasi parallelamente sul proprio lato maggiore rispetto l'asse di via Marina, Strada Statale 18, il fabbricato di otto livelli f.t., è autonomo e ha accesso da spazio lastricato antistante e da ingresso tramite rampa carrabile posto sul

⁵ Categoria catastale A/3: tipo economico.



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 59/2013 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Adele Foresta
creditore procedente: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – debitore: [REDACTED]

consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

fianco della Strada Statale 18.

Tale comparto suburbano, nella fascia litoranea del comune di Falerna, definito zona E3, con insistente e concentrata densità di edilizia residenziale adibita pressoché ad abitazioni estive (seconde case) è caratterizzato da un discreto sviluppo edificatorio. Il luogo interessato è una zona del litorale della Marina di Falerna, contesto turistico relativamente passato e ormai stabilizzato da un punto di vista dell'incremento edificatorio. Si connota come un centro turistico diffuso, che si sviluppa e si concentra lungo l'asse della S.S. 18; ha nelle vicinanze una rete essenziale di aree, in quanto dotata di alcuni standards rilevanti su un arco di poche centinaia di metri: aree a verde, alcuni impianti sportivi e piccole zone commerciali. La zona è stata soggetta a recenti riqualificazioni e a rari episodi di nuove costruzioni ma sono anche presenti strutture infelicemente abbandonate in un momento in cui è fortemente avvertito il problema "casa" soprattutto nell'ambito delle abitazioni esclusivamente usate nel periodo estivo.

11 | 132

Cresciuto rapidamente con costruzioni per lo più indiscriminate e costituito da edifici per villeggiatura e alloggi per *seconda casa*, la costa è diventata in pochi anni un vero e proprio centro abitato, per lo più nei mesi estivi.

In questo contesto, si collocano due dei tre beni atto di procedimento: facenti parte, rispettivamente al piano terra ed al piano seminterrato, di un edificio plurifamiliare destinato a villeggiatura dei mesi estivi. La qualità delle finiture di entrambi i beni è di tipo ordinario (piastrelle in ceramica opaca o semi-lucida e rifinitura muraria con intonaco e idropittura color bianco e giallo paglierino).

In dettaglio, di seguito viene riportata sintetica descrizione dei beni immobili atto di procedimento:

 **Arch. Sabrina Durante**
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
C.so G. Berardo, 87, 89076 Lamezia Terme (CZ)
Telefono 0968 44 77 73, cell. 343 91 34 995
e-mail: sabrina.durante@libero.it



singoli vani è di 3,50 m circa.

Il complesso di residenze MA.PA., di discrete pretese formali, destinato a civile abitazione nei soli mesi estivi, è stato presumibilmente costruito nei primi anni '70 o anche anteriormente, in risposta alla grande richiesta turistica della zona proprio in quegli anni. Da quanto accuratamente verificato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Falerna, dei due immobili escussi a Falerna, appartamenti insistenti nel complesso MA.PA., non è possibile reperire copia dei fascicoli tecnico-amministrativi (titoli abilitativi edilizi-urbanistici) presso l'archivio edilizio del Comune di Falerna, a causa della loro acquisizione, avvenuta nel 1971, da parte della Procura della Repubblica; pertanto non si è riuscita a ricostruire nel tempo e delineare la cronologia storica del fabbricato e gli accadimenti di natura tecnico-amministrativa del medesimo.

Dopo quanto enunciato, l'immobile n. 2 invece si colloca in differente comune e contesto insediativo: opificio di ampia metratura con una superficie coperta di circa 1.305 mq e con una superficie a servizio dell'opificio (area di sedime) di circa 5.248 mq. Situato in Località Milocca, nel comune di Cicala, zona rurale del predetto comune, l'insediamento produttivo si colloca su area pianeggiante, ad una quota più bassa rispetto la *Strada Provinciale 38* sopraelevata, asse viario principale di espansione che distribuisce e regola lo sviluppo esclusivamente di attività di natura industriale nella zona extraurbana del piccolo centro abitato di Cicala.

Tale comparto suburbano, nella fascia extraurbana del comune di Cicala, definito zona R1, con insistente e sporadica densità di edilizia industriale è caratterizzato da un discreto sviluppo edificatorio. Si connota come zona rurale, che si sviluppa e si concentra lungo l'asse della S.P. 38.



L'immobile, oggetto di procedimento, è dislocato su due livelli. Caratterizzato da un sistema planimetrico molto regolare, sorge su esteso terreno di sedime con diverse quote altimetriche che al contempo determinano anche il relativo sviluppo funzionale. Nello specifico, l'immobile n. 2 escusso (foglio 10, particella 638, subalterno 1) è limitato da un corpo rettangolare in aderenza ad una estesa tettoia lungo il suo stesso sviluppo planimetrico. Tipica la conformazione e la distribuzione formale di laboratorio industriale, dotato sul lato Sud-Est di un corpo rettangolare che avanza rispetto il profilo frontale del fabbricato. In corrispondenza si riscontra la tettoia che segue l'intero sviluppo del fabbricato (foglio 10, particella 638, subalterno 2) rispetto la quale si pongono rispettivamente adiacenti tre tettoie adibite a ufficio e zone per la pesatura delle castagne. Il fabbricato di natura industriale, è facente parte quindi di un insediamento produttivo agro-alimentare destinato alla lavorazione di erbe aromatiche e spezie, castagne e derivati di castagne ad indirizzo biologico e sede dell'azienda a conduzione familiare delle parti esegutate coniugi [REDACTED]

14 | 132

L'opificio, di discrete pretese formali, destinato ad attività produttive, è stato presumibilmente costruito nei primi anni 2000 (data inizio lavori 30/04/2001) e ultimato presumibilmente in data 06/04/2004 dalla proprietaria dell'area di sedime sig.ra [REDACTED] Sindaco del Comune di Cicala, in data 07/04/2001, vista l'istanza corredata di progetto (redatto dall'agronomo dott. G. Chiarella e dal geometra L. Bonacci), presentata in data 29/06/2000, sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale del 26/10/2000, veduto il benessere del Genio Civile di Catanzaro n. 502 del 04/04/2001, concede concessione edilizia n. 385 con n. 875 di pratica edilizia del 2000, per la realizzazione di un insediamento produttivo agro-alimentare per la lavorazione, la produzione e la vendita al dettaglio

 arch. Sabrina Durante
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
C.so G. Nicotri, 83 98046 Lamezia Terme (CZ)
studio: 0968 96 77 79, mobile: 347 81 24 885
e-mail: consulenza@durantedurante.it



di specialità gastronomiche tipiche ubicato in Contrada Milocca - S.P. 38.

Inoltre, in corso di costruzione, viene autorizzata, previo secondo parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale del 14/03/2002 e benessere del Genio Civile di Catanzaro n. 1753 del 07/10/200, e quindi viene rilasciata **concessione edilizia in variante n. 404** con n 575 di pratica edilizia del 2000, in data 28/10/2002.

In dettaglio, di seguito viene riportata sintetica descrizione dell'ultimo dei beni immobili atto di procedimento:

- **bene immobile 2:** opificio (foglio 10 - particella n. 638 - subalterno 1) destinazione catastale D1, dislocato su due livelli funzionali. Il bene immobile, nello specifico, è composta da: disimpegno/ingresso che distribuisce il sistema funzionale dei locali: due uffici amministrativi dotati di vano accessorio, un blocco dei servizi igienici per il personale, due ampi locali deposito ed un locale attrezzature, una sala mensa del personale, un'ampia sala di lavorazione di materie prime con annessi il reparto di confezionamento ed etichettatura, un deposito merce al dettaglio ed un deposito materie prime. Dotato di tre grandi celle frigorifere e di tettoia posta in aderenza adibito alla selezione e pesatura delle castagne, beneficia al primo livello dell'alloggio del custode. Inoltre il bene sorge su vasta area recintata di circa 5.248 mq che circonda l'intero capannone in aderenza ad Est a S.P. 38. Caratteristico il sistema a copertura con tralicci metallici a padiglione con inserti vetrati (lucernai) per l'illuminazione e l'aerazione degli ambienti che determina un'altezza interna che varia da 4,77 m a 5,50 m circa.

La valutazione dei singoli beni sarà eseguita in maniera analitica e, ai fini di una corretta visione di stima commerciale, la sottoscritta C.T.U. riporterà una



conclusiva stima del valore complessivo dei tre beni, risultante dall'esame e dalle indagini appurate secondo le specifiche peculiarità, al fine di poter giungere ad una più precisa e attenta collocazione di mercato.

Nel paragrafo successivo (quesito n. 4) si prosegue con una descrizione dettagliata dei beni immobili e dei luoghi in cui insistono esplicitandone i relativi dati catastali e confini.

2. CRITERI DI VALUTAZIONE

Per determinare il valore di mercato degli immobili oggetto di valutazione la scrivente si è avvalsa del procedimento *sintetico comparativo diretto*, in funzione del prezzo medio di mercato della relativa zona, della superficie commerciale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, considerando i beni di tipo ordinario e attuando una verifica concreta e reale dei prezzi di compravendite recenti attraverso la comparazione con immobili similari aventi analoghe caratteristiche. Per giungere alle quotazioni si parte dalla rilevazione diretta, nel comune di appartenenza dell'immobile oggetto di ricerca e nella zona specifica in cui si registra dinamica di mercato ai fini della valutazione. Le quotazioni, è necessario precisare, individuano un intervallo ben definito di valori minimi e massimi con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc.), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'*ordinarietà* e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Gli elementi che individuano e determinano in maniera rilevante una possibile



esposizione, qualità, dotazione d'impianti e servizi, manutenzione e di locazione. Le caratteristiche infatti che maggiormente incidono e che di conseguenza influenzano il valore del mercato di un immobile sono da individuarsi tra la localizzazione, l'epoca di costruzione, la destinazione, la tipologia edilizia, l'influenza dei fattori esterni ambientali e la superficie.

Nella fase preliminare sono stati esaminati, come punto di partenza, le quotazioni ufficiali forniti dall'O.M.I.⁶ - Agenzia del Territorio, che sono stati opportunamente analizzati e confrontati con i prezzi di mercato corrente. L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).

18 | 132

Infatti successivamente, indagando in diverse agenzie immobiliari che operano nel comprensorio di Lamezia Terme, si sono esaminati gli andamenti dei prezzi di mercato di immobili aventi le stesse caratteristiche dei beni staggiti attraverso i borsini di vendita pubblicati⁷. A questo proposito si sottolinea che rispetto ai beni in vendita a disposizione presso le agenzie, sono stati selezionati, analizzati e filtrati solo quelli che per dimensione, stato di conservazione, stato di occupazione e per tutti i parametri intrinseci propri, erano paragonabili ai beni in oggetto.

Il mercato immobiliare italiano attraversa un momento molto particolare della propria storia. Dopo anni di grande splendore a cui sono seguiti i periodi forse più

⁶ Osservatorio Mercato Immobiliare, cfr. "fascicolo allegati".

⁷ Gli estratti di questi documenti si trovano allegati: cfr. "fascicolo allegati".



bui del suo recente passato, adesso si incominciano ad intravedere alcuni segnali di movimento. Gli ultimi mesi hanno fatto segnare indici positivi nella richiesta di finanziamenti per l'acquisto della prima casa e questo, ovviamente, è legato ai movimenti dei prezzi del mercato residenziale, analizzati come avviene ogni anno, dall'Ufficio Studi di Immobiliare.it che ha diffuso oggi i dati relativi al suo osservatorio semestrale.

Un dato specifico da rilevare, emerso durante lo studio e l'applicazione di stima, per quanto concerne gli **immobili nn. 1 e 3**, è il fenomeno delle *seconde case*. Per la molteplicità di concezioni interpretative che ne sostanziano la struttura, esso rappresenta un tipico fenomeno *border-line* rispetto al nucleo fondante di ogni sistema turistico. Questo per due sostanziali spiegazioni, una afferente al campo delle motivazioni che attraggono il turista, l'altra inerente al comportamento dei proprietari; per quanto concerne il primo punto, bisogna considerare con

19 | 132

attenzione il fatto che esistono turisti pur i quali la locazione di appartamenti rappresenta una valida alternativa rispetto alle classiche strutture alberghiere ed extralberghiere, mentre per quanto riguarda il secondo, è da tenere in debita considerazione che per i proprietari la *seconda casa* è il luogo di villeggiatura classico, per eccellenza.

Emerge con forza, già soltanto da queste poche considerazioni, quanti e quali siano gli elementi di complessità che si presentano nell'affrontare in modo analitico lo studio delle *seconde case* come elemento di ospitalità turistica e quale fenomeno fortemente incidente su una ampia parte del mercato immobiliare: oltre a quelle tipicamente afferenti al settore di indagine, infatti, si aggiungono elementi che rientrano nel novero delle caratteristiche precipue del sistema territoriale in cui i beni in analisi si inseriscono e ne sono parte integrante. Ancora più complesso



risulta, poi, distinguere i due aspetti analizzandoli con criteri spiccatamente economici, soprattutto se si vogliono indagare le attività, turistiche e non, direttamente o indirettamente indotte dai due fenomeni. Tutto ciò si è rilevato attraverso un flessibile dinamismo del mercato immobiliare di Falerna.

In conclusione, osservando la distribuzione delle compravendite per classi dimensionali delle abitazioni (monocali, piccola, medio-piccola, media, grande), si nota che, tale movimento di mercato, pur giungendo a momenti di forte calo, privilegia tutt'oggi comunque quali varietà maggiormente richieste la *media* e la *piccola*, con ciò nonostante si è verificato un rallentamento della crescita dei prezzi con una prevalente stazionarietà delle quotazioni.

Le tipologie abitative, peraltro, in buono stato potrebbero avere performance migliori rispetto a quelle che necessitano di interventi di ristrutturazione che, infatti, saranno vendute solo se messe sul mercato a prezzi decisamente vantaggiosi.

20 | 132

Quindi anche per il prossimo anno la qualità abitativa sarà premiante.

Occorre però precisare che in questo scenario si aprono delle opportunità di acquisto: il ribasso dei prezzi degli ultimi anni potrà consentire a coloro che hanno il capitale o che potranno ottenere un mutuo la possibilità di acquistare a prezzi difficilmente immaginabili alcuni anni fa.

Ciò a dimostrazione che il complesso mercato immobiliare locale si sviluppa, cresce, varia, si stabilizza e consolida un indice delle quotazioni delle abitazioni sempre più variabile e imprevedibile, rendendo sempre più contorto e intricato il tanto sospirato rilancio pur flessibile e sempre più dinamico del mercato immobiliare.

Per quanto concerne invece il processo di analisi e di stima dell'immobile n. 2 (opificio), il criterio di valutazione applicato è comunque il processo sintetico-



3. RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

QUESITO N° 1.

Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atto o è inidonea, ritenuta 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.

RISPOSTA AL QUESITO N° 1

In ordine ai beni oggetto di valutazione (staggiati in virtù del pignoramento notificato in data 18/06/2013, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro l'08/07/2013, al n. 9864 del Registro Generale e al n. 6913 del Registro Particolare, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (Roma - cod. fisc. 09339391006), su istanza dell'avv. Edoardo Ferragina, con studio in Via Aciri in Catanzaro (CZ), contro la sig.ra [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED] e contro il sig. [REDACTED] (nato a [REDACTED] è presente (agli atti della procedura esecutiva iscritta al numero 59/2013 R.G.E. promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. - avverso [REDACTED] la documentazione necessaria (depositata presso la Cancelleria Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile e Penale di Lamezia Terme in data 19/06/2013), che costituisce l'incartamento da allegare al titolo esecutivo dei creditori (ex art. 567 cod. proc. civ.).

Pertanto, la scrivente ha dato risposta ai quesiti, dal n. 4 al n. 12, posti dal G.E. dott.^{ssa} Adele Foresta all'udienza di comparizione e di conferimento d'incarico del 20/10/2014, come meglio precisato nella formulazione della risposta del successivo quesito n. 2.

22 | 132



QUESITO N° 2

Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i requisiti da 4 a 12.

RISPOSTA AL QUESITO N° 2

Come sopra indicato, essendo la documentazione completa (di cui all'ex art. 567 C.P.C.) attestante le desunte visure catastali e dei registri immobiliari, la scrivente ritiene di poter rispondere ai quesiti dal n. 4 al n. 12.

QUESITO N° 3

Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inadonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere in via preliminare una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inadonea (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.

RISPOSTA AL QUESITO N° 3

Non ricadendo nel caso in argomento (secondo quanto precisato nella risposta ai due quesiti precedenti) si procede alla stesura della relazione peritale secondo i quesiti dal n. 4 al n. 12.

23 | 132

QUESITO N° 4

Identifici con precisione 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.

RISPOSTA AL QUESITO N° 4

▪ **BENE IMMOBILE 1 (foglio 9 - particella 640 – subalterno 1)**

(proprietà per 1/1 [REDACTED] in regime di comunione dei beni)

situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/10/2013.

- DATI CATASTALI:

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Falerna (codice



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 59/2013 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Adele Foresta
creditore procedente: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – debitore: [REDACTED]

consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

D476), Provincia di Catanzaro, al Foglio 9, particella 640; subalterno 1; categoria A/2; classe 2 consistenza 2,5 vani; con una rendita di € 108,46; indirizzo Via Marina – piano T; partita 1824.

- VARIAZIONI CATASTALI (situazione dell'unità immobiliare dal 02/04/2004 al 13/04/1993:

- **variazione** - in data 18/11/2003 n. 211818.1/2003 in atti dal 02/04/2004 (protocollo n. CZ0072094) – si conferma classamento;
- **variazione** - in data 18/11/2003 n. 11525.1/2003 in atti dal 18/11/2003 (protocollo n. CZ211818) – inserimento corte;
- **variazione** - in data 01/01/1994 – variazione del quadro tariffario;
- **costituzione** - in atti dal 13/04/1993.

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI

- dal 17/10/2002:

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]
- proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.

Dati derivanti da: DECRETO (disposizioni delle autorità) in data 17/10/2002 –
Trascrizione n. 9050.1/2003 in atti dal 26/01/2004 - repertorio: n. 346 - rogante:
Tribunale – sede: Lamezia Terme - registrazione: DECRETO DI TRASFERIMENTO
IMMOBILI.

- dal 02/04/2001:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]
proprietà per 1/2 fino al 17/10/2002;

⁸ Viene riportato il corretto cod. fiscale poiché si è riscontrato l'errore identificativo nella trascrizione del medesimo, riportato solo nella visura storica per immobile quale [REDACTED]

⁹ Mero errore di trascrizione del nominativo da [REDACTED] anziché [REDACTED]

 Arch. Sabrina Durante
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
C.so G. Nicotria, 67, 88046 Lamezia Terme (CZ)
Studio: 0969 44.77.79 mobile: 347 91.28.995
E-mail: sabrina.durante@libero.it



Tribunale di Lamezia Terme - Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 59/2013 - Espropriazione Immobiliare - Giudice Dott.^{ssa} Adele Foresta
creditore procedente: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. - debitore: [REDACTED]

consulenza tecnica d'ufficio - Relazione Peritale - c.t.u. arch. Sabrina Durante

[REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED]

- proprietà per 1/2 fino al 17/10/2002.

Dati derivanti da: DECRETO TAVOLARE in data 02/04/2001 - voltura n.

211534.1/2003 in atti dal 18/11/2003 (protocollo n. CZ0211744) - repertorio: n. 346

- rogante: giudice esecuzione - sede: Lamezia Terme - registrazione: U.R. sede

Lamezia Terme n. 396 del 27/04/2001 TRASFERIMENTO DI IMMOB.

IST.201574/03.

• dal 08/08/1985:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1000/1000 fino al 02/04/2001.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) in data 08/08/1985 - voltura n.

370.1/1986 in atti dal 23/02/1996 - repertorio: n. 54012 - rogante: notaio Leucio

Gissonna - sede: Rende - registrazione: U.R. sede Cosenza n. 7387 del

21/08/1985.

25 | 132

▪ dal 27/04/1984:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/2 fino al 08/08/1985;

[REDACTED] nata a [REDACTED] c.f. [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/2 fino al 08/08/1985.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) in data 27/04/1984 - voltura n.

321.1/1985 in atti dal 02/03/2001 (protocollo n. 64842) - repertorio: n. 42997 -

rogante: notaio Gissonna - sede: Rende - registrazione: U.R. sede Cosenza n. 7387

del 21/08/1985.

 **Arch. Sabrina Durante**
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Via G. Riccaia, 87, 98045 Lamezia Terme (CZ)
Telefono: 0985 44 77 78, mobile: 347 31 24 395
E-mail: sabrina.durante@libero.it



Tribunale di Lamezia Terme - Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 59/2013 - Espropriazione Immobiliare - Giudice Dott.^{ssa} Adele Foresta
creditore procedente: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. - debitore: [REDACTED]

consulenza tecnica d'ufficio - Relazione Peritale - c.t.u. arch. Sabrina Durante

- dal 13/04/1993:

[REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] proprietà fino al 27/04/1984.

Dati derivanti da: in atti dal 13/04/1993.

- ALTRI DATI CATASTALI:

Il bene risulta regolarmente accatastrato (si può estrarre cioè una visura catastale, ricavare un estratto di mappa catastale e planimetria). Attraverso una verifica effettuata sulla "planimetria catastale"¹⁰ si rileva che la distribuzione funzionale dei vani dell'immobile è coincidente alla reale divisione spaziale come riscontrato dai dati ricavati dal sopralluogo. Quanto rilevato e dedotto è stato opportunamente riportato e reso nella restituzione grafica del rilievo metrico a cura della scrivente. Si procede di seguito alla descrizione dello stato attuale del bene staggito in riferimento alle indagini esperite dalla sottoscritta C.T.U. e come riportato dai dati ricavati dall'accesso peritale.

26 | 132

- CONFINI

In merito alla descrizione dei confini¹¹ del bene immobile si considera l'intero complesso residenziale (MA.PA.) di cui il cespite è subalterno al piano terra. L'immobile in oggetto, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Falerna, Provincia di Catanzaro, al foglio di mappa n. 9, particella n. 640, subalterno 1 è adiacente e in aderenza sul lato Nord-Est, con quota altimetrica più bassa, a strada ferrata (ferrovia) e a Nord-Ovest con estesa particella di terreno edificato

¹⁰ È il disegno interno di una data unità immobiliare (generalmente scala 1:200 o 1:100) dal quale si evince la distribuzione dei locali ed i vani accessori. Nel documento sono indicati i dati identificativi dell'immobile. Ispezione effettuata nell'Ufficio Visure Mappe Catastali, N.C.E.U. provincia di Catanzaro, (cfr. "fascicolo allegati").

¹¹ In riferimento all'estratto di mappa catastale reperito presso l'Ufficio Visure Mappe Catastali, N.C.E.U. provincia di Catanzaro, (cfr. "fascicolo allegati").

 **Arch. Sabrina Durante**
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
C.so G. Alcega, 87, 88046 Lamezia Terme (CZ)
Telefono 0969 44.77.75, mobile 347 91 24 995
E-mail: s.durante@tin.it



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 59/2013 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Adele Foresta
creditore procedente: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – debitore: [REDACTED]

consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

identificato catastalmente con il n. 1797. E esso confina a Sud-Ovest con Strada Statale 18 – Tirrena Inferiore mentre a Sud-Est confina con complessi residenziali identificati catastalmente con i nn. 1673, 1693 e 210 e infine con particella di terreno in aderenza alla ferrovia individuata al Catasto con il n. 399.

I dati e gli estremi riportati sono stati ricavati dall'accurata indagine effettuata attraverso visure storiche per immobili e soggetti e i relativi riscontri sugli estratti di mappe catastali opportunamente riportate in copia nell'allegato fascicolo di supporto.

- DATI DELL'IMMOBILE RIPORTATI SULL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento immobiliare del 31/05/2013, presente nel fascicolo della procedura, avente relata di notifica del 18 giugno 2013, depositato nella Cancelleria delle E.I. in data 19 giugno 2013 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.T. di Catanzaro in data 8 luglio 2013 al n. 9864 del Registro Generale e al n. 6913 del Registro Particolare¹², sono: " appartamento, distinto al N.C.E.U. del Comune di Falerna (CZ), al foglio 9, part. 640, sub. 1, cat. A/2, vani 2,5."

27 | 132

In riferimento a quanto verificato presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Catanzaro, già riportato nella prima parte dell'esposizione del seguente quesito riferita ai dati catastali e in virtù delle dovute verifiche effettuate durante il sopralluogo, la scrivente, non rileva alcuna differenza con i dati dell'immobile resi sull'atto di pignoramento.

¹² La copia dell'ispezione ipotecaria relativa alla nota di trascrizione del pignoramento è contenuta nel relativo fascicolo allegati.

 **Arch. Sabrina Durante**
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Via G. Nicotri, 87 98046 Lamezia Terme (CZ)
Tel: 0968 44 77 78 mobile: 347 91 24 995
e-mail: sabrina.durante@sbdu.it



- DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE

L'immobile, oggetto di procedimento, è localizzato al piano terra di un ampio complesso residenziale (MA.PA.) con uno sviluppo di 8 livelli fuori terra, compreso il piano seminterrato anch'esso adibito a piccoli appartamenti. Caratterizzato da un sistema planimetrico complesso e articolato, dotato per tutta la sua estensione di un piano seminterrato e da tre grandi torri abitative a sette piani f.t., risulta essere un vasto nucleo residenziale dotato di zone parcheggio e di strade interne private. Nello specifico, l'immobile n. 1 escusso (**foglio 9, particella 640, subalterno 1**) è localizzato in un corpo staccato rispetto l'intero complesso alla quota al piano terreno con un unico livello edificato. Esso è composto da minimo ingresso comune a vano soggiorno/pranzo/cucinotto, una stanza da letto matrimoniale e da un unico accessorio (servizio igienico). L'unità è dotata sul fronte retro (lato Nord-Est) di cortile lastricato di circa 23¹³ mq porticato e da ampio giardino incolto di pertinenza di circa 273¹⁴ mq sul lato Sud-Est che cinge l'unità sul lato Nord-Est, in aderenza alla strada ferrata e sviluppandosi lungo il lato Sud-Est dell'unità immobiliare con una forma simile ad un triangolo spezzato. L'immobile nel complesso, si presenta con sufficienti caratteristiche di salubrità, aerazione ed illuminazione se pur evidente l'umidità con presenza di sfaldamento dello strato di intonaco superficiale e l'assenza di coibentazione necessaria dovuta alla località di mare e alla copertura piana non adeguatamente resa impermeabile. L'unità è sia dotata d'impianto elettrico e sia di piccolo impianto di condizionamento presumibilmente adatto ai soli mesi estivi. Gli infissi esterni sono con sistema di

28 | 132

¹³ Il valore è stato arrotondato per eccesso da 22,88 mq)
¹⁴ Il valore è stato arrotondato per difetto da 273,47 mq)



telaio in alluminio color "bronzo" con apertura a battente dotati di avvolgibili in plastica, mentre gli infissi interni sono costituiti da bussola in legno tamburato color "noce" rifinitura semi-lucida; entrambi si presentano in sufficiente stato manutentivo. L'appartamento, come rilevato nell'atto del sopralluogo, non è stato presumibilmente abitato negli ultimi anni neanche quale residenza estiva del nucleo familiare degli esecutati coniugi [REDACTED] e [REDACTED] avendo rilevato lo stato di abbandono delle parti di pertinenza esterne e del grado di deterioramento murale e superficiale di alcune zone nei vani costituenti l'immobile.

Dalla restituzione grafica della pianta¹⁵, eseguita sulla scorta del rilievo metrico effettuato nel corso delle operazioni di sopralluogo, si sono nell'effettivo ricavate le misure delle superfici dei vani, degli spazi e delle superfici di ornamento e di specifica pertinenza che costituiscono l'immobile atto di procedimento. La superficie interna netta¹⁶ infatti è pari a mq 29¹⁷ mentre la superficie commerciale¹⁸ è pari a mq 72¹⁹. Di seguito, nel dettaglio, si riportano le superfici utili dei singoli vani e accessori:

- vano pranzo/soggiorno/cucinotto: mq 16,57;

¹⁵ Cfr. "fascicolo allegati".

¹⁶ La *superficie interna netta* è l'area di un'unità immobiliare determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie.

¹⁷ Il valore è stato arrotondato per eccesso da 28,95 mq.

¹⁸ La *superficie commerciale* (detta anche *Superficie Convenzionale Vendibile*) è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
 - della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento e/o di servizio).
- (La norma UNI 10750, riporta i criteri di computo della "superficie commerciale" - D.P.R. 138/98 e Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare).

¹⁹ Il valore è stato arrotondato per eccesso da 71,72 mq.



▪ **BENE IMMOBILE 2 (foglio 10 - particella 638 - subalterno 1)**

(proprietà per 1/1 [REDACTED] in regime di comunione dei beni)

situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/10/2013.

- DATI CATASTALI:

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Cicala (codice C674), Provincia di Catanzaro, al Foglio 10, particella 638; subalterno 1; categoria D1; con una rendita di € 5.496,00; indirizzo *Contrada Milocca snc – piano T - 1*.

- VARIAZIONI CATASTALI (situazione dell'unità immobiliare dal 13/07/2012 al 30/09/2004:

- **variazione** - in data 13/07/2012 n. 9974.1/2012 in atti dal 13/07/2012 (protocollo n. CZ0124613) - *variazione per modifica identificativo*.

Annotazioni: *si conferma classamento proposto – prot. n. 226165 del 30/09/2004*

31 | 132

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI

- dal 13/07/2012:

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]
- proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: del 13/07/2012 n. 9974.1/2012 in atti dal 13/07/2012 (protocollo n. CZ0124613) registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO.

- Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 15/11/2004:

- **variazione** - in data 15/11/2004 n. 41207.1/2004 in atti dal 15/11/2004 (protocollo n. CZ0268961) - *VAR. RETTIFICA DI UFFICIO*.

Annotazioni: *si conferma classamento proposto – prot. n. 226165 del 30/09/2004*

- Situazione dell'unità immobiliare dal 30/09/2004:



Tribunale di Lamezia Terme - Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 59/2013 - Espropriazione Immobiliare - Giudice Dott.^{ssa} Adele Foresta
creditore procedente: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. - debitore: [REDACTED]

consulenza tecnica d'ufficio - Relazione Peritale - c.t.u. arch. Sabrina Durante

- **costituzione** - in data 30/09/2004 n. 2414.1/2004 in atti dal 30/09/2004 (protocollo n. CZ0226165) - COSTITUZIONE.

Annotazioni: classamento proposto (D.M. 701/94)

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI

- dal 30/09/2004:

[REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED]
- proprietà per 1/1 fino al 13/07/2012.

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 30/09/2004 n. 2414.1/2004 in atti dal 30/09/2004 (protocollo n. CZ0226165) registrazione: COSTITUZIONE.

- ALTRI DATI CATASTALI:

Il bene risulta regolarmente accatastrato (si può estrarre cioè una visura catastale, ricavare un estratto di mappa catastale e planimetria). Ciò nonostante si evidenzia, al fine di una precisa analisi catastale, che l'estratto di mappa presenta il solo ingombro della tettoia costruita in aderenza all'immobile n. 2 (foglio 10, particella 638, subalterno 2) e inoltre della medesima non si può estrarre una planimetria poiché non aggiornata. Attraverso una verifica effettuata sulla "planimetria catastale"²⁰ e dai dati reperiti all'atto dell'accesso peritale si a proposito dell'immobile n. 2, si rileva l'effettiva rispondenza della distribuzione funzionale con minime variazioni di destinazione di alcuni locali costituenti il bene immobile. Si considera inoltre, la presenza di alcuni corpi esterni (superfetazioni). Quanto rilevato e dedotto è stato opportunamente riportato e reso nella restituzione grafica del rilievo metrico a cura della scrivente. Si procede di seguito alla descrizione dello

²⁰ È il disegno interno di una data unità immobiliare (generalmente scala 1:200) dal quale si evince la distribuzione dei locali ed i vani accessori. Nel documento sono indicati i dati identificativi dell'immobile. Ispezione effettuata nell'Ufficio Visure Mappe Catastali, N.C.E.U. provincia di Catanzaro, (cfr. "fascicolo allegati").

 Arch. Sabrina Durante
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
C.so G. Nicotera, 67 88046 Catanzaro (CZ)
telefono: 0969 4437279, mobile: 347 91 24 995
e-mail: s.durante@tin.it



stato attuale del bene staggito in riferimento alle indagini esperite dalla sottoscritta C.T.U. e come riportato dai dati ricavati dall'accesso peritale.

- CONFINI

In merito alla descrizione dei confini²¹ del bene immobile si considera l'intero fabbricato di cui il cespite è subalterno al piano terra ed al piano primo. L'immobile in oggetto, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Cicala, Provincia di Catanzaro, al foglio di mappa n. 10, particella n. 638, subalterno 1 è adiacente e in aderenza sul lato Nord-Est e ad Est, a terreno di sedime identificato al n. 638 e a limitrofi appezzamenti di terreno identificati catastalmente con i nn. 889, 549, 923 e 922. Esso confina a Sud-Est e ad Ovest con Strada Provinciale 38.

I dati e gli estremi riportati sono stati ricavati dall'accurata indagine effettuata attraverso visure storiche per immobili e soggetti e i relativi riscontri sugli estratti di mappe catastali opportunamente riportate in copia nell'allegato fascicolo di supporto.

33 | 132

- DATI DELL'IMMOBILE RIPORTATI SULL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento immobiliare del 31/05/2013, presente nel fascicolo della procedura, avente relata di notifica del 18 giugno 2013, depositato nella Cancelleria delle E.I. in data 19 giugno 2013 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.T. di Catanzaro in data 8 luglio 2013 al n. 9864 del Registro Generale e al n. 6913 del Registro Particolare²², sono: " *opificio, distinto al N.C.E.U. del Comune di Cicala (CZ), al foglio 10, part.*

²¹ In riferimento all'estratto di mappa catastale reperito presso l'Ufficio Visure Mappe Catastali, N.C.E.U. provincia di Catanzaro, (cfr. "fascicolo allegati"),

²² La copia dell'ispezione ipotecaria relativa alla nota di trascrizione del pignoramento è contenuta nel relativo *fascicolo allegati*.



Tribunale di Lamezia Terme - Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 59/2013 - Espropriazione Immobiliare - Giudice Dott.^{ssa} Adele Foresta
creditore procedente: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. - debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio - Relazione Peritale - c.t.u. arch. Sabrina Durante

638²³, cat. D/1.”

In riferimento a quanto verificato presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Catanzaro, già riportato nella prima parte dell'esposizione del seguente quesito riferita ai dati catastali e in virtù delle dovute verifiche effettuate durante il sopralluogo, la scrivente, non rileva alcuna differenza con i dati dell'immobile resi sull'atto di pignoramento.

- DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE

L'immobile, oggetto di procedimento, è dislocato su due livelli. Caratterizzato da un sistema planimetrico molto regolare, sorge su esteso terreno di sedime con diverse quote altimetriche che al contempo determinano anche il relativo sviluppo funzionale. Nello specifico, l'immobile n. 2 escusso (foglio 10, particella 638, subalterno 1) è limitato da un corpo rettangolare in aderenza ad una estesa tettoia lungo il suo stesso sviluppo planimetrico e si riscontrano sempre in aderenza presenti alcune superfetazioni. Tipica la conformazione e la distribuzione formale di laboratorio industriale, esso è composto da minimo disimpegno che distribuisce e delinea l'estensione funzionale dei locali. Per quanto concerne il piano terra è così distribuito: sul lato Sud-Est con corpo rettangolare che avanza rispetto il profilo frontale del fabbricato sono posti due locali deposito ed un locale attrezzi. Rispetto l'accesso principale, posto centralmente un minimo disimpegno distribuisce rispettivamente sul lato Est il blocco dei servizi igienici (uomini, donne e disabili) ed ulteriore vano deposito merce, mentre sul lato Ovest si individuano due uffici amministrativi dotati di vano accessorio (servizio igienico) e a seguire sala mensa del personale. Dotato di ampio locale di lavorazione delle materie prime che investe

34 | 132

²³ La sola discrasia rilevata rispetto i dati riportati sull'atto del pignoramento risulta essere l'omissione di identificazione del relativo subalterno.

 **Arch. Sabrina Durante**
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
C.so G. Nicotro, 87 89045 Lamezia Terme (CZ)
Studio: 0968 49 7777 - mobile: 347 91 24 999
e-mail: sdurante@ggbbp.it



più della metà dell'intera ampiezza del piano terra, è dotato in sequenza di reparto di confezionamento, di reparto di etichettatura e di locale deposito delle materie prime. Sulla parte terminale sono poste tre grandi celle frigorifere di cui una ricavata tramite un avanzamento esterno sul retro del fabbricato. In aderenza si riscontra la tettoia che segue l'intero sviluppo del fabbricato (foglio 10, particella 638, subalterno 2) rispetto la quale si pongono rispettivamente adiacenti tre tettoie adibite a ufficio e zone per la pesatura delle castagne. Ulteriori due zone esterne sul retro del fabbricato sono adibite alla protezione di macchinari di lavorazione e serbatoi. Al piano primo, distribuito secondo l'asse trasversale si delinea lo sviluppo di un'unità adibita a residenza del custode: l'accesso è consentito da rampa di scala posta sul limite esterno e da spazio antistante di pertinenza (terrazzo) con ballatoio. Il fabbricato di natura industriale, sede dell'azienda a conduzione familiare delle parti eseguite coniugi [REDACTED] di lavorazione, produzione e vendita al dettaglio di materie prime e specialità gastronomiche tipiche, sorge su ben esteso terreno di sedime recintato di circa 5.248²⁴ mq, in aderenza alla Strada Provinciale 38. L'immobile nel complesso, si presenta con buone caratteristiche di salubrità, aerazione ed illuminazione, dotato di uscite di sicurezza e di uscite a norma rispetto la specifica destinazione d'uso. L'unità è sia dotata di regolare impianto elettrico e sia di impianto di condizionamento industriale. Gli infissi esterni sono con sistema di telaio in alluminio rivestiti in pvc color "verde smeraldo" con apertura a battente dotati di lamelle orientabili e di telai multipli in pvc "color grigio" con apertura a battente (uscite sicurezza), mentre gli infissi interni sono costituiti da bussola in legno tamburato color "avorio" rifinitura opaca con

35 | 132

²⁴ Il valore è stato arrotondato per eccesso da 5247,71, mq)



rifiniture in legno "colore noce" e da porte scorrevoli a doppio binario (porte sala e locali di lavorazione); entrambi si presentano in buono stato manutentivo.

Dalla restituzione grafica della pianta²⁵, eseguita sulla scorta del rilievo metrico effettuato nel corso delle operazioni di sopralluogo, si sono nell'effettivo ricavate le misure delle superfici dei locali, degli spazi e delle superfici di ornamento e di specifica pertinenza che costituiscono l'immobile atto di procedimento. La superficie commerciale²⁶ è pari a mq 1446²⁷.

• **BENE IMMOBILE 3 (foglio 9 - particella 640 – subalterno 48)**

(proprietà per 1/1 [REDACTED] in regime di comunione dei beni)

situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/10/2013.

- DATI CATASTALI:

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Falema (codice D476), Provincia di Catanzaro, al Foglio 9, particella 640; subalterno 48; categoria A/3; classe 2 consistenza 3,5 vani; con una rendita di € 130,15; indirizzo Via Marina – piano S1; partita 1824.

36 | 132

- VARIAZIONI CATASTALI (situazione dell'unità immobiliare dall'01/01/1994 al 13/04/1993:

- **variazione** - in data 01/01/1994 – *variazione del quadro tariffario*;

²⁵ Cfr. "fascicolo allegati".

²⁶ La superficie commerciale (detta anche Superficie Convenzionale Vendibile) è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
 - della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento e/o di servizio).
- (La norma UNI 10750, riporta i criteri di computo della "superficie commerciale" - D.P.R. 138/98 e Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare).

²⁷ Il valore è stato arrotondato per difetto da 1446,26 mq.



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 59/2013 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Adele Foresta
creditore procedente: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – debitore: [REDACTED]

consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

- costituzione - in atti dal 13/04/1993.

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI

- dal 17/10/2002:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] -
proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.

Dati derivanti da: DECRETO (disposizioni delle autorità) in data 17/10/2002 –
Trascrizione n. 3414.1/2003 in atti dal 15/09/2003 - repertorio: n. 342 - rogante:
Tribunale – sede: Lamezia Terme - registrazione: DECRETO DI TRASFERIMENTO
IMMOBILI.

- dal 27/12/1984:

[REDACTED] nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] -
proprietà fino al 17/10/2002.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (atto pubblico) in data 27/12/1984 – voltura n.
28.1/1987 in atti dal 27/02/1996 - repertorio: n. 47793 - rogante: notaio Leucio
Gisonna – sede: Rende - registrazione: U.R. sede Cosenza n. 540 del 16/01/1985.

- dal 13/04/1993:

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - proprietà fino al 27/04/1984.

Dati derivanti da: in atti dal 13/04/1993.

- ALTRI DATI CATASTALI:

Il bene risulta regolarmente accatastrato (si può estrarre cioè una visura
catastale, ricavare un estratto di mappa catastale e planimetria). Attraverso una

 **Arch. Sabrina Durante**
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
C.so G. Nicotri, 87, 98045 Lamezia Terme (CZ)
telefono: 0988 44 27 79 mobile: 347 01 24 998
e-mail: sabrina.durante@libero.it



verifica effettuata sulla "planimetria catastale"²⁸ si rileva che la distribuzione funzionale dei vani dell'immobile è quasi coincidente alla reale divisione spaziale come riscontrato dai dati ricavati dal sopralluogo. Le differenze rilevate consistono nell'arretramento di un setto perimetrale (si considera sia una variazione in corso di realizzazione delle cellule abitative), la creazione di un setto divisorio con piano di appoggio a delimitazione angolo cottura, lo slittamento di un tramezzo al fine di ampliare un vano letto, la variazione di posizione della porta di accesso al vano letto singolo ed infine la delimitazione dell'antistante piccola corte con la determinazione di un piccolo cortile privato di accesso (non presente nella planimetria catastale quale pertinenza). Tali minimi cambiamenti non hanno comunque modificato o aumentato la consistenza dell'unità o variato la destinazione d'uso. Quanto rilevato e dedotto è stato opportunamente riportato e reso nella restituzione grafica del rilievo metrico a cura della scrivente. Si procede di seguito alla descrizione dello stato attuale del bene staggito in riferimento alle indagini esperite dalla sottoscritta C.T.U. e come riportato dai dati ricavati dall'accesso peritale.

38 | 132

- CONFINI

In merito alla descrizione dei confini²⁹ del bene immobile si considera l'intero complesso residenziale (MA.PA.) di cui il cespite è subalterno al piano seminterrato. L'immobile in oggetto, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Falerna, Provincia di Catanzaro, al foglio di mappa n. 9, particella n. 640,

²⁸ È il disegno interno di una data unità immobiliare (generalmente scala 1:200 o 1:100) dal quale si evince la distribuzione dei locali ed i vani accessori. Nel documento sono indicati i dati identificativi dell'immobile. Ispezione effettuata nell'Ufficio Visure Mappe Catastali, N.C.E.U. provincia di Catanzaro, (cfr. "fascicolo allegati").

²⁹ In riferimento all'estratto di mappa catastale reperito presso l'Ufficio Visure Mappe Catastali, N.C.E.U. provincia di Catanzaro, (cfr. "fascicolo allegati").



subalterno 48. Pertanto, essendo coincidenti a quanto precedentemente enunciato per l'immobile n. 1, (riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Falerna, Provincia di Catanzaro, al foglio di mappa n. 9, particella n. 640, subalterno 1) la scrivente rimanda alla precedente dettagliata descrizione di riferimento.

- DATI DELL'IMMOBILE RIPORTATI SULL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento immobiliare del 31/05/2013, presente nel fascicolo della procedura, avente relata di notifica del 18 giugno 2013, depositato nella Cancelleria delle E.I. in data 19 giugno 2013 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.T. di Catanzaro in data 8 luglio 2013 al n. 9864 del Registro Generale e al n. 6913 del Registro Particolare³⁰, sono: " appartamento, distinto al N.C.E.U. del Comune di Falerna (CZ), al foglio 9, part. 640, sub. 48, cat. A/3, vani 3,5, P. S.1."

In riferimento a quanto verificato presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Catanzaro, già riportato nella prima parte dell'esposizione del seguente quesito riferita ai dati catastali e in virtù delle dovute verifiche effettuate durante il sopralluogo, la scrivente, non rileva alcuna differenza con i dati dell'immobile resi sull'atto di pignoramento.

- DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE

L'immobile, oggetto di procedimento, è localizzato al piano seminterrato di un ampio complesso residenziale (MA.PA.) con uno sviluppo di 8 livelli fuori terra. Caratterizzato da un sistema planimetrico complesso e articolato, dotato per tutta la sua estensione di un piano seminterrato e da tre grandi torri abitative a sette piani f.t., risulta essere un vasto nucleo residenziale dotato di zone parcheggio e di

³⁰ La copia dell'ispezione ipotecaria relativa alla nota di trascrizione del pignoramento è contenuta nel relativo fascicolo allegati.



consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

strade interne private. Nello specifico, l'immobile n. 3 escusso (foglio 9, particella 640, subalterno 48) è localizzato alla quota del piano seminterrato, livello anch'esso diviso in mini-appartamenti disposti in linea, i quali con il proprio sviluppo definiscono il basamento "costruito" delle alte torri residenziali poste al primo livello. Esso, nello specifico è composto da minimo ingresso comune a vano soggiorno/pranzo/cucinotto, una stanza da letto matrimoniale in asse rispetto l'ingresso, da un vano letto singolo e da un unico accessorio (servizio igienico). L'unità è dotata sul fronte principale di piccolo cortile a giardino di circa 32³¹ mq, posto in aderenza alla strada privata di accesso al complesso. L'immobile nel complesso, si presenta con sufficienti caratteristiche di salubrità, aerazione ed illuminazione se pur evidenti minime localizzazioni di umidità con presenza di efflorescenze sullo strato di intonaco superficiale dovuta alla località di mare. L'unità è dotata ovviamente d'impianto elettrico. Gli infissi esterni sono con sistema di telaio in alluminio color "bronzo" con apertura a battente dotati di avvolgibili in plastica, mentre gli infissi interni sono costituiti da porte a soffietto in pvc color "nocciola" rifinitura semi-lucida; entrambi si presentano in sufficiente stato manutentivo. L'appartamento, come rilevato nell'atto del sopralluogo, è presumibilmente abitato nel periodo estivo quale residenza del nucleo familiare e dei figli degli esecutati coniugi [REDACTED] e [REDACTED]

40 | 132

Dalla restituzione grafica della pianta³², eseguita sulla scorta del rilievo metrico effettuato nel corso delle operazioni di sopralluogo, si sono nell'effettivo ricavate le misure delle superfici dei vani, degli spazi e della superficie di ornamento e di specifica pertinenza che costituiscono l'immobile atto di procedimento. La

³¹ Il valore è stato arrotondato per eccesso da 31,80 mq)

³² Cfr. "fascicolo allegati".



superficie interna netta³³ infatti è pari a mq 46³⁴ mentre la superficie commerciale³⁵ è pari a mq 56³⁶. Di seguito, nel dettaglio, si riportano le superfici utili dei singoli vani e accessori:

- vano pranzo/soggiorno/cucinotto: mq 28,33;
- vano letto matrimoniale: mq 7,08;
- vano letto singolo: mq 7,98;
- vano accessorio (servizio igienico): mq 2,68;
- superficie di ornamento (giardino): mq 31,80.

Le rifiniture dell'unità *de quo* sono di ordinaria qualità e conservate in sufficiente stato:

- pavimenti in ceramica opaca (40x40 cm) color "bianco" con inserti in ceramica opaca (10x10 cm) color "rosso" con montaggio a mosaico (vano pranzo/soggiorno/cucinotto);
- pavimenti in ceramica opaca (25x25 cm) color "rosa pesca" (vano accessorio);
- pavimenti in ceramica opaca (40x40 cm) color "bianco" (vano letto matrimoniale e vano letto singolo);
- pavimenti in cemento (10x10cm) color "cotto" (viottolo ingresso giardino);
- rivestimenti murali (h 150 cm circa) in ceramica opaca color crema (25x40 cm) con decorazioni varie (angolo cucinotto);

41 | 132

³³ La superficie interna netta è l'area di un'unità immobiliare determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie.

³⁴ Il valore è stato arrotondato per difetto da 46,07 mq.

³⁵ La superficie commerciale (detta anche Superficie Convenzionale Vendibile) è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento e/o di servizio).

(La norma UNI 10750, riporta i criteri di computo della "superficie commerciale" - D.P.R. 138/98 e Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare).

³⁶ Il valore è stato arrotondato per eccesso da 55,79 mq.



- rivestimenti murali (h 180 cm circa) in ceramica lucida color “beige” con striature color “giallo paglierino” con motivi geometrici (30x30 cm) (vano accessorio);
- infissi esterni con profili con sistema di telaio in alluminio color “bronzo” con apertura a battente e avvolgibili;
- infissi interni costituiti da bussola in legno tamburato color “noce” rifinitura semi-lucida e da porte a soffietto color “nocciola”;
- pareti tinteggiate a tempera lavabile color “bianco” (intera unità immobiliare).

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 acquistato la proprietà, segnati, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

RISPOSTA AL QUESITO N° 5

▪ **BENE IMMOBILE 1 (foglio 9 - particella 640 – subalterno 1)**

(proprietà per 1/1 in capo a uno dei debitori sig.ra [REDACTED])

42 | 132

Il bene immobile sopracitato ricadente nella procedura esecutiva in oggetto (individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Falerna (CZ), Codice D476, al foglio di mappa 9, particella n. 640, subalterno 1), è parte di un fabbricato ad un livello fuori terra, blocco di mini-appartamenti, per civile abitazione, compreso in un ampio complesso residenziale turistico denominato MA.PA.. Esso risulta allo stato di titolarità (per la quota di 1/1 della parte esecutata, la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] quale bene personale, cui è pervenuto per decreto di trasferimento di immobili dell'immobile (foglio 9, particella 640, subalterno 1), la quale dichiarandosi in regime di comunione dei beni, acquisisce dalla sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] con atto emesso dal Tribunale di Lamezia Terme in data 17/10/2002,



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 59/2013 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Adele Foresta
creditore procedente: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – debitore: [REDACTED]

consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

repertorio n. 346, reso dal Proc. Esec. R.G. E. 2/80, trascritto³⁷ presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.T. di Catanzaro in data 26/07/2003 al R.G. n. 13424 e R.P. n. 9050 e per cui è pervenuto in data non antecedente al compimento del ventennio alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.T. di Catanzaro in data 08/07/2013³⁸ al R.G. n. 9864 e R.P. n. 6913, n. di repertorio 345/2013 del 18/06/2013.

DATI RELATIVI AI TITOLI TRASCRITTI³⁹:

Nota di Trascrizione: Registro Gen. n. 13424; Registro Part. n. 9050 in data: 26/07/2003.
Atto giudiziario: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI – cod. 607, in data 17/10/2002, numero di repertorio 346, pubblico ufficiale Tribunale di Lamezia Terme (Cz);
voltura catastale automatica NO; richiedente: [REDACTED]

unità negoziale (1) - soggetti a favore (1) - soggetti contro (1)

unità negoziale n.1:

Immobile 1 - Comune: sezione D476 – Falerna; Catasto: Fabbricati; Foglio 9 – particella 640 – subalterno 1; natura: A3 – abitazioni di tipo economico; consistenza: 2,5 vani; Indirizzo: via Marina; piano S1⁴⁰.

43 | 132

soggetti a favore (1):

Soggetto n.1

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.1; per il diritto di proprietà per la quota 1/1; in regime di comunione legale.

soggetti contro (1):

Soggetto n.1

- [REDACTED] nata a [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.1; per il diritto di proprietà per la quota 1/1; in regime di bene personale.

³⁷ Copia della trascrizione reperita dal C.T.U. è contenuta nel "fascicolo allegati".

³⁸ Cfr. "fascicolo allegati".

³⁹ Cfr. "fascicolo allegati".

⁴⁰ Trattasi di piano T anziché piano seminterrato, presumibile errore di trascrizione dati.

 **Arch. Sabrina Durante**
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
C.so G. Kirolos, 57 88046 Lamezia Terme (CZ)
tel. 0965 44 77 fax 0965 44 77 84 925
e-mail: s.durante@arubapec.it



▪ **BENE IMMOBILE 3 (foglio 9 - particella 640 - subalterno 48)**

(proprietà per 1/1 in capo a uno dei debitori sig. [REDACTED])

Il bene immobile sopracitato ricadente nella procedura esecutiva in oggetto (individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Falerna (CZ), Codice D476, al foglio di mappa 9, particella n. 640, subalterno 48), è parte di un fabbricato a otto livelli fuori terra, per civile abitazione, facente parte di un ampio complesso residenziale turistico denominato MA.PA.. Esso risulta allo stato di titolarità (per la quota di 1/1 della parte esecutata, il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], quale bene personale, cui è pervenuto per decreto di trasferimento di immobili dell'immobile (foglio 9, particella 640, subalterno 48), il quale dichiarandosi in regime di comunione dei beni, acquisisce dalla sig.ra [REDACTED] data a [REDACTED] il [REDACTED] con atto emesso dal Tribunale di Lamezia Terme in data 17/10/2002, repertorio n. 342, reso dal Proc. Esec. R.G. E. 2/80, trascritto⁴¹ presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.T. di Catanzaro in data 15/03/2003 al R.G. n. 5303 e R.P. n. 3414 e per cui è pervenuto in data non antecedente al compimento del ventennio alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.T. di Catanzaro in data 08/07/2013⁴² al R.G. n. 9864 e R.P. n. 6913, n. di repertorio 345/2013 del 18/06/2013.

44 | 132

DATI RELATIVI AI TITOLI TRASCRITTI⁴³:

Nota di Trascrizione: Registro Gen. n. 5303; Registro Part. n. 3414 in data: 15/03/2003.

Atto giudiziario: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - cod. 607, in data 17/10/2002, numero di repertorio 346, pubblico ufficiale Tribunale di Lamezia Terme (Cz);

⁴¹ Copia della trascrizione reperita dal C.T.U. è contenuta nel "fascicolo allegati".

⁴² Cfr. "fascicolo allegati".

⁴³ Cfr. "fascicolo allegati".



Tribunale di Lamezia Terme - Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 59/2013 - Espropriazione Immobiliare - Giudice Dott.^{ssa} Adele Foresta
creditore procedente: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. - debitore: [REDACTED]

consulenza tecnica d'ufficio - Relazione Peritale - c.t.u. arch. Sabrina Durante

voltura catastale automatica NO; richiedente: [REDACTED]

unità negoziale (1) - soggetti a favore (1) - soggetti contro (1)

unità negoziale n.1:

Immobile 1 - Comune: sezione D476 - Falerna; Catasto: Fabbricati; Foglio 9 - particella 640
- subalterno 47; natura: A3 - abitazioni di tipo economico; consistenza: 2,5 vani; Indirizzo:
via Marina; piano S1;

Immobile 2 - Comune: sezione D476 - Falerna; Catasto: Fabbricati; Foglio 9 - particella 640
- subalterno 48; natura: A3 - abitazioni di tipo economico; consistenza: 3,5 vani; Indirizzo:
via Marina; piano S1.

soggetti a favore (1):

Soggetto n.1

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.1; per il diritto di proprietà per la quota 1/1; in
regime di comunione legale.

soggetti contro (1):

Soggetto n.1

- [REDACTED] nata a [REDACTED]; codice fiscale: [REDACTED]
E919E; relativamente all'unità negoziale n.1; per il diritto di proprietà per la quota
1/1; in regime di bene personale.

45 | 132

Si reputa inoltre necessario, rilevare che entrambi i sopracitati beni immobili (immobile n. 1 e n. 3), ricadenti nella procedura esecutiva, risultavano sicuramente **posteriormente al 06/04/1976** allo stato di titolarità, per la **piena proprietà**, in ragione dell'intero, della [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] quale bene personale, la quale **acquisisce** dalla *massa dei creditori del Fallimento di [REDACTED]*, nato a [REDACTED] appezzamento di terreno in Falerna esteso ha. 01.07.03, riportati al foglio 9, particelle 48/a, 48/b, 48/c e 48/d, con **sentenza del Tribunale di Cosenza n. 770 del 17/07 - 28/09/1974** resa dalla Causa Civile R.G. 685/72, tramite quale si **dichiarano trasferiti** alla sig.ra [REDACTED], assuntrice del concordato, tutte le azioni revocatorie già proposte dalla Curatela, tutti i beni mobili facenti parte dell'attivo fallimentare e tutti

 **Arch. Sabrina Durante**
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Via G. Nicotri, 67 98045 Lamezia Terme (CZ)
Studio: 0969 44.77 79 mobile: 393 91 24 995
E-mail: sabrina.durante@libero.it



Tribunale di Lamezia Terme - Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 59/2013 - Espropriazione Immobiliare - Giudice Dott.^{ssa} Adele Foresta
creditore procedente: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. - debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio - Relazione Peritale - c.t.u. arch. Sabrina Durante

gli immobili acquisiti al fallimento nello stato di fatto e di diritto. Tale sentenza di trasferimento è trascritta a Catanzaro il 06/04/1976 al R.P. n. 5330 a cura del Curatore del Fallimento di [REDACTED] avv. Alberto Acri.

Al fine di una più attenta e approfondita analisi del ventennio e oltre, si ritiene specificare che, sempre per i sopra citati immobili nn. 1 e 3, seguendo una attenta disamina delle visure ipocatastali, sotto il nominativo della sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] risultano i seguenti titoli:

- immobile n. 1 (foglio 9, particella 640, subalterno 1): atto di compravendita, con atto a rogito del notaio Gissonna di Rende (CS), in data 27/04/1984, repertorio n. 42997, trascritto⁴⁴ a Catanzaro il 21/05/1984 al R.P. n. 9080 e R.G. n.10196, con il quale [REDACTED] vendeva il suddetto immobile n. 1 (appartamento in Falerna al piano campagna, distinto con l'int. 1, in corso di accatastamento come da denuncia n. 951

46 | 132

del 19/04/1984) ai coniugi sigg. [REDACTED]

rispettivamente nati a [REDACTED]

- immobile n. 3 (foglio 9, particella 640, subalterno 48): atto di compravendita, con atto a rogito del notaio Gissonna di Rende (CS), in data 27/12/1984, repertorio n. 47793, trascritto⁴⁵ a Catanzaro il 02/02/1985 al R.P. n. 2052 e R.G. n.2214, con il quale [REDACTED] vendeva il suddetto immobile n. 3 (appartamento in Falerna al piano campagna, distinto con l'int. 47/48, in corso di accatastamento come da denuncia n.

997-998 del 19/04/1984) al sig. [REDACTED], nato a [REDACTED]

⁴⁴ Cfr. nota di trascrizione presente nel "fascicolo allegati".
⁴⁵ Cfr. nota di trascrizione presente nel "fascicolo allegati".

 Arch. Sabrina Durante
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
C.so G. Nicotri, 87 89046 Lamezia Terme (CZ)
Studio: 0968.44.77 Fax: 0968.44.995
E-mail: [REDACTED]



Dall'attenta e accurata analisi, incrociata per soggetti e immobili, in osservazione delle visure storiche per immobile, per entrambi i sopraenunciati beni risultano eseguite le relative volture agli intestati in relazione ai sopracitati atti di compravendita; tuttavia, in relazione agli atti reperiti e in relazione all'evidente mancanza di una corretta individuazione dei riferimenti catastali, non si ritiene di poter attestare con debita convinzione che i cespiti trasferiti con i menzionati titoli siano i medesimi trasferiti con i decreti di trasferimento immobili del 26/07/2003 (nn. 13424/9050) e del 15/03/2003 (nn. 5303/3414)⁴⁶.

▪ **BENE IMMOBILE 2 (foglio 10 - particella 638 - subalterno 1)**

(proprietà per 1/1 in capo a uno dei debitori sig.ra [REDACTED])

Il bene immobile sopracitato ricadente nella procedura esecutiva in oggetto (individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Cicala (CZ), Codice C674, al foglio di mappa 10, particella n. 638, subalterno 1), è un fabbricato autonomo e indipendente di due piani fuori terra, ad uso produttivo (capannone agro-alimentare di lavorazione, produzione di materie prime e vendita al dettaglio di specialità gastronomiche tipiche). Il cespite è stato originato dalla soppressione dell'immobile al foglio 10, particella 638 secondo la variazione del 13/07/2012 n. 9123 e n. 9974. Risulta essere stato edificato su area di sedime al foglio 10, particella 638, a sua volta originato dalla fusione delle particelle identificate catastalmente con i nn. 543, 548, 572, 552, 555, 593, 633 e 601.

Esso risulta allo stato di titolarità (per la quota di 1/1 di una delle parti esegutate, la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED])

⁴⁶ Si condivide quanto enunciato e attestato in virtù della relazione notarile della dott.ssa Maria Landolfo del 31/07/2013 in relazione all'analisi dedotta sui due dei tre beni escussi.



Tribunale di Lamezia Terme - Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 59/2013 - Espropriazione Immobiliare - Giudice Dott.^{ssa} Adele Foresta
creditore procedente: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. - debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio - Relazione Peritale - c.t.u. arch. Sabrina Durante

quale bene personale, cui è pervenuto per i seguenti atti pubblici amministrativi delle porzioni di terreno di sedime:

- **Atto pubblico amministrativo** emesso dal Comune di Cicala in data 14/02/2001, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.T. di Catanzaro in data 14/03/2001 al R.G. n. 4963 e R.P. n. 3922 con il quale la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] acquista dal Comune di Cicala la quota 1/1 di piena proprietà dei terreni in Cicala al foglio 10, particelle nn. 543, 548, 572, 552 e 555 e per cui è pervenuto in data non antecedente al compimento del ventennio alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.T. di Catanzaro in data 08/07/2013⁴⁷ al R.G. n. 9864 e R.P. n. 6913, n. di repertorio 345/2013 del 18/06/2013;
- **Atto pubblico amministrativo** emesso dal Comune di Cicala in data 30/06/2002, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.T. di Catanzaro in data 13/03/2003 al R.G. n. 5193 e R.P. n. 3340 con il quale la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] acquista dal Comune di Cicala la quota 1/1 di piena proprietà dei terreni in Cicala al foglio 10, particelle nn. 593, 633 e 601 e per cui è pervenuto in data non antecedente al compimento del ventennio alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.T. di Catanzaro in data 08/07/2013⁴⁸ al R.G. n. 9864 e R.P. n. 6913, n. di repertorio 345/2013 del 18/06/2013.

Si reputa inoltre necessario, rilevare che i suddetti appezzamenti di terreni, sui quali successivamente sorgeva il capannone (immobile n 2), ricadente nella procedura esecutiva, risultavano anteriormente al 14/02/2001 e al 30/06/2002 allo stato di titolarità, per la piena proprietà, in ragione dell'intero, del Comune di Cicala, quale bene personale, cui sono pervenute per atti di espropriazione per

⁴⁷ Cfr. "fascicolo allegati".
⁴⁸ Cfr. "fascicolo allegati".



pubblica utilità emessi tra il 13/02/2001 e il 09/05/2002.

Di seguito se ne riportano i dati essenziali per una ben più precisa ricostruzione:

- **Atto di espropriazione per pubblica utilità** emesso dal Comune di Cicala in data **13/02/2001**, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.T. di Catanzaro in data **26/03/2001** al R.G. n. 6066 e R.P. n. 4824 con il quale il Comune di Cicala acquisisce da [REDACTED] la quota 1/1 di piena proprietà del terreno in Cicala al foglio 10, particella n. 543;
- **Atto di espropriazione per pubblica utilità** emesso dal Comune di Cicala in data **13/02/2001**, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.T. di Catanzaro in data **26/03/2001** al R.G. n. 6068 e R.P. n. 4826 con il quale il Comune di Cicala acquisisce da [REDACTED] la quota 1/1 di piena proprietà dei terreni in Cicala al foglio 10, particelle nn. 552, 548 e 572;
- **Atto di espropriazione per pubblica utilità** emesso dal Comune di Cicala in data **13/02/2001**, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.T. di Catanzaro in data **26/03/2001** al R.G. n. 6067 e R.P. n. 4825 con il quale il Comune di Cicala acquisisce da [REDACTED] la quota 1/1 di piena proprietà del terreno in Cicala al foglio 10, particella n. 555;
- **Atto di espropriazione per pubblica utilità** emesso dal Comune di Cicala in data **09/05/2002**, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.T. di Catanzaro in data **12/03/2003** al R.G. n. 5112 e R.P. n. 3279 con il quale il Comune di Cicala acquisisce da [REDACTED] la quota 1/1 di piena proprietà dei terreni in Cicala al foglio 10, particelle nn. 593 e 633;
- **Atto di espropriazione per pubblica utilità** emesso dal Comune di Cicala in data **09/05/2002**, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.T. di Catanzaro in data **12/03/2003** al R.G. n. 5113 e R.P. n. 3280 con il quale il Comune di Cicala acquisisce da [REDACTED] la quota 1/1 di piena proprietà del terreno in Cicala al foglio 10, particella n. 601.

49 | 132



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.

RISPOSTA AL QUESITO N° 6

I beni, oggetto di procedimento, con categoria catastale A/2 (abitazioni di tipo civile) – immobile n. 1 (foglio 9, particella 640, subalterno 1), D/1 (opifici) – immobile n. 2 (foglio 10, particella 638, subalterno 1) e A/3 (abitazioni di tipo economico) – immobile n. 3 (foglio 9, particella 640, subalterno 48), sono rispettivamente a uso di civile abitazione (residenza estiva) dei familiari delle parti esegutate coniugi [REDACTED] (immobili nn 1 e 3) e ad uso azienda di famiglia di produzione di specialità alimentari (immobile n. 2).

La proprietà è pienamente della [REDACTED] per 1/1 per i beni immobili nn. 1 e 2 e pienamente del sig. [REDACTED] per 1/1 per il bene immobile n. 3.

Non esistendo pertanto, per gli immobili il presupposto di comproprietà si omette pertanto la proposta di una possibile divisione dei medesimi.

50 | 132



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 all'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 delimitano la piena fruibilità del bene, indicando anche per questi ultimi l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento.

RISPOSTA AL QUESITO N° 7

- BENE IMMOBILE n. 1 (foglio 9 - particella 640 – subalterno 1)
- BENE IMMOBILE n. 2 (foglio 10 - particella 638 – subalterno 1)
- BENE IMMOBILE n. 3 (foglio 9 - particella 640 – subalterno 48)

I beni, situati al piano terra e al piano seminterrato di un ampio edificio per civile abitazione (immobili nn. 1 e 3 – Comune Falerna) e con sviluppo su due livelli (immobile n. 2 – Comune Cicala), allo stato attuale, sono utilizzati dalle parti esegutate coniugi [REDACTED] e dai loro familiari quali residenze estive (immobili nn. 1 e 3) e quale sede dell'attività aziendale familiare di lavorazione di materie prime e specialità alimentari [REDACTED] (immobile n. 2).

51 | 132

Pertanto, non risultano contratti registrati presso l'Ufficio del Registro di Catanzaro in date antecedenti all'atto di pignoramento.

QUESITO N° 8

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 8

Gli esegutati, sigg. [REDACTED] (cod. fiscale [REDACTED])

 arch. Sabrina Durante
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
C.so G. Mazzini, 23, 98045 LAMEZIA TERME (CZ)
tel: 0968 44.77 79 mobile: 347 91 24 895
e-mail: sabrina.durante@unibo.it



consulenza tecnica d'ufficio - Relazione Peritale - c.t.u. arch. Sabrina Durante

[REDACTED] nata⁴⁹ a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] (cod. fiscale

[REDACTED] nato⁵⁰ a [REDACTED] residenti a [REDACTED]

[REDACTED] hanno contratto matrimonio a [REDACTED] (in riferimento

ad Atto d'ufficio - certificato dell'Ufficio Stato Civile del Comune di Cicala) in data 8

aprile 1979. Sul predetto certificato non risulta alcuna annotazione, a margine ed in

calce, quindi all'atto i coniugi decisero di scegliere il regime di *comunione dei beni*.⁵¹

QUESITO N° 9

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie), le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, le eventuali cause in corso, le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato, le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem).

52 | 132

RISPOSTA AL QUESITO N° 9

- BENE IMMOBILE n. 1 (foglio 9 - particella 640 – subalterno 1)
- BENE IMMOBILE n. 3 (foglio 9 - particella 640 – subalterno 48)

Dalle indagini peritali esperite dalla scrivente, entrambi i beni staggiti sono autonomi e sgravati da ogni legame di formalità, vincolo o onere, di tipo

⁴⁹ Stato di famiglia, presente nel "fascicolo allegati", Dipartimento dei Servizi Demografici, rilasciato alla scrivente dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Cicala il 19/11/2014.

⁵⁰ Certificato di nascita, presente nel "fascicolo allegati", Dipartimento dei Servizi Demografici, rilasciato alla scrivente dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Cicala il 19/11/2014.

⁵¹ Estratto per riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio, presente nel "fascicolo allegati", ricavato dal Registro degli atti dell'anno 1979, parte II, serie A, numero 1 originale, rilasciato alla scrivente dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Cicala il 19/11/2014.



consulenza tecnica d'ufficio - Relazione Peritale - c.t.u. arch. Sabrina Durante

condominiale⁵². Dopo un'accurata indagine presso l'Agenzia delle Entrate, la sottoscritta C.T.U. non ha riscontrato alcun regolamento condominiale registrato.

Da quanto accuratamente verificato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Falerna, dei due immobili escussi a Falerna, appartamenti insistenti nel complesso MA.PA., non è possibile reperire copia dei fascicoli tecnico-amministrativi (titoli abilitativi edilizi-urbanistici) presso l'archivio edilizio del Comune di Falerna, a causa della loro acquisizione, avvenuta nel 1971, da parte della Procura della Repubblica, per un sequestro effettuato sull'intero fabbricato, e la loro mancata restituzione all'ufficio preposto alla tenuta della documentazione. Inoltre, attraverso informazioni di tipo informale reperite presso gli uffici competenti, causa allagamento di alcuni locali dell'Archivio non si riesce a risalire a nessun dato inerente al complesso residenziale in questione.

A tal proposito, la scrivente, non può attestare con certezza che, per i predetti due beni (**immobile n. 1 - foglio 9, particella 640, subalterno 1**) e (**immobile n. 3 - foglio 9, particella 640, subalterno 48**) - mini appartamenti siti in Falerna (CZ), non esistono altresì formalità, vincoli o oneri concernenti la responsabilità derivante da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi, non esistono altresì vincoli connessi con i propri caratteri storico-artistici, ovvero di natura paesaggistica, in considerazione dell'attuale irreperibilità della documentazione inerente i requisiti abilitativi di natura edilizio-urbanistica.

53 | 132

⁵² Art. 63 (Codice Civile): chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.



▪ **BENE IMMOBILE n. 2 (foglio 10 - particella 638 – subalterno 1)**

Dalle indagini peritali esperite dalla scrivente, anche il secondo dei tre beni staggiti (opificio sito in Cicala - CZ) è totalmente autonomo e sgravato da ogni legame di formalità, vincolo o onere, di tipo condominiale. Dopo un'accurata indagine nei pubblici uffici competenti (Conservatoria dei Registri Immobiliari e Agenzia delle Entrate), la sottoscritta C.T.U. non ha riscontrato alcun *regolamento di condominio* registrato.

Non esistono altresì formalità, vincoli o oneri concernenti alcuna responsabilità derivante da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del medesimo o i vincoli connessi con i propri caratteri storico-artistici, ovvero di natura paesaggistica

Pertanto si sottolinea al fine di una debita e precisa indagine peritale (incrociata per soggetti e per immobili) che non sono presenti formalità gravanti sui beni atto di procedimento che rimarranno a carico dell'eventuale acquirente.

54 | 132

QUESITO N° 10

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, 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.

RISPOSTA AL QUESITO N° 10

Le uniche formalità riscontrate, nell'accurata e debita indagine esperita presso gli Uffici Provinciali dell'*Agenzia del Territorio* di Catanzaro - Servizio di Pubblicità Immobiliare, nella determinazione del complessivo quadro ventennale attraverso l'analisi (incrociata per soggetti e per immobili) compiuta sugli archivi informatizzati



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 59/2013 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.⁵³ Adele Foresta
creditore procedente: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – debitore: [REDACTED]

consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

dall'01/01/1979 al 28/06/2015, gravanti su tutti e tre i beni pignorati oggetto di
ricerca, e che saranno cancellate in virtù del emanando decreto di trasferimento
degli immobili subastati da parte del G.E., risultano essere:

Atto giudiziario – Ipoteca Giudiziale⁵³

Nota di trascrizione del 04/04/2013; Registro particolare n. 438; Registro Generale
n. 5094;

data: 31/05/2012; n. rep. 225/2012.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Lamezia Terme (CZ), cod. fisc.: 82006880791,
sede: Lamezia Terme (CZ).

descrizione atto: 0281 – decreto ingiuntivo, capitale € 44.869,28; tasso interesse
annuo 7,98%, interessi € 10.741,70, spese € 4.389,01, totale € 60.000,00.

richiedente: Avv. Lucio Ghia

indirizzo: via delle Quattro Fontane, 10 Roma

unità negoziali (2) - soggetti a favore (1) - soggetti contro (2)

unità negoziale 1:

- immobile n.1: comune: Falerna (D476) Catanzaro - catasto: Fabbricati - foglio 9,
part. 640, sub. 1 - natura: A2 – abitazione di tipo civile; consistenza: 2,5 vani;
indirizzo: via Marina;

55 | 132

- immobile n.2: comune: Cicala (C674) Catanzaro - catasto: Fabbricati - foglio 10, part.
638 - natura: D1 – opifici; indirizzo: Contrada Mliocca.

unità negoziale 2:

- immobile n.1: comune: Falerna (D476) Catanzaro - catasto: Fabbricati - foglio 9, part.
640, sub. 48 - natura: A3 – abitazione di economico; consistenza: 3,5 vani; indirizzo: via
Marina, piano: S1.

soggetti a favore: 1

soggetto n. 1

Banca Nazionale del Lavoro S. p. A. – Roma (RM) - cod. fisc.: 09339391006;

relativamente all'unità negoziale 1 – per il diritto di proprietà: quota 1/1;

relativamente all'unità negoziale 2 – per il diritto di proprietà: quota 1/1.

soggetti contro: 2

soggetto n. 1

[REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] cod. fisc.: [REDACTED]

⁵³ Cfr. "fascicolo allegati".



Tribunale di Lamezia Terme - Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 59/2013 - Espropriazione Immobiliare - Giudice Dott.^{55a} Adele Foresta
creditore procedente: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. - debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio - Relazione Peritale - c.t.u. arch. Sabrina Durante

W; relativamente all'unità negoziale 1 - per il diritto di proprietà: quota 1/1;

soggetto n. 2

[REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] - cod. fisc.: [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale 2 - per il diritto di proprietà: quota 1/1.

Atto giudiziario - verbale di pignoramento immobili⁵⁴

Nota di trascrizione del 08/07/2013; Registro particolare n. 6913; Registro Generale n. 9864;

data: 18/06/2013; n. rep. 345/2013.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Lamezia Terme (CZ), cod. fisc.: 82006880791,
sede: Lamezia Terme (CZ).

descrizione atto: 726 - atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili;
voltura catastale automatica NO.

richiedente: Avv. Ferragina Edoardo

indirizzo: via Acri - Catanzaro

unità negoziali (2) - soggetti a favore (1) - soggetti contro (2)

unità negoziale 1:

- immobile n.1: comune: Falerna (D476) Catanzaro - catasto: Fabbricati - foglio 9,
part. 640, sub. 1 - natura: A2 - abitazione di tipo civile; consistenza: 2,5 vani;
indirizzo: via Marina;

- immobile n.2: comune: Cicala (C674) Catanzaro - catasto: Fabbricati - foglio 10, part.
638 - natura: D1 - opifici; indirizzo: Contrada Milocca.

unità negoziale 2:

- immobile n.1: comune: Falerna (D476) Catanzaro - catasto: Fabbricati - foglio 9, part.
640, sub. 48 - natura: A3 - abitazione di economico; consistenza: 3,5 vani; indirizzo: via
Marina, piano: S1.

soggetti a favore: 1

soggetto n. 1

Banca Nazionale del Lavoro S. p. A. - Roma (RM) - cod. fisc.: 09339391006;
relativamente all'unità negoziale 1 - per il diritto di proprietà: quota 1/1;

relativamente all'unità negoziale 2 - per il diritto di proprietà: quota 1/1.

soggetti contro: 2

soggetto n. 1

[REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] - cod. fisc.: [REDACTED]

⁵⁴ Cfr. "fascicolo allegati".



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 59/2013 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Adele Foresta
creditore procedente: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

W; relativamente all'unità negoziale 1 – per il diritto di proprietà: quota 1/1;

soggetto n. 2

[REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] - cod. fisc.: [REDACTED]

relativamente all'unità negoziale 2 – per il diritto di proprietà: quota 1/1.

Al fine di una debita e precisa indagine peritale (incrociata per soggetti e per immobili), la scrivente inoltre, sottolinea che è presente un'ulteriore formalità gravante però solo su uno dei beni atto di procedimento (immobile n. 3 – foglio 9, particella 640, subalterno 48), e che sarà anch'essa cancellata in virtù del emanando decreto di trasferimento dell'immobile subastato da parte del G.E.:

Atto notarile pubblico – ipoteca volontaria⁵⁵

Nota di trascrizione del 12/02/2010; Registro particolare n. 312; Registro Generale n. 2227;

data: 10/02/2010; n. rep. 14603/3944.

Notaio: Critelli Pasquale di Soveria Mannelli (CZ), cod. fisc.: CRT PQL 54M28 I874 L,
sede: Soveria Mannelli (CZ).

descrizione atto: 0168 – ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo;
capitale € 75.000,00; tasso interesse annuo 2,294%, spese € 75.000,00, totale €
150.000,00; importi variabili SI; durata 10 anni; stipulazione contratto unico SI.

57 | 132

unità negoziale (1) - soggetti a favore (1) - soggetti contro (2)

unità negoziale 1:

- *immobile n.1*: comune: Falema (D476) Catanzaro - catasto: Fabbricati - foglio 9, part. 640, sub. 48 - natura: A3 – abitazione di economico; consistenza: 3,5 vani; indirizzo: via Marina, piano: S1.

soggetti a favore: 1

soggetto n. 1

in qualità di Creditore Ipotecario

Banca di Credito Cooperativo del Lametino – Società Cooperativa – Carlopoli (CZ) - cod. fisc.: 02534900796; domicilio ipotecario eletto: Pianopoli – via Mazzini 4/6; relativamente all'unità negoziale 1 – per il diritto di proprietà: quota 1/1.

soggetti contro: 2

soggetto n. 1

in qualità di Debitore Ipotecario

[REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] - cod. fisc.: [REDACTED]

⁵⁵ Cfr. "fascicolo allegati".



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 59/2013 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Adele Foresta
creditore procedente: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – debitore: [REDACTED]

consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

relativamente all'unità negoziale 1 – per il diritto di proprietà: quota $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale.

soggetto n. 2

in qualità di Terzo Datore di Ipoteca

[REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] - cod. fisc. [REDACTED]

W; relativamente all'unità negoziale 1 – per il diritto di proprietà: quota $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale.

Tanto premesso ed esposto: la Banca di Credito Cooperativo del Lametino, rappresentata e difesa dall'avvocato Giuseppe Ciuffo del Foro Di Napoli, interviene (artt. 499 e 500 – cod. proc. Civ.) nella presente procedura esecutiva nella qualità di creditore iscritto onde concorrere in via privilegiata e secondo il grado di iscrizione ipotecaria alla distribuzione delle somme che saranno ricavate dalla vendita degli immobili pignorati, come da atto di intervento presentato al Tribunale di Lamezia Terme, depositato nella Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari in data 21 ottobre 2013.

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 dello stesso all'esito di accurato controllo incrociato.

58 | 132

RISPOSTA AL QUESITO N° 11

Le visure ipotecarie e quelle catastali sono state esaminate attraverso un accurato controllo incrociato con ispezioni storiche per soggetti e per immobili: non si è rilevata alcuna discrasia rilevante (cfr. risposta al quesito n. 4, paragrafo denominato "dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento"); i beni pignorati, pertanto, risultano facilmente identificabili. Copia di questi atti acquisiti, estratti dall'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati e Terreni e Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro sono stati inclusi nel "fascicolo allegati" che completa e accompagna questa relazione.

 arch. Sabrina Durante
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
C.da G. Nicotero, 87, 98045 Lamezia Terme (CT)
Telefono: 0969 48 77 78 mobile: 347 81 24 989
E-mail: sabrina.durante@unipa.it



Tale reperimento, necessario per completezza all'espletamento dell'incarico e relativo studio del ventennio e oltre è stato effettuato sui soggetti [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] e per gli immobili al foglio 9 - particella n. 640 - sub.1 e 48 e per l'immobile al foglio 10 - particella n. 638 - sub.1, per l'immobile al foglio 10 - particella n. 638 e l'immobile al foglio 10 - particella n. 638 - sub.2.

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 del detto T.U. e di cui all'art. 40 della legge 26/02/1985 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 legge N° 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel rapporto con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata legge 47/85, quantificando poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono.

59 | 132

RISPOSTA AL QUESITO N° 12

- **BENE IMMOBILE n. 1 (foglio 9 - particella 640 - subalterno 1)**
- **BENE IMMOBILE n. 3 (foglio 9 - particella 640 - subalterno 48)**

Come in precedenza già espresso alla risposta al quesito n. 9, da quanto accuratamente verificato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Falerna e da quanto debitamente ispezionato presso gli uffici competenti, per i due immobili escussi a Falerna, appartamenti insistenti nel complesso MA.PA., non è possibile reperire copia dei fascicoli tecnico-amministrativi (titoli abilitativi edilizi-urbanistici) presso l'archivio edilizio del Comune di Falerna, a causa della loro acquisizione, avvenuta nel 1971, da parte della Procura della Repubblica: motivo sequestro effettuato sull'intero incartamento inerente l'intero fabbricato, e la loro mancata



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 59/2013 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Adele Foresta
creditore procedente: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – debitore: [REDACTED]

consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

restituzione all'ufficio preposto alla tenuta della documentazione.

A tal proposito, la scrivente, non può in questa sede esprimere e riferire della verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni immobili n.1 e n. 3, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dei medesimi.

▪ **BENE IMMOBILE n. 2 (foglio 10 - particella 638 - subalterno 1)**

Regolarità Edilizia

Dai dati acquisiti presso l'Ufficio Settore Tecnico, l'Ufficio Settore Urbanistica del Comune di Cicala è emerso: l'immobile n. 2 atto di procedimento esecutivo (foglio 10, particella 638, subalterno 1) è un complesso industriale autonomo, dislocato su due livelli fuori terra risalente ai primi anni 2000, con data d'inizio lavori del 30/04/2001 e presumibilmente ultimato in data 06/04/2004 su progetto per costruzione di un insediamento produttivo agro-alimentare destinato alla produzione di erbe aromatiche e spezie, condimenti e derivati di castagne ad indirizzo biologico, sito in località Milocca, redatto in qualità di progettisti dal dott. Agronomo Giuseppe Chiarella e dal geom. Luigi Bonacci, e presentato dalla sig.ra [REDACTED]. Quest'ultima, infatti, proprietaria dei suoli edificatori (foglio 10, particelle 543, 548, 572, 552, 555, 593, 633 e 601) per atti pubblici amministrativi del 14/02/2001 e del 30/06/2002, presenta in data 29/06/2000, con prot. n. 1813, istanza per la concessione edilizia completa di elaborati di progetto allegati e di relazione geotecnica (ing. V.R. Greco) al Comune di Cicala per la costruzione e realizzazione di un insediamento produttivo in Cicala appunto.

Pertanto, in data **07/04/2001**, il Sindaco di Cicala, vista l'istanza corredata di progetto (redatto dall'agronomo dott. G. Chiarella e dal geometra L. Bonacci), presentata in data 29/06/2000, sentito il parere favorevole della Commissione

 **Arch. Sabrina Durante**
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Via G. Marconi, 87, 99045 Lamezia Terme (CZ)
Studio: 0968 44.77.78 mobile: 387 91.24.895
e-mail: sabrina.durante@libero.it



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 59/2013 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Adele Foresta
creditore procedente: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – debitore: [REDACTED]

consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

Edilizia Comunale del 26/10/2000, veduto il benessere del Genio Civile di Catanzaro n. 502 del 04/04/2001, concede **concessione edilizia** n. 385 con n. 875 di pratica edilizia del 2000, (fascicolo [REDACTED]⁵⁶, dunque autorizza la realizzazione di un insediamento produttivo agro-alimentare per la lavorazione, la produzione e la vendita al dettaglio di specialità gastronomiche tipiche ubicato in Contrada Milocca - S.P. 38.

Di seguito, in corso di costruzione, in data **28/10/2002**, previo secondo parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale del 14/03/2002 e benessere del Genio Civile di Catanzaro n. 1753 del 07/10/200, viene rilasciata **concessione edilizia in variante** n. 404 con n 575 di pratica edilizia del 2000.

Tale acquisizione di informazioni⁵⁷ sono state evinte dalla sottoscritta c.t.u. dalla consultazione, l'attenta disamina e dallo studio della relativa cartella [REDACTED] [REDACTED] contenente gli atti, acquisiti presso l'archivio dell'Ufficio Settore Tecnico e dell'Ufficio Settore Urbanistica del Comune di Cicala.

61 | 132

La sottoscritta CTU., ha effettuato accesso agli atti presso l'Ufficio dell'Archivio Edilizio del Comune di Cicala, ha esaminato i documenti rilasciati in copia ovvero il fascicolo n. 575 del 29 giugno del 2000 inerente il fabbricato (capannone) produttivo. Le Concessioni edilizie comprese nel fascicolo sono la n. 385 del 7 aprile 2001 e la concessione in variante n. 404 del 28 ottobre 2002, con progetto architettonico del dott. agronomo Giuseppe Chiarella e del geom. Luigi Bonacci e calcolatore ing. F. D'Urzo. Il "titolo abilitativo" concesso alla ditta [REDACTED] [REDACTED] riguarda la costruzione, nella zona P.I.P. di completamento, identificata

⁵⁶ Copia completa degli incartamenti del faldone di riferimento ai titoli abilitativi è contenuta nel "fascicolo allegati" che corredda la seguente relazione tecnica.

⁵⁷ Tutta la documentazione reperita, riguardante la presentazione del progetto in originale, le istanze e le relative autorizzazioni dei pubblici uffici è inserita in copia e in forma completa nel *fascicolo allegati* che corredda la seguente relazione peritale.



Tribunale di Lamezia Terme - Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 59/2013 - Espropriazione Immobiliare - Giudice Dott.^{ssa} Adele Foresta
creditore procedente: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. - debitore: [REDACTED]

consulenza tecnica d'ufficio - Relazione Peritale - c.t.u. arch. Sabrina Durante

quale zona n. 5, del vigente Piano Regolatore Generale, di un insediamento produttivo agro-alimentare per la lavorazione di materie prime. L'epoca di costruzione ha inizio in data 30/04/2001 e l'ultimazione dei lavori presumibilmente in data 6 aprile 2004.

Nell'analisi dei grafici e dei disegni contenuti nel fascicolo e con il confronto dei necessari accertamenti in sito attraverso il rilievo metrico-fotografico, la CTU ritiene di asserire che quanto rappresentato negli elaborati progettuali è corrispondente alla realtà.

Certificazione di Agibilità/abitabilità

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Settore Tecnico e Ufficio Settore Urbanistica del Comune di Cicala, per l'unità immobiliare atto di procedimento, è presente negli incartamenti e nel fascicolo di riferimento il Certificato di abitabilità/agibilità, rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cicala in data 22/09/2004, prot. n. 2645, pratiche edilizie n. 575 e n. 647.

62 | 132

 **Arch. Sabrina Durante**
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
C.so G. Mazzini, 87, 88046 Lamezia Terme (CS)
Telefono: 0968 49 77 78, mobile: 347 91 24 995
E-mail: sabrina.durante@libero.it



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 fornendo, 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 da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

RISPOSTA AL QUESITO N° 13

- **BENE IMMOBILE n. 1 (foglio 9 - particella 640 - subalterno 1)**

Per quanto concerne il bene immobile in oggetto, il criterio di valutazione applicato è il processo *sintetico-comparativo* che si sviluppa attraverso il confronto tra i beni oggetto di stima e altri pressoché analoghi già contratti sul mercato. Per differenziare il valore offerto dai diversi borsini (valore medio di contrattazione) con il bene oggetto di stima, che ha comunque caratteristiche univoche, si interviene applicando il valore medio dei *coefficienti di differenziazione*.

63 | 132



Applicazione dei coefficienti di differenziazione

BENE IMMOBILE n. 1 (foglio 9 - part. 640 – subalterno 1)			
Coefficienti di differenziazione	Criterio di applicazione	Motivo di applicazione	K
K₁: coefficiente di zona	Qualifica l'immobile in base alla posizione e alla zona rispetto il comparto urbano.	L'immobile si trova in una fascia di zona suburbana nella fascia litoranea del comune di Falema, in via Marina – strada di raccordo con una quota più alta rispetto la nota S.S. 18, Tirrena Inferiore	0,80
K₂: coefficiente di superficie	Valuta l'incidenza della superficie utile dell'immobile.	Immobile situato al piano terra di piccola-media superficie (72 mq - sup. comm.le). Nel mercato è favorita l'immissione di piccole e medie metrature.	1,10
K₃: coefficiente di funzionalità	Valuta i criteri tecnici che definiscono una buona suddivisione degli ambienti.	L'immobile ha i requisiti di una suddivisione sufficientemente razionale degli spazi per la specifica destinazione d'uso (residenziale estiva).	1,00
K₄: coefficiente di età di costruzione	Qualifica l'immobile valutando gli anni trascorsi dalla costruzione e il suo stato attuale.	La costruzione dell'immobile (inizio lavori presumibilmente primi anni '70) è maggiore di 30 anni.	0,77
K₅: coefficiente di prospetto e di panoramicità	Tiene conto del grado di amenità offerto dall'ambiente esterno su cui si affaccia l'unità immobiliare.	Gli ambienti dell'immobile in base alla ripartizione della pianta hanno sul lato Sud-Est diretto affaccio su strada antistante di accesso (strada privata complesso MA.PA.) e su lato Nord-Est affaccio su cortile privato e su strada ferrata.	0,75
K₆: coefficiente di orientamento prevalente	Valuta analiticamente le peculiarità della particolare conformazione del fabbricato e l'incidenza dell'orientamento sulle singole parti abitative.	L'immobile, pur avendo una esposizione prevalente sul lato Sud-Est e Nord-Est, essendo posto al piano terra non gode pienamente delle favorevoli peculiarità dovute all'incidenza dell'orientamento.	0,80



Coefficienti di differenziazione	Criterio di applicazione	Motivo di applicazione	K
K₇: coefficiente delle pertinenze	Considera la presenza e la dimensione di superfici aperte di diretto ed esclusivo uso dell'unità e valuta l'incidenza del relativo valore aggiunto.	L'immobile è dotato di ampio cortile a giardino incolto posto sul lato Sud-Est.	0,85
K₈: coefficiente di qualità delle finiture	Evidenzia lo stato delle rifiniture dell'immobile e la qualità dei materiali usati.	L'immobile è stato rifinito con materiali di ordinaria qualità.	0,90
K₉: coefficiente di manutenzione	Evidenzia il livello di manutenzione dell'immobile allo stato attuale.	L'immobile allo stato attuale evidenzia uno scarso livello sia di manutenzione interno sia che di stato di conservazione e manutenzione esterno.	0,75
K₁₀: coefficiente di dotazione impianti	Valuta la presenza d'impianti (di riscaldamento, di condizionamento, ecc.).	L'immobile è dotato d'impianto di condizionamento.	0,90
K₁₁: coefficiente di dotazione servizi	Valuta la presenza di servizi (posti auto coperti/scoperti, giardini, corti private, ecc.).	L'immobile non è dotato di box auto privato, antistante il fabbricato è presente strada di accesso principale con possibilità di parcheggio all'aperto.	0,80

65 | 132

Coefficiente Globale Unico⁵⁸ (K_i) ≈ 0,86

⁵⁸ I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 59/2013 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Adele Foresta
creditore procedente: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – debitore: [REDACTED]

consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

Il valore desunto, dall'Osservatorio del Mercato immobiliare⁵⁹ dell'Agenzia del Territorio - zona E3 suburbana, è di 975,00 €/mq (Euro nove centosettantacinque/00). Mentre, il valore medio ricavato dalle indagini di mercato attraverso i borsini pubblicati dalle agenzie immobiliari situate nel comprensorio lametino/catanzarese - zona della fascia litoranea nucleo di Falerna è di: 910,13 €/mq (Euro nove centodieci /13).

Il valore unitario medio della zona tra i due riferimenti sopracitati è di: **942,56 €/mq (Euro nove cento quarantadue/56)**. La superficie commerciale dell'immobile è di mq **72⁶⁰**.

Dal prodotto dei tre risultati ottenuti si determinerà il valore venale dell'immobile:

66 | 132

DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA DEL BENE IMMOBILE 1		
Valore medio della zona (€ / mq)	Superficie commerciale (mq)	Coefficiente sintetico (K _i)
943,00 ⁶¹	72	0,86
VALUTAZIONE		
€ 58.390,56 (cinquantotto mila trecento novanta/56)		

Per l'immissione nel mercato la cifra si arrotonda a:

€ 58.000,00 (cinquantotto mila /00)

⁵⁹ Valore Medio ricavato dal calcolo delle medie aritmetiche tra: valore minimo € 850,00 e valore massimo € 1.100,00 (zona suburbana) - per immobili di stato conservativo normale - abitazioni di tipo civile cfr. "fascicolo allegati".

⁶⁰ Il valore della superficie commerciale è arrotondato per eccesso dalla quota 71,72.

⁶¹ Il valore unitario medio è arrotondato per eccesso e portato a 943,00 €/mq dalla quota 942,56 €/mq.

 **Arch. Sabrina Durante**
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
C.so G. Nicotri, 67, 98046 Lamezia Terme (CZ)
Telefono: 0968 44 77 79, mobile: 347 91 24 995
E-mail: s.durante@duccanet.it



▪ **BENE IMMOBILE n. 2 (foglio 10 - particella 638 - subalterno 1)**

il criterio di valutazione applicato è il processo sintetico-comparativo che si sviluppa attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri pressoché analoghi già contratti sul mercato. Per differenziare il valore offerto dai diversi borsini (valore medio di contrattazione) con il bene oggetto di stima, che ha comunque caratteristiche univoche, s'interviene applicando un coefficiente di vetustà. Inoltre, per differenziare le superfici accessorie rispetto a quella principale dedicata all'attività industriale, s'interviene utilizzando "coefficienti di omogeneizzazione".

Pertanto si interviene valutando il valore medio di contrattazione desunto direttamente dall'*Osservatorio del Mercato immobiliare*⁶² dell'*Agenzia del Territorio - zona R1 extraurbana*, che è nel caso specifico di 350,00 €/mq (Euro tre centocinquanta/00).

67 | 132

Le superfici commerciali e la stima dei singoli beni immobili sono espresse nella tabella seguente:

LOTTO (Catasto foglio 10, part. 638, sub. 1)	Superficie Comunale (mq)	Coeff. Omog.	Vetustà	Valore Medio (€)	Stima (€)
capannone (attività agro-alimentare)	1.446	1,00	0,95	350,00	480.795,00
area esterna (a servizio asfaltata)	5.248	0,10	-	350,00	183.680,00
TOTALE AREA	6.533		TOTALE STIMA		664.475,00

Per l'immissione nel mercato la cifra si arrotonda a:

€ 664.000,00 (Euro seicento sessantaquattro mila /00)

⁶² Valore Medio ricavato dal calcolo delle medie aritmetiche tra: valore minimo € 320,00 e valore massimo € 380,00 (zona extraurbana) - per immobili di stato conservativo normale - capannoni tipici cfr. "fascicolo allegati".



BENE IMMOBILE n. 3 (foglio 9 - part. 640 - subalterno 48)			
Coefficienti di differenziazione	Criterio di applicazione	Motivo di applicazione	K
K₁: coefficiente di zona	Qualifica l'immobile in base alla posizione e alla zona rispetto il comparto urbano.	L'immobile si trova in una fascia di zona suburbana nella fascia litoranea del comune di Falerna, in via Marina – strada di raccordo con una quota più alta rispetto la nota S.S. 18, Tirrena Inferiore	0,80
K₂: coefficiente di superficie	Valuta l'incidenza della superficie utile dell'immobile.	Immobile situato al piano terra di piccola (56 mq - sup. comm.le). Nel mercato è favorita l'immissione di piccole e medie metrature.	1,10
K₃: coefficiente di funzionalità	Valuta i criteri tecnici che definiscono una buona suddivisione degli ambienti.	L'immobile ha i requisiti di una suddivisione sufficientemente razionale degli spazi per la specifica destinazione d'uso (residenziale estiva).	1,00
K₄: coefficiente di età di costruzione	Qualifica l'immobile valutando gli anni trascorsi dalla costruzione e il suo stato attuale.	La costruzione dell'immobile (inizio lavori presumibilmente primi anni '70) è maggiore di 30 anni.	0,77
K₅: coefficiente di prospetto e di panoramicità	Tiene conto del grado di amenità offerto all'ambiente esterno su cui si affaccia l'unità immobiliare.	Gli ambienti dell'immobile in base alla ripartizione della pianta hanno solo sul lato Sud-Ovest diretto affaccio su strada antistante di accesso (strada privata complesso MA.PA.)	0,70
K₆: coefficiente di orientamento prevalente	Valuta analiticamente le peculiarità della particolare conformazione del fabbricato e l'incidenza dell'orientamento sulle singole parti abitative.	L'immobile, pur avendo una esposizione prevalente sul lato Sud-Ovest, essendo posto al piano seminterrato non gode pienamente delle favorevoli peculiarità dovute all'incidenza dell'orientamento.	0,75



Coefficienti di differenziazione	Criterio di applicazione	Motivo di applicazione	K
K₇: coefficiente delle pertinenze	Considera la presenza e la dimensione di superfici aperte di diretto ed esclusivo uso dell'unità e valuta l'incidenza del relativo valore aggiunto.	L'immobile è dotato di piccolo cortile posto sul lato Sud-Ovest di ingresso all'unità.	0,80
K₈: coefficiente di qualità delle finiture	Evidenzia lo stato delle rifiniture dell'immobile e la qualità dei materiali usati.	L'immobile è stato rifinito con materiali di ordinaria qualità.	0,90
K₉: coefficiente di manutenzione	Evidenzia il livello di manutenzione dell'immobile allo stato attuale.	L'immobile allo stato attuale evidenzia un discreto livello sia di manutenzione interno sia che di stato di conservazione e manutenzione esterno.	0,85
K₁₀: coefficiente di dotazione impianti	Valuta la presenza d'impianti (di riscaldamento, di condizionamento, ecc.).	L'immobile non è dotato d'impianto di condizionamento.	0,60
K₁₁: coefficiente di dotazione servizi	Valuta la presenza di servizi (posti auto coperti/scoperti, giardini, corti private, ecc.).	L'immobile non è dotato di box auto privato, antistante il fabbricato è presente strada di accesso principale con possibilità di parcheggio all'aperto.	0,80

69 | 132

Coefficiente Globale Unico⁶³ (K_i) = 0,82

⁶³ I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 59/2013 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Adele Foresta
creditore procedente: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – debitore: [REDACTED]

consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

Il valore desunto, dall'Osservatorio del Mercato immobiliare⁶⁴ dell'Agenzia del Territorio - zona E3 suburbana, è di 885,00 €/mq (Euro ottocento ottantacinque/00). Mentre, il valore medio ricavato dalle indagini di mercato attraverso i borsini pubblicati dalle agenzie immobiliari situate nel comprensorio lametino/catanzarese - zona della fascia litoranea nucleo di Falerna è di: 910,13 €/mq (Euro novecento dieci/13).

Il valore unitario medio della zona tra i due riferimenti sopracitati è di: **897,56 €/mq (Euro otto cento novantasette/56)**. La **superficie commerciale** dell'immobile è di mq **56**⁶⁵.

Dal prodotto dei tre risultati ottenuti si determinerà il valore venale dell'immobile:

DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA DEL BENE IMMOBILE 3		
Valore medio della zona (€ / mq)	Superficie commerciale (mq)	Coefficiente sintetico (K _s)
898,00 ⁶⁶	56	0,82
VALUTAZIONE		
€ 41.236,16 (quarantuno mila duecento trentasei/16)		

70 | 132

Per l'immissione nel mercato la cifra si arrotonda a:

€ 41.000,00 (quarantuno mila /00)

⁶⁴ Valore Medio ricavato dal calcolo delle medie aritmetiche tra: valore minimo € 770,00 e valore massimo € 1000,00 (zona suburbana) - per immobili di stato conservativo normale - abitazioni di tipo economico cfr. "fascicolo allegati".

⁶⁵ Il valore della superficie commerciale è arrotondato per eccesso dalla quota 55,79.

⁶⁶ Il valore unitario medio è arrotondato per eccesso e portato a 898,00 €/mq dalla quota 897,56 €/mq.

 **Arch. Sabrina Durante**
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
C.so G. Nicotri, 87, 88048 Lamezia Terme (CZ)
tel. 0969 44 77 78 mobile: 341 91 24 995
e-mail: sabrina.durante@libero.it



TABELLA RIASSUNTIVA DELLA STIMA DEI BENI IMMOBILI PERIZIATI		
1	foglio 9 - part. n. 640 - sub. 1	€ 58.000,00 (€ cinquantotto mila/00)
2	foglio 10 - part. n. 638 - sub. 1	€ 664.000,00 (€ seicento sessantaquattro mila/00)
3	foglio 9 - part. n. 640 - sub. 48	€ 41.000,00 (€ quarantuno mila/00)
TOTALE STIMA BENI IMMOBILI		€ 763.000,00 (€ settecento sessantatre mila/00)

QUESITO N° 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 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, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta.

71 | 132

RISPOSTA AL QUESITO N° 14

Questa relazione sarà fornita su supporto digitale con cd-rom allegato, i files sono in formato docx (per Microsoft Word 2010 e 2003/2007) e pdf (Adobe Acrobat Reader) entrambi non modificabili e in formato doc (per Microsoft Word 2003) modificabile. Inoltre i due CD-Rom allegati contengono in formato pdf:

- "fascicolo allegati";
- quadro sinottico di sintesi per singolo immobile.

Nella sezione successiva, al paragrafo n. 5, è presente la tabella riepilogativa e di



sintesi per l'immobile oggetto di procedimento (pagg. 120 - 130).

QUESITO N° 15

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 15

- Per completezza d'informazione e per una migliore documentazione dello stato dei luoghi e dei beni in esame, in questo paragrafo, a supporto dell'indagine espletata, dalla pagina successiva (pagg. 73 - 119), segue il reperto iconografico/fotografico prodotto:
- per complessive n° 4 immagini (appendici) e n° 25 fotografie (dalla pag. 75 alla pag. 85) per il *bene immobile n. 1*;
- per complessive n° 2 immagini (appendici) e n° 59 fotografie (dalla pag. 87 alla pag. 106) per il *bene immobile n. 2*;
- per complessive n° 4 immagini (appendici) e n° 27 fotografie (dalla pag. 109 alla pag. 119) per il *bene immobile n. 3*.

72 | 132

La restituzione grafica del rilievo metrico dei beni, redatta dalla sottoscritta C.T.U., è contenuta nel *fascicolo allegati*.





Appendice III: foto satellitare (immagine estratta dal sito "Bing maps") del Comune di Falerna – via Marina (S.S. 18), prospettiva del complesso MA.PA..



Appendice IV: foto satellitare (immagine estratta dal sito "Bing maps") del Comune di Falerna – via Marina: vista dalla Strada Statale 18 del complesso MA.PA..





Foto 1: bene immobile n. 1; fabbricato residenziale: accesso carrabile su strada principale Statale 18.



Foto 2: bene immobile n. 1; fabbricato residenziale: percorso strada interna al complesso MA.PA..



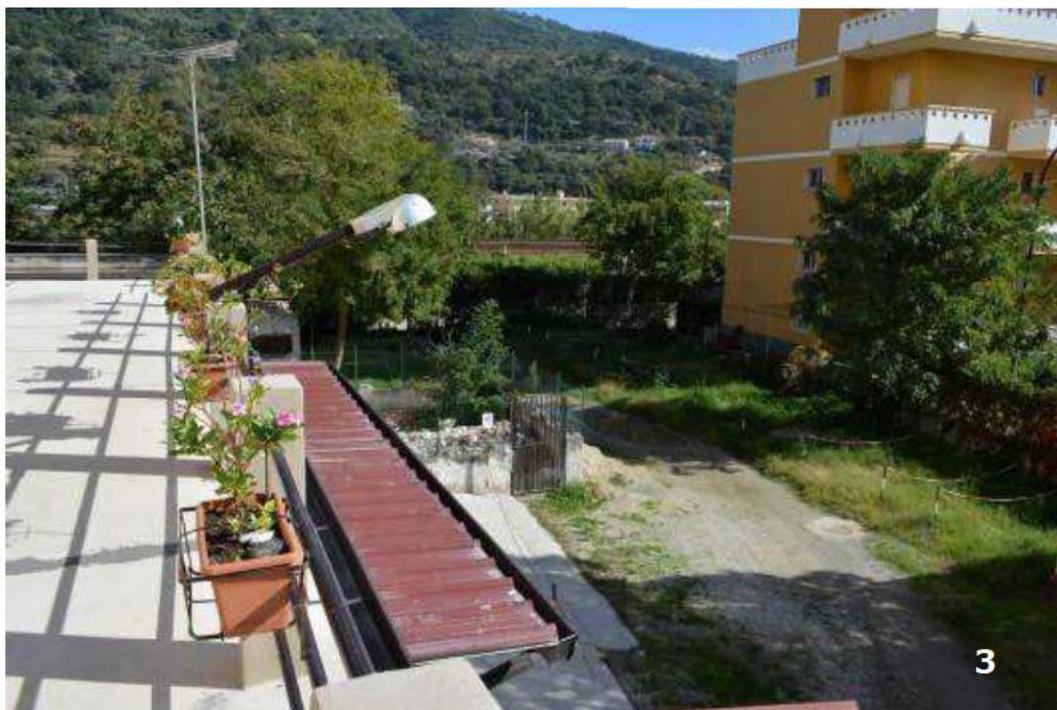


Foto 3 e 4: bene immobile n. 1; vista dall'alto verso la strada di accesso, strada privata antistante l'immobile.

76 | 132





Foto 5 e 6: bene immobile n. 1; esterno dell'unità immobiliare: del prospetto principale e particolare della copertura del bene immobile.

77 | 132





Foto 7 e 8: bene immobile n. 1 esterno dell'unità immobiliare: individuazione ingresso unità immobiliare, vista dall'interno verso la porta di accesso (piccolo disimpegno).

78 | 132





79 | 132

Foto 9 e 10: interni dell'unità immobiliare (bene immobile n. 1); individuazione ingresso unità e vano cucina/soggiorno/pranzo .

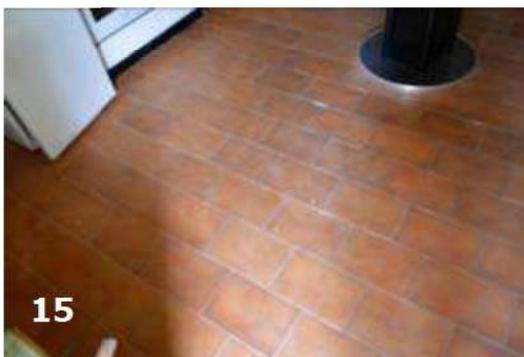
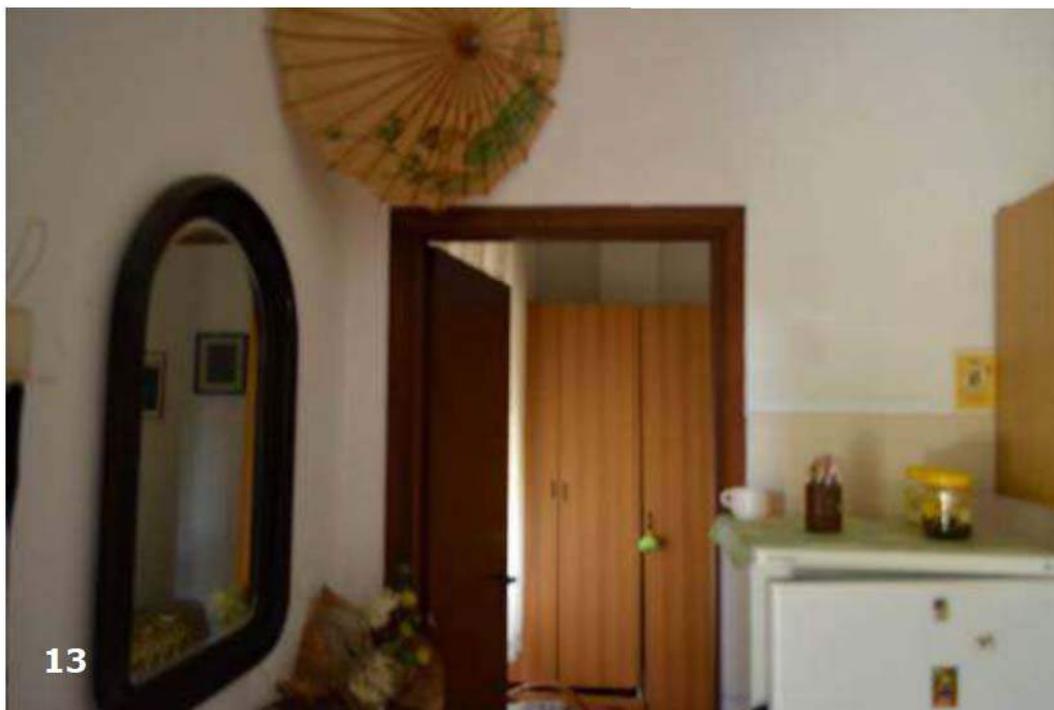




Foto 11 e 12: interni dell'unità immobiliare (bene immobile n. 1); vano cucina/soggiorno/pranzo con piccola zona relax , vista su porta accesso a vano letto matrimoniale.

80 | 132





81 | 132

Foto 13, 14 e 15: interni dell'unità immobiliare (bene immobile n. 1); vista dell'ingresso sul vano letto matrimoniale, vista dal vano verso il locale cucina/ soggiorno/.pranzo e dettaglio rifiniture (pavimentazione).



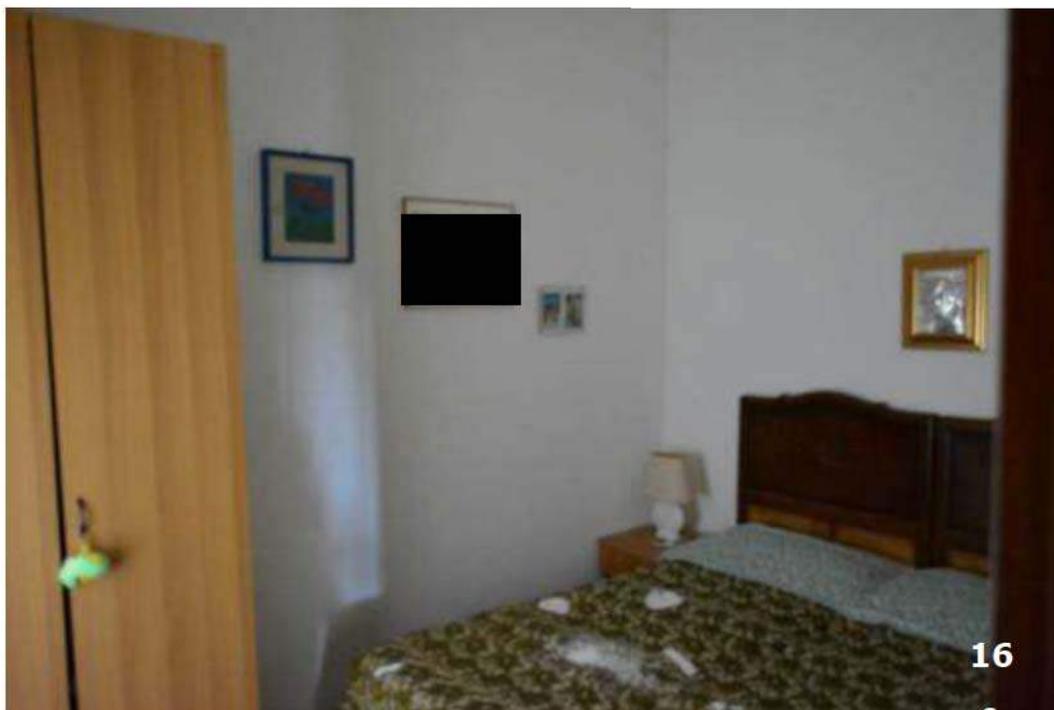


Foto 16, 17, 18 e 19 interni dell'unità immobiliare (bene immobile n. 1); viste sul vano letto matrimoniale, dettagli rifiniture del medesimo e vano accessorio.





Foto 22 e 23: esterno dell'unità immobiliare (bene immobile n. 1); prospetto retro con cortile in parte lastricato; dettaglio sulla tettoia esistente.





Foto 24 e 25: esterno dell'unità immobiliare (bene immobile n. 1); prospettive sul giardino incolto di pertinenza.

85 | 132





Foto 1 e 2: esterno dell'unità immobiliare (bene immobile n. 2); prospettiva sul complesso industriale e individuazione accesso a vasta area di sedime.



87 | 132





Foto 3 e 4: esterno dell'unità immobiliare (bene immobile n. 2); prospettiva sul complesso industriale e prospetto principale capannone.





Foto 5 e 6: esterno dell'unità immobiliare (bene immobile n. 2); individuazione ingresso capannone e vista su rampa di accesso a tettoia adibita a zona smistamento merci e pesatura materie prime, posto in aderenza rispetto al capannone.

89 | 132





Foto 7 e 8: esterno dell'unità immobiliare (bene immobile n. 2);
individuazione corpo avanzato e prospetto Sud-Ovest.



90 | 132





Foto 9 e 10: esterno dell'unità immobiliare (bene immobile n. 2); prospetto Sud-Ovest e vista dal viale di pertinenza che conduce a zona carico/scarico merce posto sul retro.

91 | 132





Foto 11 e 12: esterno dell'unità immobiliare (bene immobile n. 2); prospetto Nord-Ovest e vista sull'elemento che avanza rispetto il profilo generale.



92 | 132



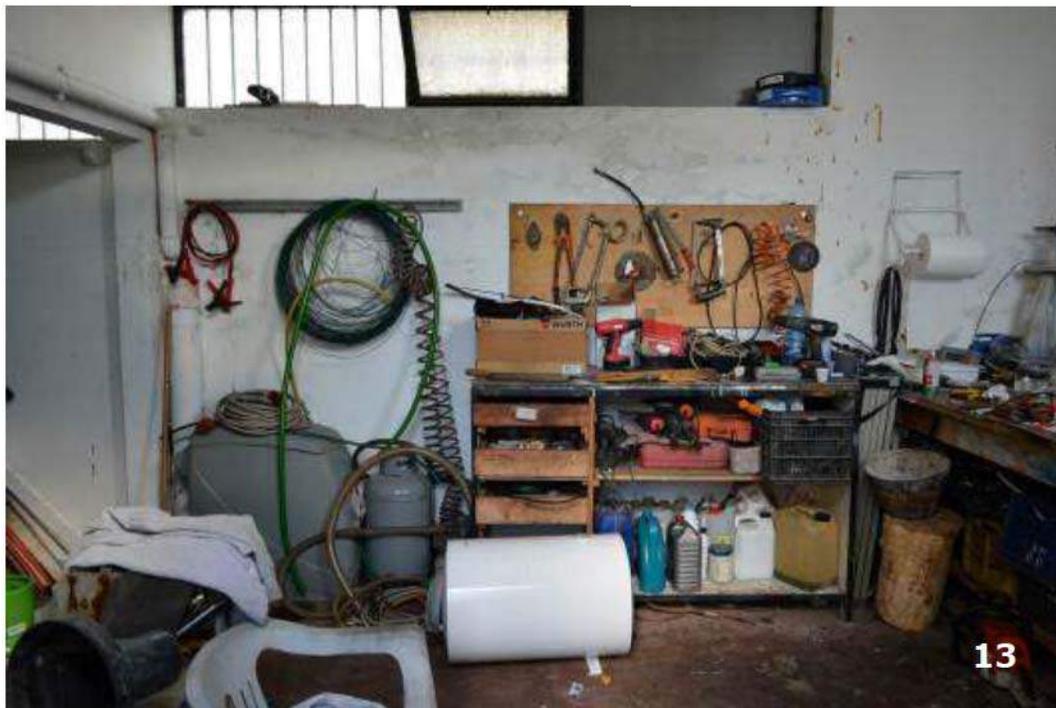


Foto 13 e 14: interno dell'unità immobiliare (bene immobile n. 2); locale attrezzature e locale deposito cartoni. Entrambi localizzati nel corpo che avanza sul lato Sud- Est.

93 | 132





Foto 15: interno dell'unità;
ingresso visto dal disimpegno.

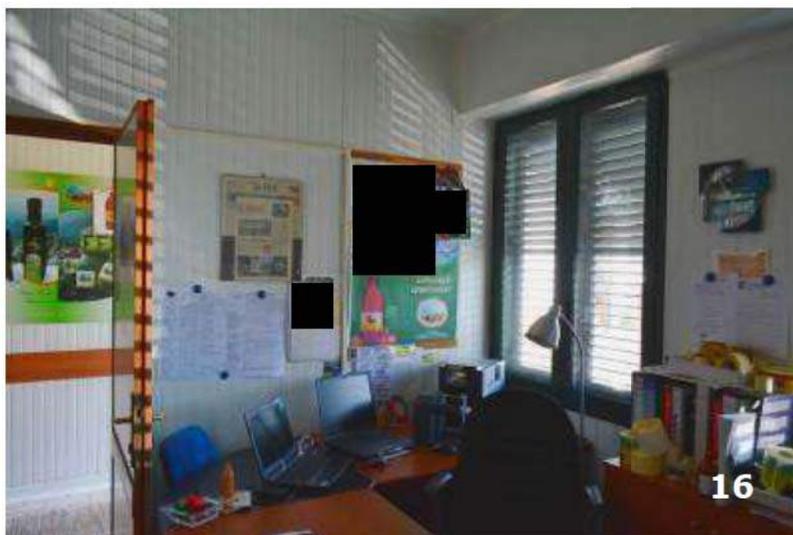


Foto 16 e 17:
interno dell'unità;
ufficio amministrativo 1.





95 | 132

Foto 18 e 19: interno dell'unità (bene immobile n. 2); ufficio amministrativo 2.



consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante



Foto 20, 21, 22 e 23: interno dell'unità (bene immobile n. 2); vano accessorio posto nell'ufficio amministrativo 2; dettagli rifiniture e vista dal disimpegno ingresso verso la sala di lavorazione.

96 | 132

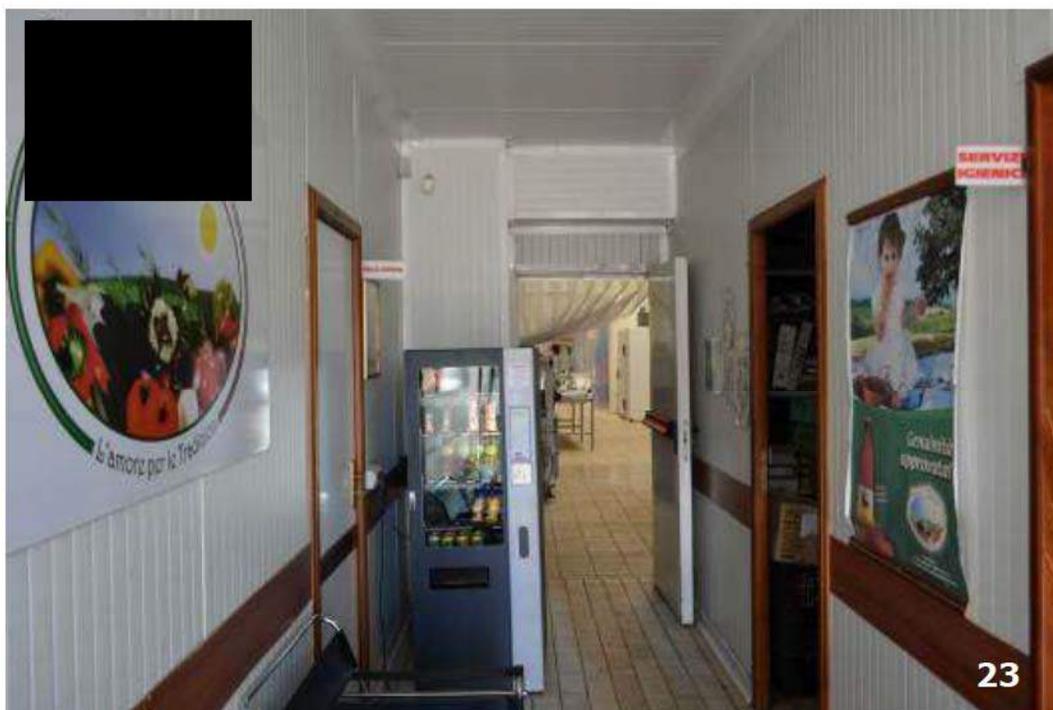




Foto 24, 25, 26, 27, 28 e 29:
interno dell'unità; locale vani accessori; sala mensa.





Foto 30, 31, 32 e 33:
interno dell'ampia sala
lavorazione materie prime.





99 | 132

Foto 34 e 35: interno dell'ampia sala lavorazione materie prime.





Foto 36 e 37: interno del vano adibito ad etichettatura.



Foto 38 e 39: interno del locale vendita al dettaglio – sala mostra prodotti e deposito pacchi.





Foto 40, 41, 42 e 43: interno della parte terminale della sala lavorazione, dettaglio macchinario, particolare uscita scorrevole per carico/scarico merci e locale deposito materie prime.





Foto 44, 45 e 46: interno della sala lavorazione, dettaglio celle frigorifere.



Foto 47: interno della zona pesatura, smistamento e selezione castagne, dettaglio dell'accesso diretto dalla sala lavorazione.





48



49

103 | 132

Foto 48 e 49: vista verso il fronte principale del capannone con dettaglio tettoia (zona pesatura, smistamento e selezione castagne) – foglio 10, particella 638, subalterno 2.





Foto 48 e 49: viste interne della tettoia (zona pesatura, smistamento e selezione castagne) – foglio 10, particella638, subalterno 2.



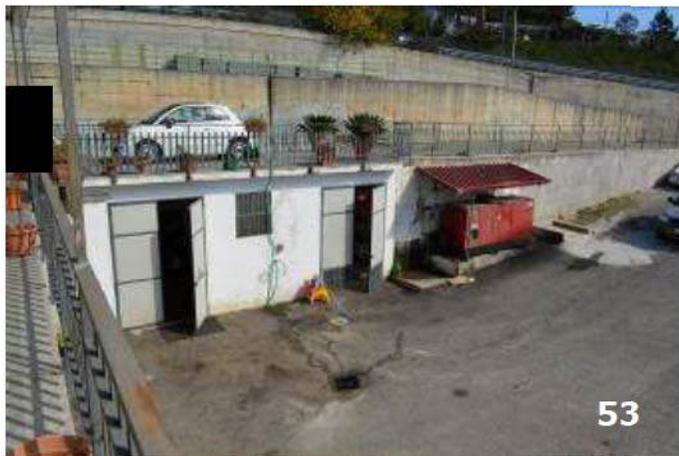


Foto 53, 54, 55 e 56: viste esterne (piano primo del capannone agro-alimentare, vista dal ballatoio del cortile sottostante di pertinenza e particolare ingresso zona relax alloggio custode.



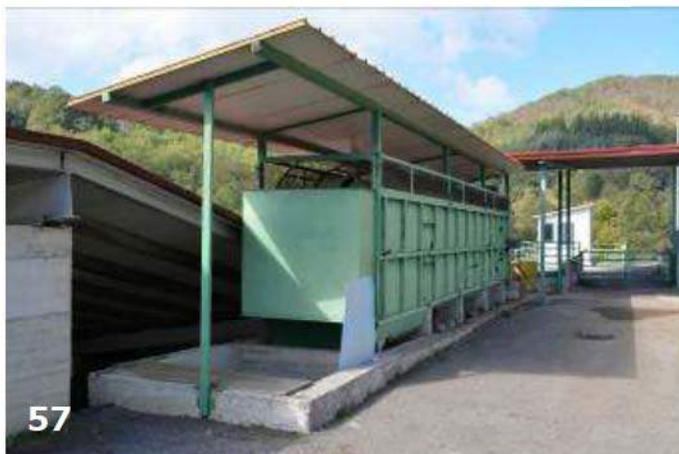
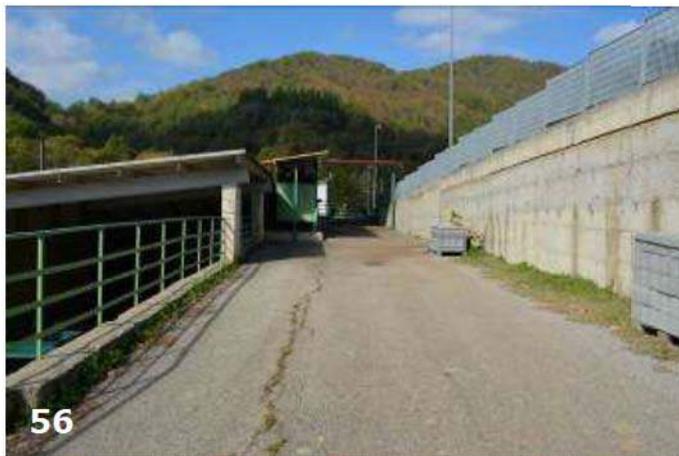
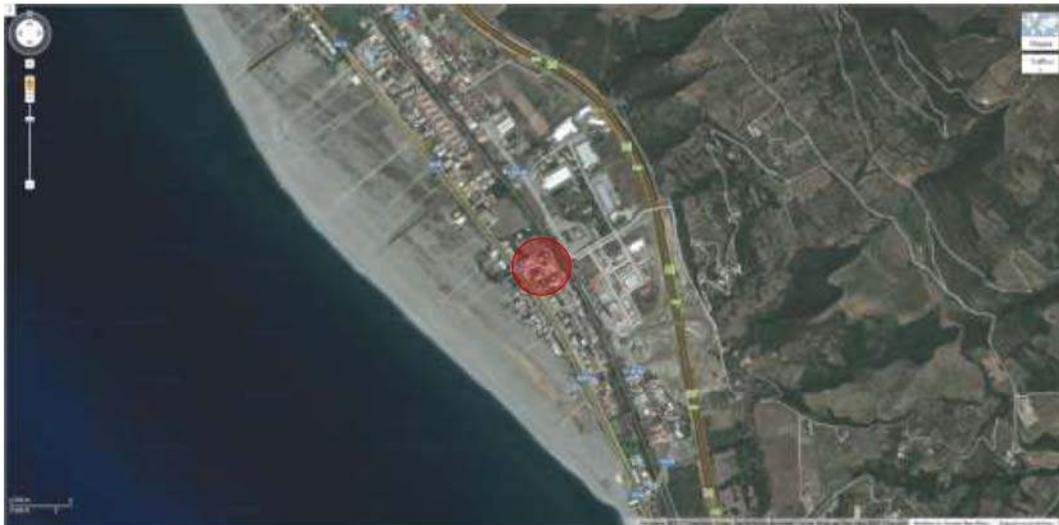


Foto 56, 57, 58 e 59: viste esterne (livello superiore muro di contenimento rispetto il capannone agro-alimentare; tettoie con macchinari pesatura castagne e dettaglio vasca di selezione castagne.



BENE IMMOBILE n. 3 (foglio 9 - particella 640 – subalterno 48)



Appendice I: sistema viario - mappa stradale (immagine estratta dal sito "Google maps") del Comune di Falerna con individuazione in rosso della zona e del complesso residenziale in cui ricade il bene immobile n. 3 oggetto della procedura esecutiva.



Appendice II: foto satellitare (immagine estratta dal sito "Bing maps") del Comune di Falerna – via Marina con individuazione in rosso del fabbricato di cui è parte il bene immobile n. 3 oggetto della procedura esecutiva.





Appendice III: foto satellitare (immagine estratta dal sito "Bing maps") del Comune di Falerna – via Marina (S.S. 18), prospettiva del complesso MA.PA..



Appendice IV: foto satellitare (immagine estratta dal sito "Bing maps") del Comune di Falerna – via Marina: vista dalla Strada Statale 18 del complesso MA.PA..





Foto 1 e 2: bene immobile n. 3; fabbricato residenziale MA.PA.: accesso carrabile su strada principale Statale 18.



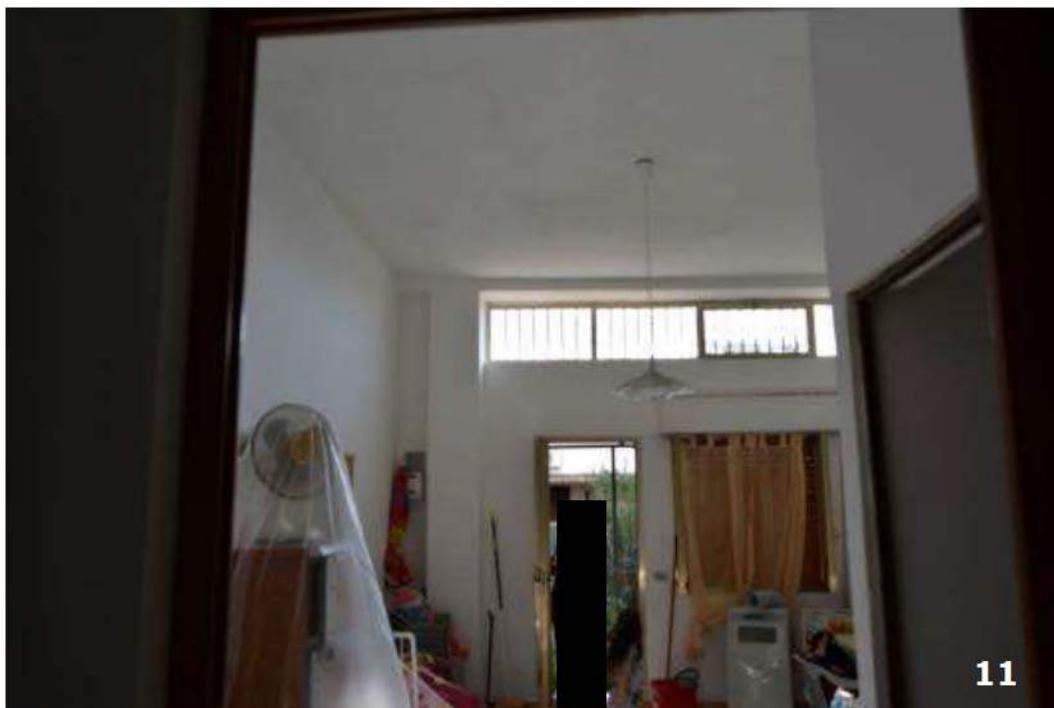


Foto 5 e 6: bene immobile n. 3; ingresso da strada privata da viottolo e da piccolo cortile esterno e dettaglio della recinzione.





Foto 10 e 11: bene immobile n. 3; viste interne con ingresso su vano soggiorno/pranzo/cucinotto.



113 | 132





Foto 12 e 13: bene immobile n. 3; vano soggiorno/pranzo/cucinotto con particolare angolo cottura e accesso a vano accessorio.



114 | 132





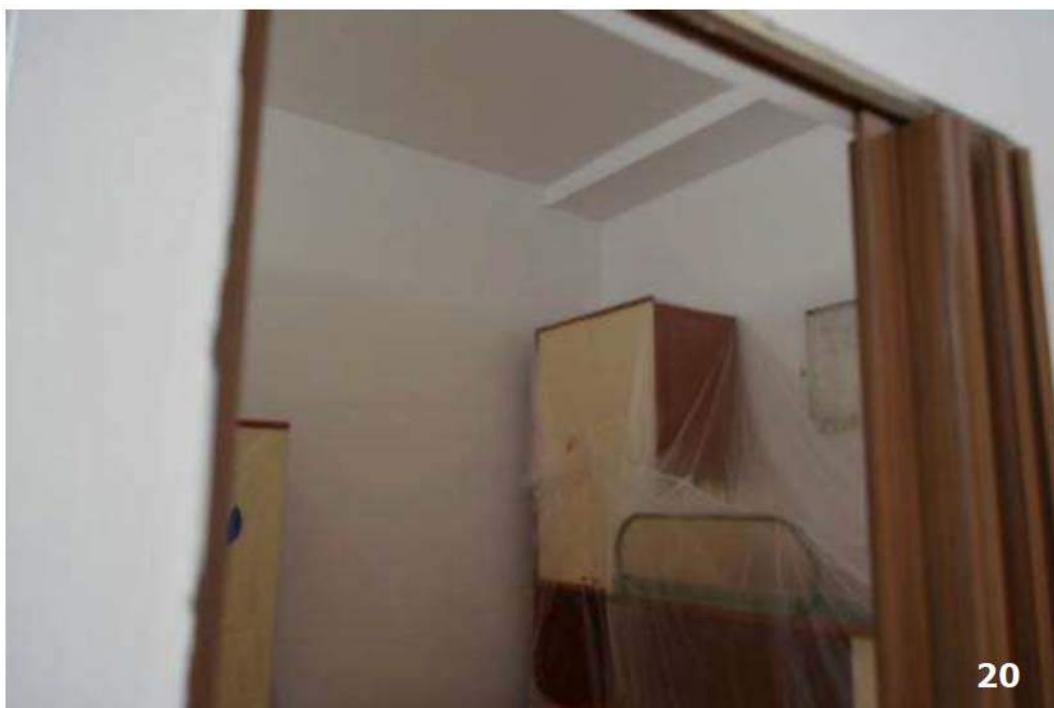
Foto 14 e 15: bene immobile n. 3; vano soggiorno/pranzo/cucinotto con vista verso ingressi a due vani letto.

115 | 132





Foto 19 e 20: bene immobile n. 3; vano letto singolo.



117 | 132





Foto 21: bene immobile n. 3; vano letto matrimoniale.

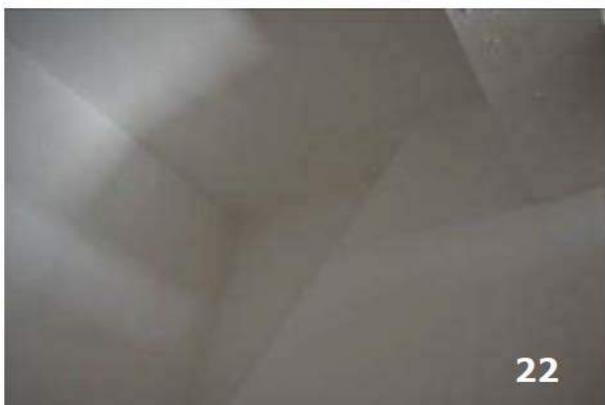


Foto 22 e 23: dettagli solaio copertura e sistema strutturale del vano letto matrimoniale.



5. QUADRO SINOTTICO RIEPILOGATIVO PER IMMOBILE

1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 9 - part. 640 - sub 1)	PAG. 1/3
Qualità degli immobili	Appartamento posto al piano terra per civile abitazione.	
Pertinenza	Dotato di un cortile porticato e di un vasto giardino incolto.	
Ubicazione degli immobili	Comune di Falerna – Catanzaro - via Marina.	
Composizione	Unità immobiliare facente parte di un complesso residenziale (MA.PA.). La superficie interna netta è di mq 29. La superficie commerciale è di mq 72.	
Descrizione dettagliata	L'unità immobiliare, nello specifico, è composta da: minimo disimpegno/ingresso unito a modesto vano soggiorno/pranzo/cucinotto, una stanza da letto matrimoniale e vano accessorio/servizio igienico. Inoltre l'unità è dotata di un cortile a giardino incolto al momento dell'accesso (superficie di ornamento), in parte porticato, con una conformazione di triangolo spezzato, posto sul fronte retro dell'immobile in aderenza alla strada ferrata e con un successivo sviluppo sul lato Sud-Est. L'altezza interna dell'appartamento e dei singoli vani è di 3,68 m circa.	
Descrizione catastale	L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Falerna (codice D476), Provincia di Catanzaro, al foglio 9, particella 640; subalterno 1; categoria A/2; classe 2 consistenza 2,5 vani; con una rendita di € 108,46; indirizzo Via Marina – piano T; partita 1824.	
Variazioni catastali	VARIAZIONI CATASTALI (situazione dell'unità immobiliare dal 02/04/2004 al 13/04/1993): <ul style="list-style-type: none"> - <u>variazione</u> - in data 18/11/2003 n. 211818.1/2003 in atti dal 02/04/2004 (protocollo n. CZ0072094) – si conferma classamento; - <u>variazione</u> - in data 18/11/2003 n. 11525.1/2003 in atti dal 18/11/2003 (protocollo n. CZ211818) – inserimento corte; - <u>variazione</u> - in data 01/01/1994 – variazione del quadro tariffario; - <u>costituzione</u> - in atti dal 13/04/1993. 	
Confini	In merito alla descrizione dei confini del bene immobile si considera l'intero complesso residenziale (MA.PA.) di cui il cespite è subalterno al piano terra. L'immobile, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Falerna, Provincia di Catanzaro, al foglio di mappa n. 9, particella n. 640, subalterno 1 è adiacente sul lato Nord-Est, con quota altimetrica più bassa, a strada ferrata (ferrovia) e a Nord-Ovest con estesa particella di terreno edificato identificato catastalmente con il n. 1797. Esso confina a Sud-Ovest con Strada Statale 18 mentre a Sud-Est confina con complessi residenziali identificati catastalmente con i nn. 1673, 1693 e 210 e infine con particella di terreno individuata al Catasto con il n. 399.	

120 | 132



1		PROSPETTO RIEPILOGATIVO	PAG.
		BENE IMMOBILE 1 (foglio 9 - part. 640 - sub 1)	2/3
Provenienza del bene	<p>Il bene immobile sopracitato ricadente nella procedura esecutiva in oggetto (individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Falerna (CZ), Codice D476, al foglio di mappa 9, particella n. 640, subalterno 1), è parte di un fabbricato ad un livello fuori terra, blocco di mini-appartamenti, per civile abitazione, compreso in un ampio complesso residenziale turistico denominato MA.PA.. Esso risulta allo stato di titolarità (per la quota di 1/1 della parte esecutata, la sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] quale bene personale, cui è pervenuto per decreto di trasferimento di immobili dell'immobile (foglio 9, particella 640, subalterno 1), la quale dichiarandosi in regime di comunione dei beni, acquisisce dalla sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] con atto emesso dal Tribunale di Lamezia Terme in data 17/10/2002, repertorio n. 346, reso dal Proc. Esec. R.G. E. 2/80, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.T. di Catanzaro in data 26/07/2003 al R.G. n. 13424 e R.P. n. 9050 e per cui è pervenuto in data non antecedente al compimento del ventennio alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.T. di Catanzaro in data 08/07/2013 al R.G. n. 9864 e R.P. n. 6913, n. di repertorio 345/2013 del 18/06/2013.</p>		
Proprietà	Scavo Ivana Costantina - PROPRIETÀ per 1/1.		
Occupazione	Il bene risulta al momento, come accertato in fase di accesso peritale, utilizzato dalle parti esecutate coniugi [REDACTED] e dai loro familiari quale residenza estiva.		
Regolarità edilizia	<p>Da quanto accuratamente verificato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Falerna e da quanto debitamente ispezionato presso gli uffici competenti, per i due immobili escussi a Falerna, appartamenti insistenti nel complesso MA.PA., non è possibile reperire copia dei fascicoli tecnico-amministrativi (titoli abilitativi edilizi-urbanistici) presso l'archivio edilizio del Comune di Falerna, a causa della loro acquisizione, avvenuta nel 1971, da parte della Procura della Repubblica: motivo sequestro effettuato sull'intero incartamento inerente l'intero fabbricato, e la loro mancata restituzione all'ufficio preposto alla tenuta della documentazione.</p> <p><i>A tal proposito, la scrivente, non può in questa sede esprimere e riferire della verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni immobili n.1 e n. 3, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dei medesimi.</i></p>		

121 | 132



1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 9 - part. 640 – sub 1)	PAG. 3/3
Abitabilità Agibilità	Pertanto, per quanto enunciato al punto riferito alla <i>Regolarità Edilizia</i> , dalle indagini esperite presso l'Ufficio Settore Tecnico del Comune di Falerna, per l'unità immobiliare atto di procedimento, non sono presenti riferimenti di certificazioni alcune che riguardino l'abitabilità e/o l'agibilità.	
Iscrizioni e trascrizioni	<p><u>Le uniche formalità riscontrate</u>, nell'accurata e debita indagine esperita presso gli Uffici Provinciali dell'<i>Agenzia del Territorio</i> di Catanzaro - <i>Servizio di Pubblicità Immobiliare</i>, nella determinazione del complessivo quadro ventennale attraverso l'analisi (incrociata per soggetti e per immobili) compiuta sugli archivi informatizzati dall'01/01/1979 al 28/06/2015, <u>gravanti su tutti e tre i beni pignorati</u> oggetto di ricerca, e <u>che saranno cancellate in virtù del emanando decreto di trasferimento degli immobili subastati da parte del G.E.</u>, risultano essere:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Atto giudiziario – Ipoteca Giudiziale</u> Nota di iscrizione del 04/04/2013; Registro particolare n. 438; Registro Generale n. 5094; trattasi di trascrizione di decreto ingiuntivo, repertorio n. 225/2012 del 31/05/2012, richiedente: Avv. Lucio Ghia, indirizzo: via delle Quattro Fontane, 10 Roma; iscritta a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Roma (RM) (cod. fisc.: 09339391006) relativamente all'unità negoziale 1 – per il diritto di proprietà: quota 1/1; relativamente all'unità negoziale 2 – per il diritto di proprietà: quota 1/1, e iscritta contro [REDACTED] cod. fisc.: [REDACTED] relativamente all'unità negoziale 1 – per il diritto di proprietà: quota 1/1 e [REDACTED] cod. fisc.: [REDACTED] relativamente all'unità negoziale 2 – per il diritto di proprietà: quota 1/1, sui seguenti immobili: unità negoziale 1: foglio 9, part. 640, subalterno 1, foglio 10, part. 638, subalterno 1; unità negoziale 2: foglio 9, part. 640, subalterno 48. ▪ <u>Atto giudiziario – verbale di pignoramento immobiliare</u> Nota di trascrizione del 08/07/2013; Registro particolare n. 6913; Registro Generale n. 9864. trattasi di trascrizione di atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, Tribunale di Lamezia Terme (CZ), cod. fisc.: 82006880791, repertorio n. 345/2013 del 18/06/2013, iscritta a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Roma (RM) (cod. fisc.: 09339391006) relativamente all'unità negoziale 1 – per il diritto di proprietà: quota 1/1; relativamente all'unità negoziale 2 – per il diritto di proprietà: quota 1/1, e iscritta contro [REDACTED] relativamente all'unità negoziale 1 – per il diritto di proprietà: quota 1/1 e [REDACTED] - cod. fisc.: [REDACTED] relativamente all'unità negoziale 2 – per il diritto di proprietà: quota 1/1, sui seguenti immobili: unità negoziale 1: foglio 9, part. 640, subalterno 1, foglio 10, part. 638, subalterno 1; unità negoziale 2: foglio 9, part. 640, subalterno 48. 	
VALORE	€ 58.000,00 (cinquantotto mila/00)	



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
 Ruolo G.E. N. 59/2013 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Adele Foresta
 creditore procedente: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – debitore: [REDACTED]

consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 2 (foglio 10 - part. 638 – sub 1)	PAG. 1/4
Qualità degli immobili	Opificio dislocato su due livelli.	
Pertinenza	Dotato di una vasta area di sedime di circa 5.248 mq.	
Ubicazione degli immobili	Comune di Cicala – Catanzaro – Contrada Milocca.	
Composizione	Capannone agro-alimentare. La superficie commerciale è di mq 1305.	
Descrizione dettagliata	Il bene immobile, nello specifico, è composto da: disimpegno/ingresso che distribuisce il sistema funzionale dei locali: due uffici amministrativi dotati di vano accessorio, un blocco dei servizi igienici per il personale, due ampi locali deposito ed un locale attrezzature, una sala mensa del personale, un'ampia sala di lavorazione di materie prime con annessi il reparto di confezionamento ed etichettatura, un deposito merce al dettaglio ed un deposito materie prime. Dotato di tre grandi celle frigorifere e di tettoia posta in aderenza adibito alla selezione e pesatura delle castagne, beneficia al primo livello dell'alloggio del custode. Inoltre il bene sorge su vasta area recintata di circa 5.428 mq che circonda l'intero capannone in aderenza ad Est a S.P. 38. Caratteristico il sistema a copertura con tralicci metallici a padiglione con inserti vetrati (lucernai) per l'illuminazione e l'aerazione degli ambienti che determina un'altezza interna che varia da 4,77 m a 5,50 m circa.	
Descrizione catastale	L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Cicala (codice C674), Provincia di Catanzaro, al foglio 10, particella 638; subalterno 1; categoria D1; con una rendita di € 5.496,00; indirizzo <i>Contrada Milocca snc – piano T - 1..</i>	
Variazioni catastali	VARIAZIONI CATASTALI (situazione dell'unità immobiliare dal 13/07/2012 al 30/09/2004: - <u>variazione</u> - in data 13/07/2012 n. 9974.1/2012 in atti dal 13/07/2012 (protocollo n. CZ0124613) - <i>variazione per modifica identificativo.</i>	
Confini	In merito alla descrizione dei confini del bene immobile si considera l'intero fabbricato di cui il cespite è subalterno al piano terra ed al piano primo. L'immobile in oggetto, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Cicala, Provincia di Catanzaro, al foglio di mappa n. 10, particella n. 638, subalterno 1 è adiacente e in aderenza sul lato Nord-Est e ad Est, a terreno di sedime identificato al n. 638 e a limitrofi appezzamenti di terreno identificati catastalmente con i nn. 889, 549, 923 e 922. Esso confina a Sud-Est e ad Ovest con Strada Provinciale 38.	

123 | 132

 **Arch. Sabrina Durante**
 CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
 Corso G. Miccoleri, 67, 98046 Lamezia Terme (CZ)
 tel. 0968 48.72.79 mobile 347 91 24.995
 e-mail: sabrina.durante@tiscali.it



1		PROSPETTO RIEPILOGATIVO	PAG.
		BENE IMMOBILE 2 (foglio 10 - part. 638 – sub 1)	2/4
Provenienza del bene	<p>Il bene immobile sopracitato ricadente nella procedura esecutiva in oggetto (individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Cicala (CZ), Codice C674, al foglio di mappa 10, particella n. 638, subalterno 1), è un fabbricato autonomo e indipendente di due piani fuori terra, ad uso produttivo (capannone agro-alimentare di lavorazione, produzione di materie prime e vendita al dettaglio di specialità gastronomiche tipiche). Esso risulta allo stato di titolarità (per la quota di 1/1 di una delle parti esegutate, la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], quale bene personale, cui è pervenuto per i seguenti atti pubblici amministrativi delle porzioni di terreno di sedime:</p> <ul style="list-style-type: none">- Atto pubblico amministrativo emesso dal Comune di Cicala in data 14/02/2001, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.T. di Catanzaro in data 14/03/2001 al R.G. n. 4963 e R.P. n. 3922 con il quale la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] acquista dal Comune di Cicala la quota 1/1 di piena proprietà dei terreni in Cicala al foglio 10, particelle nn. 543, 548, 572, 552 e 555 e per cui è pervenuto in data non antecedente al compimento del ventennio alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.T. di Catanzaro in data 08/07/2013⁶⁷ al R.G. n. 9864 e R.P. n. 6913, n. di repertorio 345/2013 del 18/06/2013;- Atto pubblico amministrativo emesso dal Comune di Cicala in data 30/06/2002, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.T. di Catanzaro in data 13/03/2003 al R.G. n. 5193 e R.P. n. 3340 con il quale la sig.ra [REDACTED] acquista dal Comune di Cicala la quota 1/1 di piena proprietà dei terreni in Cicala al foglio 10, particelle nn. 593, 633 e 601 e per cui è pervenuto in data non antecedente al compimento del ventennio alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.T. di Catanzaro in data 08/07/2013⁶⁸ al R.G. n. 9864 e R.P. n. 6913, n. di repertorio 345/2013 del 18/06/2013.		
Proprietà	Scavo Ivana Costantina - PROPRIETÀ per 1/1.		
Occupazione	Il bene risulta al momento, come accertato in fase di accesso peritale, sede dell'attività aziendale familiare di lavorazione di materie prime e specialità alimentari [REDACTED]		

124 | 132

⁶⁷ Cfr. "fascicolo allegati".

⁶⁸ Cfr. "fascicolo allegati".



1 PROSPETTO RIEPILOGATIVO PAG.	
BENE IMMOBILE 2 (foglio 10 - part. 638 - sub 1) 3/4	
Regolarità Edilizia	<p>Dai dati acquisiti presso l'Ufficio Settore Tecnico, l'Ufficio Settore Urbanistica del Comune di Cicala è emerso: l'immobile n. 2 atto di procedimento esecutivo (foglio 10, particella 638, subalterno 1) è un complesso industriale autonomo, dislocato su due livelli fuori terra risalente ai primi anni 2000, con data d'inizio lavori del 30/04/2001 e presumibilmente ultimato in data 06/04/2004 su progetto per costruzione di un insediamento produttivo agro-alimentare destinato alla produzione di erbe aromatiche e spezie, condimenti e derivati di castagne ad indirizzo biologico, sito in località Milocca, redatto in qualità di progettisti dal dott. Agronomo Giuseppe Chiarella e dal geom. Luigi Bonacci, e presentato dalla sig.ra [REDACTED].</p> <p>Quest'ultima, infatti, proprietaria dei suoli edificatori (foglio 10, particelle 543, 548, 572, 552, 555, 593, 633 e 601) per atti pubblici amministrativi del 14/02/2001 e del 30/06/2002, presenta in data 29/06/2000, con prot. n. 1813, istanza per la concessione edilizia completa di elaborati di progetto allegati e di relazione geotecnica (ing. V.R. Greco) al Comune di Cicala per la costruzione e realizzazione di un insediamento produttivo in Cicala appunto.</p> <p>Pertanto, in data 07/04/2001, il Sindaco di Cicala, vista l'istanza corredata di progetto (redatto dall'agronomo dott. G. Chiarella e dal geometra L. Bonacci), presentata in data 29/06/2000, sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale del 26/10/2000, veduto il benessere del Genio Civile di Catanzaro n. 502 del 04/04/2001, concede concessione edilizia n. 385 con n. 875 di pratica edilizia del 2000, (fascicolo Scavo Ivana Costantina), dunque autorizza <u>la realizzazione di un insediamento produttivo agro-alimentare per la lavorazione, la produzione e la vendita al dettaglio di specialità gastronomiche tipiche ubicato in Contrada Milocca - S.P. 38.</u></p> <p>Di seguito, in corso di costruzione, in data 28/10/2002, previo secondo parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale del 14/03/2002 e benessere del Genio Civile di Catanzaro n. 1753 del 07/10/200, viene rilasciata concessione edilizia in variante n. 404 con n 575 di pratica edilizia del 2000.</p>
Abitabilità Agibilità	<p>Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Settore Tecnico e Ufficio Settore Urbanistica del Comune di Cicala, per l'unità immobiliare atto di procedimento, è presente negli incartamenti e nel fascicolo di riferimento il Certificato di abitabilità/agibilità, rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cicala in data 22/09/2004, prot. n. 2645, pratiche edilizie n. 575 e n. 647.</p>

125 | 132



1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO	PAG.
	BENE IMMOBILE 2 (foglio 10 - part. 638 – sub 1)	4/4
Iscrizioni e trascrizioni	<p><u>Le uniche formalità riscontrate</u>, nell'accurata e debita indagine esperita presso gli Uffici Provinciali dell'<i>Agenzia del Territorio</i> di Catanzaro - <i>Servizio di Pubblicità Immobiliare</i>, nella determinazione del complessivo quadro ventennale attraverso l'analisi (incrociata per soggetti e per immobili) compiuta sugli archivi informatizzati dall'01/01/1979 al 28/06/2015, <u>gravanti su tutti e tre i beni pignorati</u> oggetto di ricerca, e <u>che saranno cancellate in virtù del emanando decreto di trasferimento degli immobili subastati da parte del G.E.</u> risultano essere:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Atto giudiziario – Ipoteca Giudiziale</u> Nota di iscrizione del 04/04/2013; Registro particolare n. 438; Registro Generale n. 5094; trattasi di trascrizione di decreto ingiuntivo, repertorio n. 225/2012 del 31/05/2012, richiedente: Avv. Lucio Ghia, indirizzo: via delle Quattro Fontane, 10 Roma; iscritta a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Roma (RM) (cod. fisc.: 09339391006) relativamente all'unità negoziale 1 – per il diritto di proprietà: quota 1/1; relativamente all'unità negoziale 2 – per il diritto di proprietà: quota 1/1, e iscritta contro [REDACTED] d. fisc.: [REDACTED] relativamente all'unità negoziale 1 – per il diritto di proprietà: quota 1/1 e [REDACTED] - cod. fisc.: [REDACTED] relativamente all'unità negoziale 2 – per il diritto di proprietà: quota 1/1, sui seguenti immobili: unità negoziale 1: foglio 9, part. 640, subalterno 1, foglio 10, part. 638, subalterno 1; unità negoziale 2: foglio 9, part. 640, subalterno 48. ▪ <u>Atto giudiziario – verbale di pignoramento immobiliare</u> Nota di trascrizione del 08/07/2013; Registro particolare n. 6913; Registro Generale n. 9864. trattasi di trascrizione di atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, Tribunale di Lamezia Terme (CZ), cod. fisc.: 82006880791, repertorio n. 345/2013 del 18/06/2013, iscritta a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Roma (RM) (cod. fisc.: 09339391006) relativamente all'unità negoziale 1 – per il diritto di proprietà: quota 1/1; relativamente all'unità negoziale 2 – per il diritto di proprietà: quota 1/1, e iscritta contro [REDACTED] - cod. fisc.: [REDACTED] relativamente all'unità negoziale 1 – per il diritto di proprietà: quota 1/1 e [REDACTED] - cod. fisc.: [REDACTED] relativamente all'unità negoziale 2 – per il diritto di proprietà: quota 1/1, sui seguenti immobili: unità negoziale 1: foglio 9, part. 640, subalterno 1, foglio 10, part. 638, subalterno 1; unità negoziale 2: foglio 9, part. 640, subalterno 48. 	
VALORE	€ 664.000,00 (seicento sessantaquattro mila/00)	

126 | 132



1		PROSPETTO RIEPILOGATIVO	PAG.
		BENE IMMOBILE 3 (foglio 9 - part. 640 - sub 48)	1/4
Qualità degli immobili	Appartamento posto al piano seminterrato per civile abitazione.		
Pertinenza	Dotato di un piccolo cortile porticato.		
Ubicazione degli immobili	Comune di Falerna – Catanzaro - via Marina.		
Composizione	Unità immobiliare facente parte di un complesso residenziale (MA.PA.). La superficie interna netta è di mq 46. La superficie commerciale è di mq 56.		
Descrizione dettagliata	L'unità immobiliare, nello specifico, è composta da: minimo disimpegno con ingresso unito a modesto vano soggiorno/pranzo/cucinotto, una stanza da letto matrimoniale, una stanza da letto singolo e vano accessorio/servizio igienico. L'unità è dotata di un piccolo cortile antistante (superficie di ornamento), in parte porticato, di forma regolare con viottolo di accesso all'immobile, parallelo alla strada comune di pertinenza di accesso all'intero complesso residenziale. L'altezza interna dell'appartamento e dei singoli vani è di 3,50 m circa.		
Descrizione catastale	L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Falerna (codice D476), Provincia di Catanzaro, al foglio 9, particella 640; subalterno 48 ; categoria <i>A/3</i> ; classe 2 consistenza <i>3,5 vani</i> ; con una rendita di € 130,15; indirizzo <i>Via Marina – piano S1</i> ; partita 1824.		
Variazioni catastali	VARIAZIONI CATASTALI (situazione dell'unità immobiliare dall'01/01/1994 al 13/04/1993: - variazione - in data 01/01/1994 – variazione del quadro tariffario; - costituzione - in atti dal 13/04/1993.		
Confini	In merito alla descrizione dei confini del bene immobile si considera l'intero complesso residenziale (MA.PA.) di cui il cespite è subalterno al piano terra. L'immobile, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Falerna, Provincia di Catanzaro, al foglio di mappa n. 9, particella n. 640, subalterno 1 è adiacente sul lato Nord-Est, con quota altimetrica più bassa, a strada ferrata (ferrovia) e a Nord-Ovest con estesa particella di terreno edificato identificato catastalmente con il n. 1797. Esso confina a Sud-Ovest con Strada Statale 18 mentre a Sud-Est confina con complessi residenziali identificati catastalmente con i nn. 1673, 1693 e 210 e infine con particella di terreno individuata al Catasto con il n. 399.		

127 | 132



1 PROSPETTO RIEPILOGATIVO PAG. BENE IMMOBILE 3 (foglio 9 - part. 640 - sub 48) 2/4	
Provenienza del bene	<p>Il bene immobile sopraccitato ricadente nella procedura esecutiva in oggetto (individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Falerna (CZ), Codice D476, al foglio di mappa 9, particella n. 640, subalterno 48), è parte di un fabbricato a otto livelli fuori terra, per civile abitazione, facente parte di un ampio complesso residenziale turistico denominato MA.PA.. Esso risulta allo stato di titolarità (per la quota di 1/1 della parte esecutata, il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED], quale bene personale, cui è pervenuto per decreto di trasferimento di immobili dell'immobile (foglio 9, particella 640, subalterno 48), il quale dichiarandosi in regime di comunione dei beni, acquisisce dalla sig.ra [REDACTED] con atto emesso dal Tribunale di Lamezia Terme in data 17/10/2002, repertorio n. 342, reso dal Proc. Esec. R.G. E. 2/80, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.T. di Catanzaro in data 15/03/2003 al R.G. n. 5303 e R.P. n. 3414 e per cui è pervenuto in data non antecedente al compimento del ventennio alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.T. di Catanzaro in data 08/07/2013 al R.G. n. 9864 e R.P. n. 6913, n. di repertorio 345/2013 del 18/06/2013.</p>
Proprietà	<p>Scavo Ivana Costantina - PROPRIETÀ per 1/1.</p>
Occupazione	<p>Il bene risulta al momento, come accertato in fase di accesso peritale, utilizzato dalle parti esecutate coniugi [REDACTED] e dai loro familiari quale residenza estiva.</p>
Regolarità edilizia	<p>Da quanto accuratamente verificato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Falerna e da quanto debitamente ispezionato presso gli uffici competenti, per i due immobili escussi a Falerna, appartamenti insistenti nel complesso MA.PA., non è possibile reperire copia dei fascicoli tecnico-amministrativi (titoli abilitativi edilizi-urbanistici) presso l'archivio edilizio del Comune di Falerna, a causa della loro acquisizione, avvenuta nel 1971, da parte della Procura della Repubblica: motivo sequestro effettuato sull'intero incartamento inerente l'intero fabbricato, e la loro mancata restituzione all'ufficio preposto alla tenuta della documentazione.</p> <p><i>A tal proposito, la scrivente, non può in questa sede esprimere e riferire della verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni immobili n.1 e n. 3, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dei medesimi.</i></p>

128 | 132



1		PROSPETTO RIEPILOGATIVO	PAG.
		BENE IMMOBILE 3 (foglio 9 - part. 640 – sub 48)	3/4
Abitabilità Agibilità		Pertanto, per quanto enunciato al punto riferito alla <i>Regolarità Edilizia</i> , dalle indagini esperite presso l'Ufficio Settore Tecnico del Comune di Falerna, per l'unità immobiliare atto di procedimento, non sono presenti riferimenti di certificazioni alcune che riguardino l'abitabilità e/o l'agibilità.	
Iscrizioni e trascrizioni		<p>Le uniche formalità riscontrate, nell'accurata e debita indagine esperita presso gli Uffici Provinciali dell'<i>Agenzia del Territorio</i> di Catanzaro - <i>Servizio di Pubblicità Immobiliare</i>, nella determinazione del complessivo quadro ventennale attraverso l'analisi (incrociata per soggetti e per immobili) compiuta sugli archivi informatizzati dall'01/01/1979 al 28/06/2015, <u>gravanti su tutti e tre i beni pignorati</u> oggetto di ricerca, e <u>che saranno cancellate in virtù del emanando decreto di trasferimento degli immobili subastati da parte del G.E.</u> risultano essere:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Atto giudiziario – Ipoteca Giudiziale Nota di iscrizione del 04/04/2013; Registro particolare n. 438; Registro Generale n. 5094; trattasi di trascrizione di decreto ingiuntivo, repertorio n. 225/2012 del 31/05/2012, richiedente: Avv. Lucio Ghia, indirizzo: via delle Quattro Fontane, 10 Roma; Iscritta a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Roma (RM) (cod. fisc.: 09339391006) relativamente all'unità negoziale 1 – per il diritto di proprietà: quota 1/1; relativamente all'unità negoziale 2 – per il diritto di proprietà: quota 1/1, e iscritta contro [REDACTED] cod. fisc.: [REDACTED] relativamente all'unità negoziale 1 – per il diritto di proprietà: quota 1/1 e [REDACTED] cod. fisc.: [REDACTED] relativamente all'unità negoziale 2 – per il diritto di proprietà: quota 1/1, sui seguenti immobili: unità negoziale 1: foglio 9, part. 640, subalterno 1, foglio 10, part. 638, subalterno 1; unità negoziale 2: foglio 9, part. 640, subalterno 48.▪ Atto giudiziario – verbale di pignoramento immobiliare Nota di trascrizione del 08/07/2013; Registro particolare n. 6913; Registro Generale n. 9864. trattasi di trascrizione di atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, Tribunale di Lamezia Terme (CZ), cod. fisc.: 82006880791, repertorio n. 345/2013 del 18/06/2013, iscritta a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Roma (RM) (cod. fisc.: 09339391006) relativamente all'unità negoziale 1 – per il diritto di proprietà: quota 1/1; relativamente all'unità negoziale 2 – per il diritto di proprietà: quota 1/1, e iscritta contro [REDACTED] (Torino – 16/07/1959 – cod. fisc.: SCV VCS 59L56 L219 W) relativamente all'unità negoziale 1 – per il diritto di proprietà: quota 1/1 e [REDACTED] cod. fisc.: [REDACTED] relativamente all'unità negoziale 2 – per il diritto di proprietà: quota 1/1, sui seguenti immobili: unità negoziale 1: foglio 9, part. 640, subalterno 1, foglio 10, part. 638, subalterno 1; unità negoziale 2: foglio 9, part. 640, subalterno 48.	



Tribunale di Lamezia Terme - Sezione Esecuzioni Immobiliari
 Ruolo G.E. N. 59/2013 - Espropriazione Immobiliare - Giudice Dott.^{ssa} Adele Foresta
 creditore procedente: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. - debitore: [REDACTED]

consulenza tecnica d'ufficio - Relazione Peritale - c.t.u. arch. Sabrina Durante

1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 3 (foglio 9 - part. 640 - sub 48)	PAG. 4/4
Iscrizioni e trascrizioni	<p>Al fine di una debita e precisa indagine peritale (incrociata per soggetti e per immobili), la scrivente inoltre, sottolinea che <u>è presente un'ulteriore formalità gravante</u> però solo su uno dei beni atto di procedimento (immobile n. 3 - foglio 9, particella 640, subalterno 48), e <u>che sarà anch'essa cancellata</u> in virtù del emanando decreto di trasferimento dell'immobile subastato da parte del G.E.:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Atto notarile pubblico - ipoteca volontaria Nota di trascrizione del 12/02/2010; Registro particolare n. 312; Registro Generale n. 2227. trattasi di trascrizione ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo; Notaio: Critelli Pasquale di Soveria Mannelli (CZ), cod. fisc.: CRT PQL 54M28 I874 L, repertorio n. 14603/3944 del 10/02/2010, iscritta a favore della Banca di Credito Cooperativo del Lametino - Società Cooperativa - Carlipoli (CZ) - cod. fisc.: 02534900796 - per il diritto di proprietà: quota 1/1) contro il sig. [REDACTED] cod. fisc.: [REDACTED] relativamente all'unità negoziale 2 - per il diritto di proprietà: quota 1/1, e contro [REDACTED] cod. fisc.: [REDACTED] sul seguente immobile identificato al catasto fabbricati del comune: Falema (CZ) - D476: foglio 9, part. 640, subalterno 48. 	
VALORE	€ 41.000,00 (quarantuno mila /00)	

130 | 132



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 59/2013 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Adele Foresta
creditore procedente: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

Nel ringraziare l'Ill.mo G.E. per la fiducia accordatale, la sottoscritta C.T.U., impegnatasi fedelmente all'espletamento del suo incarico ai sensi dell'art. 193 del Cod. di Proc. Civ.le, auspica che la presente perizia tecnica redatta e strutturata con il massimo coinvolgimento professionale ed etico e con l'assunzione di ogni responsabilità morale e tecnica, possa mostrarsi di valido supporto al Giudice dell'Esecuzioni Immobiliare dott.^{ssa} Adele Foresta, per la definizione compiuta dei dati indispensabili alla risoluzione del procedimento, e resta a disposizione del magistrato per ulteriori ed eventuali precisazioni in merito alla consulenza e per eventuali integrazioni della stessa.

Lamezia Terme, 29 giugno 2015

131 | 132

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
arch. Sabrina Durante

 arch. Sabrina Durante
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Cas. G. Nicotro, 87 88046 Lamezia Terme (CZ)
Studio: 0968 99 77 79, mobile: 947 91 24 999
E-mail: s.durante@durantedurante.it



INDICE FASCICOLO ALLEGATI

1. Raccomandate inviate/e-mail pec alle parti (comunicazione accessi peritali)
2. Verbale di sopralluogo n. 1 (08/11/2013)
3. Verbale di sopralluogo n. 2 (30/10/2013)
4. Restituzione grafica del rilievo effettuato sugli immobili 1, 2 e 3
5. Certificato di nascita [REDACTED]
6. Certificato stato famiglia [REDACTED]
7. Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio
8. DOCUMENTI CATASTALI
 - 8.1. Visure catastali – per soggetto [REDACTED]
 - 8.2. Visure catastali storiche per immobile (immobile 1, 2 e 3)
 - 8.3. Visure catastali storiche per immobile (foglio 9, part. n. 638, foglio 9, part. n. 638, subalterno 2)
 - 8.4. Elaborati grafici catastali (immobile 1, 2 e 3)
9. VISURE IPOCATASTALI (per soggetti [REDACTED] immobile 1 (foglio 9, part. n. 640, sub. 1), immobile 2 (foglio 10, part. n. 638, sub. 1), immobile 3 (foglio 9, part. n. 640, sub. 48) - formalità rispetto al ventennio)
10. Copie atti amministrativi e titoli abilitativi Archivio Comune di Cicalaa - Ufficio Settore Tecnico – sezione Urbanistica (fascicolo [REDACTED])
11. Estratto Norme Tecniche di Attuazione Comune di Cicala
12. Agenzia del Territorio, O.M.I., quotazioni immobiliari Comune di Falerna, fascia suburbana - cod. di zona E3 (dest. residenziale)
13. Agenzia del Territorio, O.M.I., quotazioni immobiliari Comune di Cicala, fascia extraurbana - cod. di zona R1 (dest. produttiva)
14. Borsini immobiliari

132 | 132

