

# TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

## *RELAZIONE TECNICA DI STIMA BENI IMMOBILI*

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 25/2019 R.G.E.

*INTESA SAN PAOLO SPA*

Contro



**Giudice Esecuzione: Dott.ssa Adele FORESTA**

**Provvedimento Nomina Esperto Estimatore.: 19 giugno 2019**

**Giuramento: 25 giugno 2019**

**Udienza modalità di vendita: 23 ottobre 2019**

**Deposito relazione di stima: 21 novembre 2019**

**ESPERTO ESTIMATORE INCARICATO:**

***ING. PAOLO ARCIERI***

Viale I Maggio n° 147

88046 LAMEZIA TERME (CZ)

Cod. Fiscale: RCRPLA79T06M208Y

Partita I.V.A.: 02795070792

Iscrizione Albo degli Ingegneri della

Provincia di Catanzaro con il n° 2352



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Io sottoscritto Ing. Paolo ARCIERI, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Catanzaro al numero d'ordine 2352, con studio in Lamezia Terme, viale I Maggio n. 147, nominato quale esperto estimatore con provvedimento del G.E., Dott.ssa Adele FORESTA, del 19 giugno 2019 e successivo verbale di conferimento dell'incarico del 25 giugno 2019, a seguito delle indagini effettuate e delle informazioni raccolte, redigo la presente relazione allo scopo di rispondere ai quesiti posti dal Sig. Giudice e qui di seguito riportati:

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

*2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 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;*

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

*5. precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; precisi, altresì, se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, risulti essere l'unico proprietario, producendo*



*anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

*6. valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;*

*7. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;*

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

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



*10. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificatisi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;*

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

*12. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85;*

*13. in caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dall'art.*



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

**14. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene pignorato del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**

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

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



***L'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;***

***17. estrarra 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.***

Il G.E., nell'autorizzare il sottoscritto ad estrarre copia degli atti di causa, nonché ad acquisire presso i competenti uffici tutta la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico e, ancora, ad usare il mezzo proprio di locomozione, ha disposto che la stima fosse effettuata entro e non oltre il 30° giorno antecedente all'udienza del 23 ottobre 2019, fissata per la determinazione delle modalità di vendita, con obbligo per il sottoscritto di trasmettere copia della relazione alle parti, che avrebbero potuto far pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente alla suddetta udienza, per la conseguente discussione in sede di udienza o a mezzo comunicazione scritta. Al riguardo, si precisa, tuttavia, che, con provvedimento del 20 settembre 2019, reso a seguito di apposita istanza del sottoscritto, il G.E. ha concesso una proroga di sessanta giorni del termine per il deposito dell'elaborato peritale.

## **Svolgimento delle operazioni di sopralluogo**

L'inizio delle operazioni di sopralluogo è stato fissato per il 19.07.2019 e regolarmente comunicato ai debitori eseguiti a mezzo raccomandata a.r. del 08.07.2019 ed al procuratore del creditore procedente, avv. Francesco Bevilacqua, a mezzo p.e.c. del 12.07.2019.

A seguito di richiesta di differimento formulata dal debitore eseguito per motivi di salute e di successivi accordi tra le parti, l'inizio delle operazioni di sopralluogo è stato poi rinviato al 2.08.2019. In tale data, alla presenza del sig. Roberto [REDACTED] [REDACTED], legale rappresentante della società "[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]", il sottoscritto, unitamente al proprio personale collaboratore, geometra Valentino Falvo, ha proceduto al rilievo metrico e fotografico degli immobili pignorati identificati al N.C.T. del Comune di Maida al foglio 20, p.lla 746, ed al N.C.E.U. al foglio 20, p.lla 339, subalterni 1, 3, 5, 6, 7, 12, 14, 15, 16, 19, 1101, 1102 e 1103, al fine di poterne accertare l'esatta superficie e documentarne lo stato di fatto.

Relativamente all'immobile pignorato censito al foglio 20, p.lla 339, sub. 8, trattandosi di civile abitazione e non essendo presenti gli occupanti, non è stato possibile effettuare l'accesso e, quindi, il sopralluogo è stato differito ad altra data, poi individuata nel 16.10.2019, allorquando, alla



presenza del sig. [REDACTED], socio della "[REDACTED]", si è provveduto al rilievo metrico e fotografico.

## Risposta ai quesiti

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

Esaminati i beni oggetto di pignoramento, si evince che essi consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria; dal successivo esame dei documenti contenuti nel fascicolo, risulta la completezza degli stessi in base all'art. 567 cod. proc. civ. e precisamente è stata allegata la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative all'immobile pignorato.

**Quesito n° 2** – *(se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;)*

I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione contenuta nel fascicolo risulta completa ed idonea.

**Quesito n° 3** – *(se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però 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)*

Vista la completezza e l'idoneità della documentazione riguardante i beni pignorati, si provvede a dare risposta ai successivi quesiti.



**Quesito n° 4** - (identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi), confini e coordinate GPS e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al g.e;)

## DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto di esecuzione sono così descritti nell'atto di pignoramento:

“A – di proprietà esclusiva della CE.A. s.r.l.:

- Nel Comune di Maida (Catanzaro) località Casetta Postale compendio immobiliare pluriuso, con annessa area di corte, con accesso principale in fregio a strada provinciale (ex SS. 19 dir.) per l'Angitola, composto da diversi corpi di fabbrica, come di seguito accatastati all'Urbano.

Coerenze: strada provinciale (ex SS. 19) proprietà ██████████ ██████████, strada comunale, ANAS, salvo altri.

Detto immobile è censito nel Catasto Urbano al foglio 20, particelle:

- 339 sub. 1101, (derivato dal sub. 10), categ. C/7 tettoia;
- 339 sub. 1102, (derivato dal sub. 4) categ. C/1 loc. comm.;
- 339 sub. 1103, (derivato dal sub. 11) categ. C/1 loc. comm.;
- 339 sub. 3, categ. A/10, fabbr. Uso ufficio vani 3;
- 339 sub. 5, categ. C/1, loc. comm.;
- 339 sub. 6, categ. C/2, loc. dep.;
- 339 sub. 7, categ. C/2, loc. dep.;
- 339 sub. 12, categ. C/2, loc. dep.;
- 339 sub. 19 (ex sub 13), categ. C/6, loc. dep.;
- 339 sub. 14, (derivato dal sub. 2) categ. C/2, loc. dep.;
- 339 sub. 15, (derivato dal sub. 2) categ. C/2, loc. dep.;
- 339 sub. 16, (derivato dal sub. 9) categ. C/2, loc. dep.;

nonché nel catasto terreni la particella – 476, terreno di metri quadrati 1472 (derivato dalla particella 129, giusta tipo mappale del 26.05.2006 n. 61483.1/2006 prot. N. CZ0061483);

B – di proprietà della CE.A. s.r.l. per l'intera nuda proprietà nonché del sig. ██████████ ██████████

██████████ per l'intero diritto di usufrutto vitalizio, la particella:





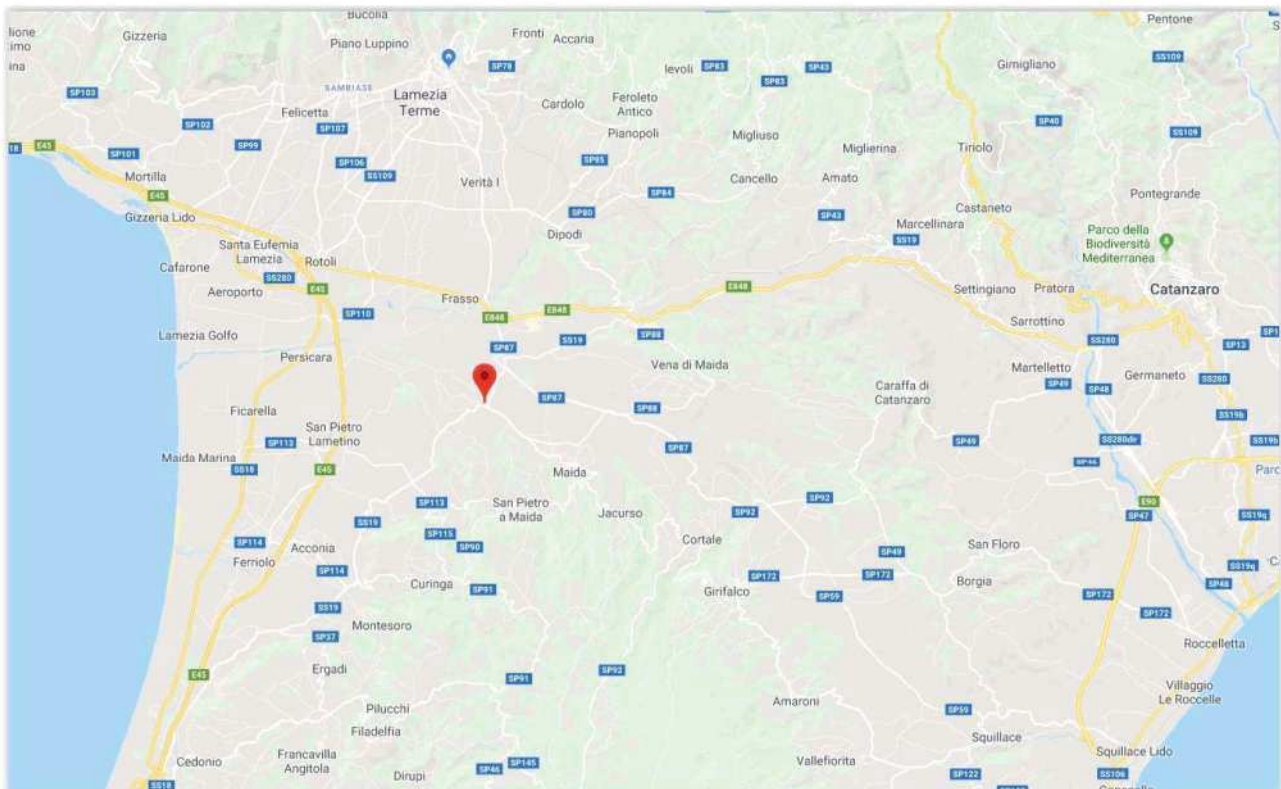
- 339 sub. 8 del foglio 20, categ. A/2, civ. ab. Vani 10.

C – l'area di corte è identificata come segue:

- Foglio 20, particella 339 sub. 1 (bene comune ai sopra riportati subalterni) di proprietà della ██████████ ed al sig. ██████████ ██████████ ██████████, proporzionalmente ai diritti da ciascuno di essi vantati sui mappali sopracitati e proporzionalmente ai millesimi corrispondenti.”.

Per l'immediata visualizzazione planimetrica dei luoghi, vengono riprodotte una vista satellitare ed una panoramica da cui si evince l'esatta ubicazione dei beni pignorati.

**Le coordinate GPS sono le seguenti: latitudine 38.877187, longitudine 16.332592.**



**Stralcio stradale con indicazione ubicazione immobili**





Stralcio satellitare del Comune di Maida



Stralcio satellitare del Comune di Maida





Stralcio satellitare + estratto di mappa del foglio 20 Comune di Maida

Dalla consultazione delle visure catastali (cfr. Allegato 2), effettuate sia per soggetto che per immobile, si ottiene la seguente situazione:

*Catasto Fabbricati, Comune di Maida:*

**Foglio 20 particella 339 subalterno 1**

Località Casello Postale snc, piano: T; bene comune non censibile.

*L'immobile è stato originato a seguito di COSTITUZIONE del 18/09/1997 in atti dal 18/09/1997 (n. B03541.2/1997) dalla p.lla 296 originata, a seguito di frazionamento del 22/06/1992 in atti dal 20/03/1997 (n. 3075.1/1992), dalla p.lla 203 a sua volta originata, a seguito di frazionamento n. 1086 in atti dal 06/09/1990, dalla p.lla 129 così identificata sin dall'impianto meccanografico del 09/07/1985*

**Foglio 20 particella 339 subalterno 3**

Località Casello Postale, piano: T; categ. A/10, cl. U, cons. 3 vani; rendita 333,11.

**Intestazione:** [REDACTED] - p.iva [REDACTED] - Proprietà 1/1

*L'immobile è stato originato a seguito di COSTITUZIONE del 18/09/1997 in atti dal 18/09/1997 (n. B03541.2/1997) dalla p.lla 296 originata, a seguito di frazionamento del 22/06/1992 in atti dal 20/03/1997 (n. 3075.1/1992), dalla p.lla 203 a sua volta originata, a seguito di frazionamento n. 1086 in atti dal 06/09/1990, dalla p.lla 129 così identificata sin dall'impianto meccanografico del 09/07/1985*

**Foglio 20 particella 339 subalterno 5**



Località Casello Postale, piano: T; categ. C/1, cl. 2, cons. 59 mq; rendita 493,63.

**Intestazione:** [REDACTED] - p.iva [REDACTED] - Proprietà 1/1  
*L'immobile è stato originato a seguito di COSTITUZIONE del 18/09/1997 in atti dal 18/09/1997 (n. B03541.2/1997) dalla p.lla 296 originata, a seguito di frazionamento del 22/06/1992 in atti dal 20/03/1997 (n. 3075.1/1992), dalla p.lla 203 a sua volta originata, a seguito di frazionamento n. 1086 in atti dal 06/09/1990, dalla p.lla 129 così identificata sin dall'impianto meccanografico del 09/07/1985*

**Foglio 20 particella 339 subalterno 6**

Località Casello Postale, piano: T; categ. C/2, cl. 2, cons. 11 mq; rendita 14,20.

**Intestazione:** [REDACTED] - p.iva [REDACTED] - Proprietà 1/1  
*L'immobile è stato originato a seguito di COSTITUZIONE del 18/09/1997 in atti dal 18/09/1997 (n. B03541.2/1997) dalla p.lla 296 originata, a seguito di frazionamento del 22/06/1992 in atti dal 20/03/1997 (n. 3075.1/1992), dalla p.lla 203 a sua volta originata, a seguito di frazionamento n. 1086 in atti dal 06/09/1990, dalla p.lla 129 così identificata sin dall'impianto meccanografico del 09/07/1985*

**Foglio 20 particella 339 subalterno 7**

Località Casello Postale, piano: T; categ. C/2, cl. 2, cons. 30 mq; rendita 38,73.

**Intestazione:** [REDACTED] - p.iva [REDACTED] - Proprietà 1/1  
*L'immobile è stato originato a seguito di COSTITUZIONE del 18/09/1997 in atti dal 18/09/1997 (n. B03541.2/1997) dalla p.lla 296 originata, a seguito di frazionamento del 22/06/1992 in atti dal 20/03/1997 (n. 3075.1/1992), dalla p.lla 203 a sua volta originata, a seguito di frazionamento n. 1086 in atti dal 06/09/1990, dalla p.lla 129 così identificata sin dall'impianto meccanografico del 09/07/1985*

**Foglio 20 particella 339 subalterno 8**

Località Casello Postale, piano: T-1; categ. A/2, cl. 1, cons. 10 vani; rendita 516,46.

**Intestazione:** [REDACTED] - p.iva [REDACTED] - Proprietà 1/1  
[REDACTED] - p.iva [REDACTED] - da verificare  
[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - da verificare  
*L'immobile è stato originato a seguito di COSTITUZIONE del 18/09/1997 in atti dal 18/09/1997 (n. B03541.2/1997) dalla p.lla 296 originata, a seguito di frazionamento del 22/06/1992 in atti dal 20/03/1997 (n. 3075.1/1992), dalla p.lla 203 a sua volta originata, a seguito di frazionamento n. 1086 in atti dal 06/09/1990, dalla p.lla 129 così identificata sin dall'impianto meccanografico del 09/07/1985*

**Foglio 20 particella 339 subalterno 12**

Località Casello Postale, piano: T; categ. C/2, cl. 1, cons. 47 mq; rendita 50,97.

**Intestazione:** [REDACTED] - p.iva [REDACTED] - Proprietà 1/1  
*L'immobile è stato originato a seguito di COSTITUZIONE del 18/09/1997 in atti dal 18/09/1997 (n. B03541.2/1997) dalla p.lla 296 originata, a seguito di frazionamento del 22/06/1992 in atti dal 20/03/1997 (n. 3075.1/1992), dalla p.lla 203 a sua volta originata, a seguito di frazionamento n. 1086 in atti dal 06/09/1990, dalla p.lla 129 così identificata sin dall'impianto meccanografico del 09/07/1985*

**Foglio 20 particella 339 subalterno 14**

Località Casello Postale, piano: T; categ. C/2, cl. 2, cons. 90 mq; rendita 116,20.

**Intestazione:** [REDACTED] - p.iva [REDACTED] - Proprietà 1/1  
*L'immobile è stato originato, a seguito di AMPLIAMENTO del 05/06/2006 protocollo n. CZ0064167 in atti dal 05/06/2006, dal subalterno 2 originato a seguito di COSTITUZIONE del 18/09/1997 in atti dal 18/09/1997 (n. B03541.2/1997) dalla p.lla 296 originata, a seguito di frazionamento del 22/06/1992 in atti dal 20/03/1997 (n. 3075.1/1992), dalla p.lla 203 a sua volta originata, a seguito di frazionamento n. 1086 in atti dal 06/09/1990, dalla p.lla 129 così identificata sin dall'impianto meccanografico del 09/07/1985*



3075.1/1992), dalla p.lla 203 a sua volta originata, a seguito di frazionamento n. 1086 in atti dal 06/09/1990, dalla p.lla 129 così identificata sin dall'impianto meccanografico del 09/07/1985.

**Foglio 20 particella 339 subalterno 15**

Località Casello Postale, piano: T; categ. C/2, cl. 2, cons. 337 mq; rendita 435,11.

**Intestazione:** [REDACTED] - p.iva [REDACTED] - Proprietà 1/1

L'immobile è stato originato, a seguito di AMPLIAMENTO del 05/06/2006 protocollo n. CZ0064167 in atti dal 05/06/2006, dal subalterno 2 originato a seguito di COSTITUZIONE del 18/09/1997 in atti dal 18/09/1997 (n. B03541.2/1997) dalla p.lla 296 originata, a seguito di frazionamento del 22/06/1992 in atti dal 20/03/1997 (n. 3075.1/1992), dalla p.lla 203 a sua volta originata, a seguito di frazionamento n. 1086 in atti dal 06/09/1990, dalla p.lla 129 così identificata sin dall'impianto meccanografico del 09/07/1985.

**Foglio 20 particella 339 subalterno 16**

Località Casello Postale, piano: T; categ. C/2, cl. 2, cons. 156 mq; rendita 201,42.

**Intestazione:** [REDACTED] - p.iva [REDACTED] - Proprietà 1/1

L'immobile è stato originato, a seguito di VARIAZIONE del 01/09/2006 protocollo n. CZ0090757 in atti dal 01/09/2006 per DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (n. 8068.1/2006), dal subalterno 9 originato a seguito di COSTITUZIONE del 18/09/1997 in atti dal 18/09/1997 (n. B03541.2/1997) dalla p.lla 296 originata, a seguito di frazionamento del 22/06/1992 in atti dal 20/03/1997 (n. 3075.1/1992), dalla p.lla 203 a sua volta originata, a seguito di frazionamento n. 1086 in atti dal 06/09/1990, dalla p.lla 129 così identificata sin dall'impianto meccanografico del 09/07/1985.

**Foglio 20 particella 339 subalterno 19**

Località Casello Postale, piano: T; categ. C/2, cl. 1, cons. 20 mq; rendita 21,69.

**Intestazione:** [REDACTED] - p.iva [REDACTED] - Proprietà 1/1

L'immobile è stato originato, a seguito di VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 23/07/2009 protocollo n. CZ0157627 in atti dal 23/07/2009 PORCILE-DEPOSITO (n. 13499.1/2009), dal subalterno 13 originato a seguito di COSTITUZIONE del 18/09/1997 in atti dal 18/09/1997 (n. B03541.2/1997) dalla p.lla 296 originata, a seguito di frazionamento del 22/06/1992 in atti dal 20/03/1997 (n. 3075.1/1992), dalla p.lla 203 a sua volta originata, a seguito di frazionamento n. 1086 in atti dal 06/09/1990, dalla p.lla 129 così identificata sin dall'impianto meccanografico del 09/07/1985.

**Foglio 20 particella 339 subalterno 1101**

Località Casello Postale, piano: T; categ. C/7, cl. U, cons. 94 mq; rendita 21,36.

**Intestazione:** [REDACTED] - p.iva [REDACTED] - Proprietà 1/1

L'immobile è stato originato, a seguito di VARIAZIONE del 08/01/2001 protocollo n. 5017 in atti dal 08/01/2001 RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE- TETTOIA- NEGOZIO (n. 91.1/2001), dai subalterni 4 e 10 originati a seguito di COSTITUZIONE del 18/09/1997 in atti dal 18/09/1997 (n. B03541.2/1997) dalla p.lla 296 originata, a seguito di frazionamento del 22/06/1992 in atti dal 20/03/1997 (n. 3075.1/1992), dalla p.lla 203 a sua volta originata, a seguito di frazionamento n. 1086 in atti dal 06/09/1990, dalla p.lla 129 così identificata sin dall'impianto meccanografico del 09/07/1985.

**Foglio 20 particella 339 subalterno 1102**

Località Casello Postale, piano: T; categ. C/1, cl. 2, cons. 54 mq; rendita 527,10.

**Intestazione:** [REDACTED] - p.iva [REDACTED] - Proprietà 1/1

L'immobile è stato originato, a seguito di VARIAZIONE del 08/01/2001 protocollo n. 5017 in atti dal 08/01/2001 RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE- TETTOIA- NEGOZIO (n. 91.1/2001), dai subalterni 4 e



10 originati a seguito di COSTITUZIONE del 18/09/1997 in atti dal 18/09/1997 (n. B03541.2/1997) dalla p.lla 296 originata, a seguito di frazionamento del 22/06/1992 in atti dal 20/03/1997 (n. 3075.1/1992), dalla p.lla 203 a sua volta originata, a seguito di frazionamento n. 1086 in atti dal 06/09/1990, dalla p.lla 129 così identificata sin dall'impianto meccanografico del 09/07/1985.

**Foglio 20 particella 339 subalterno 1103**

Località Casello Postale, piano: T; categ. C/1, cl. U, cons. 54 mq; rendita 451,80.

**Intestazione:** [REDACTED] - p.iva [REDACTED] - Proprietà 1/1

L'immobile è stato originato, a seguito di VARIAZIONE del 08/01/2001 protocollo n. 5017 in atti dal 08/01/2001 RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE- TETTOIA- NEGOZIO (n. 91.1/2001), dai subalterni 4 e 10 originati a seguito di COSTITUZIONE del 18/09/1997 in atti dal 18/09/1997 (n. B03541.2/1997) dalla p.lla 296 originata, a seguito di frazionamento del 22/06/1992 in atti dal 20/03/1997 (n. 3075.1/1992), dalla p.lla 203 a sua volta originata, a seguito di frazionamento n. 1086 in atti dal 06/09/1990, dalla p.lla 129 così identificata sin dall'impianto meccanografico del 09/07/1985.

Catasto Terreni, Comune di Maida:

**Foglio 20 particella 476**

**Qualità:** seminativo – 1 1.472 mq R.D. 22,90 € R.A. 12,87 €;

**Intestazione:** [REDACTED] - p.iva [REDACTED] - Proprietà 1/1

La particella è stata originata, a seguito di tabella di variazione del 26/05/2006 protocollo n. cz0061483 in atti dal 26/05/2006 (n. 61483.1/2006), dalla p.lla 129 così identificata sin dall'impianto meccanografico del 09/07/1985.

**DESCRIZIONE IMMOBILI**

Gli immobili oggetto di perizia sono un compendio immobiliare (identificato con la particella 339) ubicato in località Casello Postale del Comune di Maida, un tempo adibito dalla società debitrice a deposito e vendita di prodotti per l'agricoltura, ed un appezzamento di terreno (identificato con la particella 476) in parte ricadente all'interno del recinto del compendio summenzionato ed in parte ricadente in un lotto di terra di proprietà del Demanio ramo strade ANAS (ente nazionale delle strade) con sede in Catanzaro (CZ).

In effetti, il sopralluogo ha permesso di accertare che i confini reali del terreno identificato con la particella 476 differiscono da quelli catastali, essendo lo stesso di fatto suddiviso in due distinte zone, una inclusa nel complesso immobiliare in testa alla debitrice e con lo stesso recintata ed una altra inclusa nell'adiacente complesso immobiliare in capo all'Anas, come si può notare nell'immagine sotto riportata, ove in blu sono indicati i confini della p.lla 476, in rosso la recinzione del complesso aziendale ed in verde i confini del lotto ANAS.





Ebbene, proprio per preservare siffatta situazione e, nel contempo, limitare gli eventuali costi scaturenti dalla demolizione dell'attuale recinzione, tutti gli immobili verranno considerati come unico lotto.

Qualora si voglia suddividere i beni in due lotti, sarebbe opportuno procedere al frazionamento del terreno censito alla p.la 746 in due distinte porzioni che rispecchino l'attuale conformazione e, pertanto creare un "lotto 1" costituito dal complesso immobiliare costituito da fabbricati a destinazione commerciale, deposito, ufficio e civile abitazione, con piccola porzione di terreno dell'estensione di circa 600 mq ed un "lotto 2" costituito da porzione di terreno dell'estensione di circa 870 mq recintato unitamente ad altri immobili in testa all'ANAS.

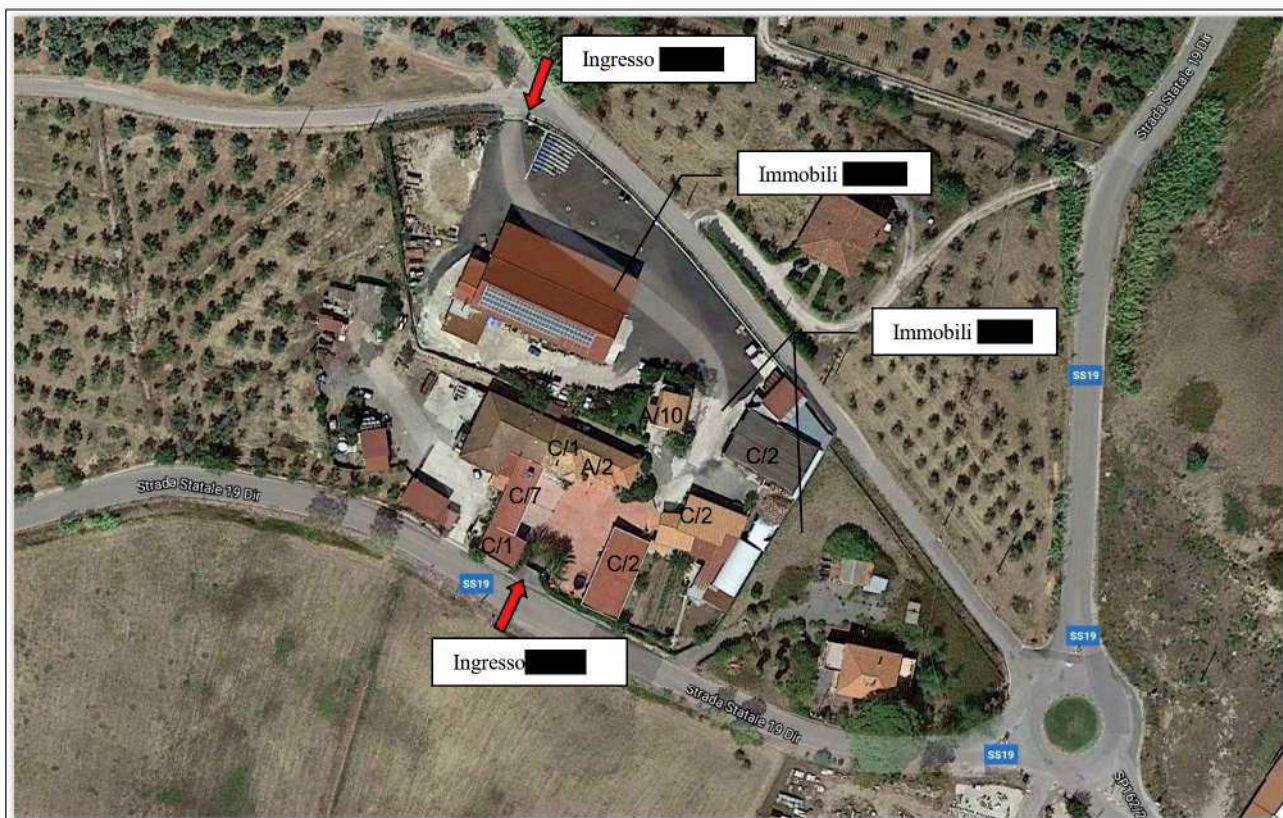
In realtà, dato l'esiguo valore che avrebbe la porzione di particella 476 ricadente nel lotto ANAS, trattandosi attualmente di area agricola, a cui andranno detratti i costi di frazionamento, e data la scarsa appetibilità sul mercato in considerazione della conformazione del terreno stesso, si preferisce costituire un unico lotto che includa tutti i beni.

### **Lotto unico**

Compendio immobiliare realizzato su di un fondo a forma irregolare della superficie complessiva di circa 5.000,00 mq, costituito da: locali a destinazione commerciale, locali e capannoni a destinazione deposito/magazzino, un capannone destinato ad officina per il ricovero di trattori e strumentazione agricola; un immobile ad uso abitativo; un piccolo fabbricato avente destinazione direzionale ma adoperato come civile abitazione.



Come detto, fa parte del lotto anche un appezzamento di terreno identificato al foglio 20 p.lla 476. L'intero complesso aziendale, accessibile dalla S.S. 19 dir, che conduce a Pizzo, tramite cancello carrabile in metallo, è incluso in un fondo più ampio interamente recintato ed è direttamente comunicante con immobili di proprietà di altra ditta ( [REDACTED] ) sullo stesso insistenti. Il lotto confina a Nord con proprietà " [REDACTED] " e strada comunale, a Sud con S.S. 19 dir, ad Est con proprietà Demanio Ramo Strade ANAS (Ente Nazionale Delle Strade) con sede in Catanzaro (CZ) e ad Ovest con proprietà [REDACTED] [REDACTED].



Stralcio satellitare del foglio 20 Comune di Maida

Dal fronte stradale, attraverso l'anzidetto cancello, si accede alla corte comune a tutti gli immobili costituenti l'azienda censita al N.C.E.U. del Comune di Maida al **foglio 20, p.lla 339, subalterno 1**, bene comune non censibile.

Frontalmente è presente un corpo di fabbrica a due elevazioni fuori terra adibito in parte a locali a destinazione commerciale e deposito (piano terra) ed in parte a civile abitazione (piano primo).

Il fabbricato, realizzato in parte in muratura ed in parte in cemento armato con tetto a falde inclinate coperto da tegole, è suddiviso in cinque unità immobiliari così individuate:





- **Foglio 20, p.lla 339, sub. 5;** porzione di piano terra con locale a destinazione commerciale, piccolo ufficio e piccolo wc.
- **Foglio 20, p.lla 339, sub. 6;** porzione di piano terra costituita da un unico vano destinato a deposito.
- **Foglio 20, p.lla 339, sub. 7;** porzione di piano terra costituita da due vani destinati a deposito.
- **Foglio 20, p.lla 339, sub. 8;** piano primo adibito a civile abitazione.
- **Foglio 20, p.lla 339, sub. 1102;** porzione di piano terra con locale a destinazione deposito e spazio espositivo.



Il locale commerciale censito con il **subalterno 5**, accessibile tramite portone in ferro e successivo infisso in alluminio, è costituito da un vano destinato a negozio, un vano destinato ad ufficio, accessibile anche dalla corte esterna tramite porta in alluminio, e da un piccolo wc con accesso solo dalla corte esterna. L'immobile possiede pavimentazione in graniglia di marmo e pareti tinteggiate con pittura lavabile. Il bagno è pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica.



Subalterno 5

Il locale deposito censito con il **subalterno 6**, accessibile tramite portone in ferro, è costituito da un unico vano avente pavimentazione in battuto di cemento e pareti semplicemente intonacate.

Il locale deposito censito con il **subalterno 7**, accessibile tramite due portoni in ferro, è costituito da due vani comunicanti ed ha pavimentazione in graniglia di marmo e pareti tinteggiate con pittura lavabile.

Il locale censito con il **subalterno 1102**, accessibile tramite infisso in alluminio, è costituito da un vano con pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate e tinteggiate e da un vano a destinazione espositiva con pareti composte da infissi vetrati e pavimentazione in ceramica.



Subalterno 8

L'immobile destinato a civile abitazione, censito con il



**subalterno 8**, è ubicato al piano primo del predetto corpo di fabbrica. Lo stesso appare suddiviso in due appartamenti indipendenti: uno accessibile sia dal lato Nord, sia dal lato Sud, dalla corte comune, a mezzo vano scala; l'altro accessibili esclusivamente dal lato Nord.

Il primo appartamento è costituito da ingresso/soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno e due camere.

Al momento del sopralluogo, l'abitazione si presenta sufficientemente rifinita in ogni suo componente: pavimentata con piastrelle in ceramica ed in graniglia di marmo e con le pareti intonacate e tinteggiate con pittura lavabile; le aperture sono dotate di infissi in alluminio con persiane esterne; le porte interne sono in legno tamburato. Le pareti della cucina e dei bagni sono rivestite con piastrelle. L'unità immobiliare è completa di riscaldamento a radiatori alimentato da caldaia a gas. E' inoltre presente un terrazzino posto sul lato Sud.

Il secondo appartamento è costituito da ingresso/soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno, due camere, piccolo wc.

L'abitazione si presenta ben rifinita in ogni suo componente: pavimentata con piastrelle in gress di buona fattura e con le pareti intonacate e tinteggiate con pittura lavabile; le aperture sono dotate di infissi in alluminio con persiane esterne; le porte interne sono in legno massello. Le pareti della cucina e dei bagni sono rivestite con piastrelle. L'unità immobiliare è completa di riscaldamento a radiatori alimentato da caldaia a gas. E' inoltre presente un balcone posto sul lato Sud.

In adiacenza sul lato Sud del fabbricato innanzi descritto, è presente una tettoia in ferro ed un corpo di fabbrica a destinazione commerciale attualmente adibita a ricovero di mezzi agricoli.

Gli immobili sono individuati al **foglio 20, p.lla 339 sub. 1101 e 1103**.

La tettoia censita al **subalterno 1101** ha struttura con profilati in acciaio e copertura di pannelli in lamiera coibentata.

Il manufatto censito al **subalterno 1103** è costituito da un unico vano accessibile tramite portone in ferro; ha struttura in cemento armato con copertura in latero cemento e pavimento in graniglia di cemento.

Poco distante, posizionati ad Est, sono presenti due corpi di fabbrica così individuati:

- **Foglio 20, p.lla 339, sub. 16**; capannone avente destinazione di deposito;
- **Foglio 20, p.lla 339, sub. 12**; fabbricato avente destinazione di deposito;
- **Foglio 20, p.lla 339, sub. 19** locali aventi destinazione deposito.



Subalterno 1103



Il capannone censito al **subalterno 16** è accessibile tramite due portoni in ferro ed è costituito da struttura in acciaio con tamponatura in mattoni e copertura a falde inclinate anch'essa in acciaio con soprastanti pannelli di lamiera. La pavimentazione è in battuto di cemento, gli infissi sono in alluminio.



Subalterno 16

Il manufatto censito al **subalterno 12** è costituito da due corpi di fabbrica adiacenti, uno di antica fattura composto da quattro vani adibiti a locali di sgombero ed uno, realizzato successivamente, accessibile tramite portone in ferro con struttura in acciaio, tamponatura in mattoni e copertura a falde inclinate con struttura in acciaio e pannelli di lamiera grecata. La pavimentazione è in battuto di cemento, gli infissi sono in alluminio.

L'immobile censito al **subalterno 19** appartiene al fabbricato di antica fattura e costituiva un tempo una porcilaia. Attualmente è adibito a locale di sgombero.

Entrambi gli immobili censiti ai subalterni 12 e 19 appaiono soppalcati con ulteriori locali deposito. Sul lato Nord degli stessi è altresì presente un'ampia tettoia in acciaio per riparo dei veicoli.

A Nord-Ovest di questi ultimi fabbricati è presente un ulteriore corpo di fabbrica a due elevazioni fuori terra avente struttura in blocchi di calcestruzzo con solaio in latero cemento e copertura a falde inclinate, censito con i sub 3 (piano terra) e 18 (piano primo), di cui, tuttavia, risulta pignorato solo il primo, ovverosia solo il piano terra riportato al **Foglio 20, p.lla 339, sub. 3**.

Trattasi di locale ad uso ufficio con bagno e ripostiglio esterno. Allo stato attuale è, però, adibito a sala da pranzo con cucina.



Subalterno 3

Al momento del sopralluogo, l'immobile risulta sufficientemente rifinito in ogni suo componente, pavimentato con piastrelle in parte in graniglia di marmo, e con le pareti tinteggiate con pittura lavabile; le aperture sono dotate di infissi in alluminio, le porte interne sono in

legno tamburato; le pareti della cucina e dei bagni sono rivestite con piastrelle.

Come detto, lo stato di conservazione appare sufficiente, ugualmente dicasi per l'impianto idrico ed elettrico.

L'immobile è costituito anche da un ripostiglio accessibile dall'esterno ed è presente una tettoia in legno lamellare sul lato Ovest.



Ed ancora, fa parte del compendio immobiliare pignorato un capannone adibito ad officina e rimessa per mezzi agricoli, costituito da tre corpi di fabbrica adiacenti tra loro, due censiti al **foglio 20, p.lla 339, subalterno 14**, ed il terzo al **foglio 20, p.lla 339, subalterno 15**.



Subalterni 14 - 15

Il primo manufatto è stato realizzato negli anni '90 e possiede struttura in blocchi di calcestruzzo con copertura in lamiera poggiata su travetti di legno. Il secondo realizzato nei primi anni 2000 possiede struttura cemento armato, solaio di copertura in latero cemento e tamponatura in blocchi di calcestruzzo. Il terzo corpo di fabbrica, anch'esso realizzato nei primi anni 2000, possiede struttura portante in cemento armato prefabbricato, solaio di copertura con elementi in c.a.p. e tamponatura con pannelli coibentati.

Completa il compendio immobiliare un terreno di circa 1.400 mq identificato al foglio 20 p.lla 476, in parte ricadente all'interno della recinzione del complesso aziendale e su cui sono stati realizzati abusivamente alcuni immobili precari (tettoie in ferro, serre, ecc.) che dovranno essere rimossi, come si dirà meglio in seguito ed in parte ricadente all'interno di un lotto recintato di proprietà dell'ANAS.



Porzione p.lla 746

Trattasi di terreno pianeggiante seminativo incolto, privo di caratteristiche particolari ed una parte di esso costituisce la rampa stradale di accesso ai fabbricati ANAS (censiti alla p.lla 88).

## CONSISTENZA

Al fine di quantificare la consistenza dell'unità immobiliare, si considera la superficie catastale così come definita dall'**allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998**.

In generale, la superficie catastale dell'unità immobiliare è definita come somma della superficie reale, della superficie occupata per intero dai muri interni, dai muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm., delle superfici delle pertinenze comuni e non comuni ponderate con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce e della superficie degli elementi di collegamento verticale (scale, rampe, ecc.) interni all'unità immobiliare, computata in misura pari alla proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.



La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

**- Categorie del gruppo R**

La superficie commerciale per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo R “unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari” (R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui. R/2 - Abitazioni in villino e in villa. R/3 - Abitazioni tipiche dei luoghi. R/4 - Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli) è il risultato della somma di quattro superfici:

**a)** della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

**b)** della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura di:

- 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- 25% qualora non comunicanti;

**c)** della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura di:

- 30%, fino a metri quadrati 25;
- 10% per la quota eccedente;

qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

e di:

- 15%, fino a metri quadrati 25;
- 5% per la quota eccedente;

qualora non comunicanti.

**d)** della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 %, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite.

<b>Calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Maida al foglio n° 20 p.la n° 339 sub. 8</b>				
	<b>Sup. netta (mq)</b>	<b>Sup. lorda (mq)</b>	<b>Incidenza (%)</b>	<b>Sup. Tot. (mq)</b>
PP <sub>a</sub> – ingresso/soggiorno	25,10	30,20	100	<b>30,20</b>
PP <sub>a</sub> – salotto	16,10	19,20	100	<b>19,20</b>



PP <sub>a</sub> – cucina	6,90	9,30	100	<b>9,30</b>
PP <sub>a</sub> – ripostiglio	4,30	6,20	100	<b>6,20</b>
PP <sub>a</sub> – bagno	3,00	4,00	100	<b>4,00</b>
PP <sub>a</sub> – disimpegno	7,50	9,00	100	<b>9,00</b>
PP <sub>a</sub> – camera_1	9,60	11,60	100	<b>11,60</b>
PP <sub>a</sub> – camera_2	13,40	16,30	100	<b>16,30</b>
PP <sub>a</sub> – terrazzo	13,00	13,00	30	<b>3,90</b>
<b>Superficie commerciale Totale (mq)</b>				<b>110,00</b>
PP <sub>b</sub> – ingresso/soggiorno	17,70	19,80	100	<b>19,80</b>
PP <sub>b</sub> – cucina	15,40	17,60	100	<b>17,60</b>
PP <sub>b</sub> – disimpegno	3,80	4,20	100	<b>4,20</b>
PP <sub>b</sub> – bagno	4,30	6,00	100	<b>6,00</b>
PP <sub>b</sub> – camera_1	13,80	16,50	100	<b>16,50</b>
PP <sub>b</sub> – camera_2	19,00	23,00	100	<b>23,00</b>
PP <sub>b</sub> – balconi	19,00	19,00	30	<b>5,70</b>
<b>Superficie commerciale Totale (mq)</b>				<b>93,00</b>

#### - **Categorie del gruppo T**

La superficie commerciale per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T “Unità immobiliari a destinazione terziaria” (T/1 - Negozi e locali assimilabili; T/2 - Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali; T/3 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi; T/4 – Pensioni; T/5 - Autosilos, autorimesse e parcheggi a raso di tipo pubblico; T/6 - Stalle, scuderie e simili; T/7 - Uffici, studi e laboratori professionali) è il risultato della somma di quattro superfici:

- a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
- b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:
  - del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
  - del 25 per cento se non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
- d) della superficie dell’area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura



del 50 per cento.

<b>Calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Maida al foglio n° 20 p.lla n° 339 sub. 3 – cat. A/10</b>				
	<b>Sup. netta (mq)</b>	<b>Sup. lorda (mq)</b>	<b>Incidenza (%)</b>	<b>Sup. Tot. (mq)</b>
PT – ufficio	39,50	44,95	100	<b>44,95</b>
PT – wc	5,30	7,10	100	<b>7,10</b>
PT – ripostiglio	5,00	6,00	25	<b>1,50</b>
PT – tettoia	8,50	8,50	10	<b>0,85</b>
<b>Superficie commerciale Totale (mq)</b>				<b>54,00</b>

<b>Calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Maida al foglio n° 20 p.lla n° 339 sub. 5 – cat. C/1</b>				
	<b>Sup. netta (mq)</b>	<b>Sup. lorda (mq)</b>	<b>Incidenza (%)</b>	<b>Sup. Tot. (mq)</b>
PT – negozio	53,00	65,30	100	<b>65,30</b>
PT – ufficio	10,80	15,00	100	<b>15,00</b>
PT – wc	2,55	4,20	100	<b>4,20</b>
<b>Superficie commerciale Totale (mq)</b>				<b>84,00</b>

<b>Calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Maida al foglio n° 20 p.lla n° 339 sub. 6 – cat. C/2</b>				
	<b>Sup. netta (mq)</b>	<b>Sup. lorda (mq)</b>	<b>Incidenza (%)</b>	<b>Sup. Tot. (mq)</b>
PT – deposito	11,20	14,30	100	<b>14,30</b>
<b>Superficie commerciale Totale (mq)</b>				<b>14,00</b>

<b>Calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Maida al foglio n° 20 p.lla n° 339 sub. 7 – cat. C/2</b>				
	<b>Sup. netta (mq)</b>	<b>Sup. lorda (mq)</b>	<b>Incidenza (%)</b>	<b>Sup. Tot. (mq)</b>
PT – deposito	29,50	35,00	100	<b>35,00</b>
<b>Superficie commerciale Totale (mq)</b>				<b>35,00</b>

<b>Calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Maida al foglio n° 20 p.lla n° 339 sub. 12 – cat. C/2</b>				
	<b>Sup. netta (mq)</b>	<b>Sup. lorda (mq)</b>	<b>Incidenza (%)</b>	<b>Sup. Tot. (mq)</b>
PT – deposito	20,20	23,50	100	<b>23,50</b>
PT - deposito	13,70	16,40	100	<b>16,40</b>
PT - deposito	14,00	17,50	100	<b>17,50</b>



<b>Superficie commerciale Totale (mq)</b>	<b>57,00</b>
---	--------------

**Calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Maida al foglio n° 20 p.lla n° 339 sub. 14 – cat. C/2**

	Sup. netta (mq)	Sup. lorda (mq)	Incidenza (%)	Sup. Tot. (mq)
PT – deposito	44,80	46,80	100	46,80
PT - deposito	46,00	51,00	100	51,00
<b>Superficie commerciale Totale (mq)</b>				<b>98,00</b>

**Calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Maida al foglio n° 20 p.lla n° 339 sub. 15 – cat. C/2**

	Sup. netta (mq)	Sup. lorda (mq)	Incidenza (%)	Sup. Tot. (mq)
PT – officina	336,00	356,00	100	356,00
<b>Superficie commerciale Totale (mq)</b>				<b>356,00</b>

**Calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Maida al foglio n° 20 p.lla n° 339 sub. 16 – cat. C/2**

	Sup. netta (mq)	Sup. lorda (mq)	Incidenza (%)	Sup. Tot. (mq)
PT – deposito_1	125,10	138,50	100	138,50
PT – deposito_2	32,90	40,90	100	40,90
<b>Superficie commerciale Totale (mq)</b>				<b>180,00</b>

**Calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Maida al foglio n° 20 p.lla n° 339 sub. 19 – cat. C/2**

	Sup. netta (mq)	Sup. lorda (mq)	Incidenza (%)	Sup. Tot. (mq)
PT – deposito_1	10,40	12,40	100	12,40
PT – deposito_2	10,50	12,80	100	12,80
<b>Superficie commerciale Totale (mq)</b>				<b>25,00</b>

**Calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Maida al foglio n° 20 p.lla n° 339 sub. 1101 – cat. C/7**

	Sup. netta (mq)	Sup. lorda (mq)	Incidenza (%)	Sup. Tot. (mq)
PT – tettoia	98,60	98,60	100	98,60
<b>Superficie commerciale Totale (mq)</b>				<b>98,00</b>

**Calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Maida al foglio n° 20 p.lla n° 339 sub. 1102 – cat. C/1**

--	--	--	--	--





	Sup. netta (mq)	Sup. lorda (mq)	Incidenza (%)	Sup. Tot. (mq)
PT – negozio	43,00	54,80	100	<b>54,80</b>
PT – esposizione	30,00	34,80	100	<b>34,80</b>
<b>Superficie commerciale Totale (mq)</b>				<b>90,00</b>

<b>Calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Maida al foglio n° 20 p.lla n° 339 sub. 1103 – cat. C/1</b>				
	Sup. netta (mq)	Sup. lorda (mq)	Incidenza (%)	Sup. Tot. (mq)
PT – negozio	54,10	63,50	100	<b>63,50</b>
<b>Superficie commerciale Totale (mq)</b>				<b>63,00</b>

<b>Superficie dell'unità immobiliare censita al foglio n. 20 p.lla n. 476 del Comune di Maida</b>	
Seminativo	1.472,00 mq

**Quesito n° 5** - (precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; precisi, altresì, se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;)

Il compendio immobiliare pignorato, ubicato in località Casello Postale nel Comune di Maida, censito al N.C.E.U. del predetto Comune censorio al **Foglio 20, p.lla 339, sub. 3, 5, 6, 7, 12, 14, 15, 16, 19, 1101, 1102, 1103** ed al N.C.T. al **Foglio 20, p.lla 476**, è di proprietà, piena ed esclusiva, della società “**██**” con sede a **████████** e partita iva **████████**, già società “**██**” avente medesima partita iva, e ciò in forza di atto di compravendita del 27.10.1997 Rep. n° 60022 a rogito del notaio Mario Bilangione e successivo atto di trasformazione di società del 3.04.2002 Rep. n° 73781 a rogito del notaio Mario Bilangione (cfr. allegato 7).

Con i medesimi atti summenzionati, la “**██**” e prima ancora la “**██**”, è divenuta nuda proprietaria anche dell'immobile censito al N.C.E.U. al **Foglio 20, p.lla 339, sub. 8**, il cui diritto di usufrutto è rimasto al sig. **████████████████████** nato a **████████** il **████████** (cfr. allegato 7).



**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 di denaro;)

Gli immobili pignorati sono di piena proprietà dei debitori esecutati, ragion per cui non è necessario procedere ad alcuna divisione.

**Quesito n° 7** - (dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;)

I beni pignorati (ad esclusione dell'immobile censito al foglio 20, particella 339 subalterno 8) costituivano un compendio aziendale adibito alla vendita e deposito di prodotti agricoli. Attualmente tutti gli immobili sono dismessi ed adoperati come deposito, locali di sgombero, ricovero mezzi agricoli dalla intera famiglia [REDACTED] [REDACTED].

L'immobile censito al subalterno 8 è suddiviso in due appartamenti uno occupato dal sig. [REDACTED] [REDACTED] unitamente alla propria moglie (cfr allegato 6), uno occupato dal sig. [REDACTED] [REDACTED], socio della "[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]" unitamente al proprio nucleo familiare.

Si rileva inoltre che, a seguito dell'istanza prodotta presso l'Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme, è emerso che sono registrati svariati contratti di locazione in cui il dante causa è la "[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]" ma gli immobili relativi a tali contratti sono diversi da quelli pignorati (cfr allegato 8).

**Quesito n° 8** - (indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio e indicando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine stesso e la data della relativa annotazione;)



I debitori esecutati sono la "████████████████████" ed il sig. ██████████ ██████████, quest'ultimo titolare esclusivamente dell'usufrutto del bene censito nel N.C.E.U. del comune di Maida al foglio 20, p.lla 339, sub. 8. Il sig. ██████████ ██████████ ha contratto matrimonio con la sig.ra ██████████ ██████████ a Maida in data ██████████.

Ebbene, considerato che, ai sensi dell'articolo 228, primo comma, della L. 151/1975 cd. *Riforma del Diritto di Famiglia*: "le famiglie già costituite alla data di entrata in vigore della presente legge, decorso il termine di due anni dalla detta data, sono assoggettate al regime della comunione legale per i beni acquistati successivamente alla data medesima a meno che entro lo stesso termine uno dei coniugi non manifesti volontà contraria in un atto ricevuto da notaio o dall'ufficiale di stato civile del luogo in cui fu celebrato il matrimonio" e che, nel termine biennale, originariamente in scadenza il 20 settembre 1977 e poi prorogato al 15 gennaio 1978 dal D.L. 688/77, convertito con L. 804/77, i coniugi ██████████ ██████████ – ██████████ non hanno manifestato alcuna volontà in merito al proprio regime patrimoniale, gli stessi versano in comunione di beni.

All'uopo, si produce estratto dell'atto di matrimonio anche a conferma dell'inesistenza di alcuna annotazione a margine dello stesso (cfr. allegato 6).

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

Sui beni oggetto della procedura esecutiva n. 25/2019 R.G.E non grava alcun onere di carattere condominiale.

Dalle indagini effettuate risulta, inoltre, che l'immobile di cui trattasi non rientra tra quelli vincolati ai sensi della L. 01 giugno 1939 n. 1089 (tutela dei beni di interesse artistico), della L. 29 giugno



1939 n. 1497 (protezione delle bellezze ambientali), del D.L. 312/85 convertito in L. 431/85 (piani paesistici regionali) e successive modifiche e integrazioni.

Per quanto riguarda la presenza di eventuali giudizi pendenti nei confronti dei debitori eseguiti, si precisa che, in seguito alle istanze depositate presso la cancelleria del lavoro, la cancelleria volontaria giurisdizione, si è appreso che non esistono cause in corso, come risulta dalle certificazioni rilasciate ed allegate alla presente perizia (cfr. Allegato 9).

Dalla certificazione rilasciata dalla cancelleria civile (cfr. allegato 9) si è appreso che, a nome della [REDACTED] e del sig. [REDACTED] esistono i seguenti procedimenti:

➤ **N. 1672/2003 iscritto in data 25.11.2003**

Oggetto: opposizione agli atti esecutivi (art. 167 c.p.c.) immobiliare

Relativo alla causa tra le parti:

Attore principale

[REDACTED]

Convenuto principale

CARICAL ORA INTESA GESTIONE CREDITI SPA

Stato: DEFINITO.

➤ **N. 2157/2004 iscritto in data 03.12.2004**

Oggetto: procedimento di ingiunzione ante causam

Relativo alla causa tra le parti:

Attore principale

INTESA GESTIONE CREDITI SPA

Convenuto principale

[REDACTED]

Stato: DEFINITO.

**Quesito n° 10** - *(riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;)*



Dalle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei R.R. I.I. di Catanzaro ed allegate alla presente relazione, è stato accertato quanto di seguito riportato:

**VISURE IPOTECARIE PER SOGGETTO (dal 1979)**

A nome della società esecutata [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] avente partita iva [REDACTED],  
relativamente al bene oggetto di perizia, risultano le seguenti formalità (cfr. Allegato 3):

**ISCRIZIONE - R.P. n° 2347 R.G. n° 15222 del 16/09/2008**

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo;  
Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 94537/29280 del 11/09/2008  
a favore di **BANCO DI NAPOLI S.P.A.**

contro [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

riferita alle unità immobiliari censite al NCEU del Comune di Maida al Foglio 20, p.lla 339, sub. 1, 3, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 16, 1101, 1102, 1103 ed al N.C.T. al Foglio 20, p.lla 746.

**TRASCRIZIONE – R.P. n° 5286 R.G. n° 6541 del 20/05/2019**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di pignoramento immobili  
Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Rep. 1368 del 29/04/2019  
a favore di **INTESA SAN PAOLO S.P.A.**

contro [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

riferita alle unità immobiliari censite al NCEU del Comune di Maida al Foglio 20, p.lla 339, sub. 1, 3, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 1101, 1102, 1103 ed al N.C.T. al Foglio 20, p.lla 746.

A nome del sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] risultano le seguenti formalità:

**ISCRIZIONE - R.P. n° 2347 R.G. n° 15222 del 16/09/2008**

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo;  
Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 94537/29280 del 11/09/2008  
a favore di **BANCO DI NAPOLI S.P.A.**

contro [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

riferita alle unità immobiliari censite al NCEU del Comune di Maida al Foglio 20, p.lla 339, sub. 1, 3, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 16, 1101, 1102, 1103 ed al N.C.T. al Foglio 20, p.lla 746.

**TRASCRIZIONE – R.P. n° 5286 R.G. n° 6541 del 20/05/2019**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di pignoramento immobili  
Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Rep. 1368 del 29/04/2019  
a favore di **INTESA SAN PAOLO S.P.A.**

contro [REDACTED]



██████████ ██████████ ██████████  
riferita alle unità immobiliari censite al NCEU del Comune di Maida al Foglio 20, p.lla 339, sub. 1, 3, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 1101, 1102, 1103 ed al N.C.T. al Foglio 20, p.lla 746.

**VISURE IPOTECARIE PER IMMOBILE (dal 1990)**

Sulle unità immobiliari censite al N.C.E.U. del Comune di Maida, al foglio 20, p.lla 339, sub 1, 3, 5, 6, 7, 8, 12, 14, 15, 16, 1101, 1102, 1103 e al N.C.T. al foglio 20, p.lla 476 risultano le seguenti formalità (cfr. Allegato 3):

**ISCRIZIONE - R.P. n° 2347 R.G. n° 15222 del 16/09/2008**

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo;  
Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 94537/29280 del 11/09/2008  
a favore di **BANCO DI NAPOLI S.P.A.**

contro ██████████ ██████████  
██████████ ██████████ ██████████

**TRASCRIZIONE – R.P. n° 5286 R.G. n° 6541 del 20/05/2019**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di pignoramento immobili  
Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Rep. 1368 del 29/04/2019  
a favore di **INTESA SAN PAOLO S.P.A.**

contro ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████  
██████████ ██████████ ██████████ ██████████

Sull'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Maida, al foglio 20, p.lla 339, sub 19 risulta la seguente formalità (cfr. Allegato 3):

**TRASCRIZIONE – R.P. n° 5286 R.G. n° 6541 del 20/05/2019**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di pignoramento immobili  
Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Rep. 1368 del 29/04/2019  
a favore di **INTESA SAN PAOLO S.P.A.**

contro ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████  
██████████ ██████████ ██████████ ██████████

Sulle unità immobiliari censite al N.C.E.U. del Comune di Maida, al foglio 20, p.lla 339, sub 2 (originaria delle u.i. censite ai subalterni 14 e 15), 4 e 10 (originarie delle u.i. censite ai subalterni 1101 e 1102), 9 (originaria dell'u.i. censita al subalterno 16), 11 (originaria dell'u.i. censita al subalterno 1103) risulta la seguente formalità (cfr. Allegato 3):



**TRASCRIZIONE – R.P. n° 5286 R.G. n° 6541 del 20/05/2019**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Rep. 1368 del 29/04/2019

a favore di **INTESA SAN PAOLO S.P.A.**

contro [REDACTED]  
[REDACTED]

Sull'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Maida, al foglio 20, p.lla 339, sub 13 (originaria dell'u.i. censita al subalterno 19) risulta la seguente formalità (cfr. Allegato 3):

**ISCRIZIONE - R.P. n° 2347 R.G. n° 15222 del 16/09/2008**

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo;

Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 94537/29280 del 11/09/2008

a favore di **BANCO DI NAPOLI S.P.A.**

contro [REDACTED]  
[REDACTED]

**TRASCRIZIONE – R.P. n° 5286 R.G. n° 6541 del 20/05/2019**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Rep. 1368 del 29/04/2019

a favore di **INTESA SAN PAOLO S.P.A.**

contro [REDACTED]  
[REDACTED]

Sull'unità immobiliare censita al N.C.T. del Comune di Maida, al foglio 20, p.lla 129 (originaria dell'u.i. censita con la p.lla 339) risultano le seguenti formalità (cfr. Allegato 3):

**ISCRIZIONE - R.P. n° 2786 R.G. n° 13782 del 08/07/2004**

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 4860/30 del 16/06/2004

a favore di **ETR S.P.A.**

contro [REDACTED]

**TRASCRIZIONE – R.P. n° 5286 R.G. n° 6541 del 20/05/2019**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Rep. 1368 del 29/04/2019

a favore di **INTESA SAN PAOLO S.P.A.**

contro [REDACTED]  
[REDACTED]



Per quanto riguarda la cancellazione delle antescritte formalità, presso la Conservatoria dei RR II, si è appurato che la cancellazione dell'ipoteca volontaria sconta un'imposta di € 35,00, mentre la cancellazione dell'ipoteca giudiziale sconta un'imposta pari allo 0,50% sull'importo del totale dell'iscrizione ipotecaria, oltre a € 59,00 di tassa di bollo e € 35,00 di tassa ipotecaria, garantendo, comunque, con imposta minima di € 168,00.

La cancellazione delle trascrizioni sconta, invece, un'imposta fissa di € 294,00 per ciascuna trascrizione.

Nel caso che ci occupa, sul lotto considerato, risulta iscritta n. 1 ipoteca volontaria, n. 1 ipoteca legale e n. 1 pignoramento.

- |   |   |
|---|---|
| 1. Ipoteca Volontaria                       | R.P. n° 2347 R.G. n° 15222 del 16/09/2008 |
| 2. Ipoteca Legale Capitale tot. 74.512,52 € | R.P. n° 2786 R.G. n° 13782 del 08/07/2004 |
| 3. Atto Esecutivo                           | R.P. n° 5286 R.G. n° 6541 del 20/05/2019  |

La cancellazione delle formalità gravanti sui beni oggetto della presente perizia ammonterebbe, dunque, ad € 35,00 + € 467,00 + € 294,00 = € **796,00** circa, oltre ai compensi dell'eventuale soggetto incaricato ad eseguire le cancellazioni/annotazioni.

Trattasi, comunque, di somme soggette a controllo e verifica da parte della stessa Conservatoria.

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

Sono state acquisite visure catastali e ipotecarie che possono esser consultate negli allegati 2 e 3.

A seguito di un controllo incrociato, si rileva che l'ipoteca legale R.P. n° 2786 e R.G. n° 13782 del 08/07/2004 (è stata iscritta a nome di [REDACTED] [REDACTED] sebbene lo stesso non ne sia mai stato proprietario.

Giova precisare che la p.lla 129 (della quale sin dal 1986 il proprietario è stato il sig. [REDACTED] [REDACTED] per poi passare alla [REDACTED] [REDACTED] nel 1997) è stata soppressa a favore delle p.lla 476 e 339 la cui proprietà è tutt'ora della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

Appare, dunque, probabile che sia stato commesso un errore di identificazione dell'immobile su cui l'E.T.R. SpA ha iscritto la predetta ipoteca.





**Quesito n° 12** – (riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85;)

Per rispondere al presente quesito sono state effettuate corpose indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Maida al fine di accertare l'agibilità, le concessioni edilizie, i condoni, ecc., dei beni oggetto di perizia.

In base al vecchio P.R.G. del Comune di Maida le **particelle 339 e 476 del foglio 20** ricadono in zona omogenea *Zona D1/D2 – Artigianale Industriale Commerciale*.

Lo strumento urbanistico è però decaduto ai sensi dell'art. 22 della L.R. della Calabria del 31.12.2015 n° 40 e dell'art. 65 della L.R. n.19/2002 e ss.mm.ii., per cui tutte le particelle sono attualmente a destinazione agricola.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia, dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Maida si rileva quanto segue:

- l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Maida al **foglio 20, p.lla 339 sub. 3** è stato realizzato abusivamente ma successivamente condonato con **Permesso in Sanatoria del 14.10.2016** relativo alla **pratica di condono 39/1995 del 28.02.1995 prot. 902**;
- l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Maida al **foglio 20, p.lla 339 sub. 5** è stato realizzato in data antecedente al settembre 1967 e l'attuale destinazione d'uso come locale commerciale è stata assentita con **Permesso in Sanatoria del 14.10.2016** relativo alla **pratica di condono 39/1995 del 28.02.1995 prot. 902**;
- l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Maida al **foglio 20, p.lla 339 sub. 6** è stato realizzato in data antecedente al settembre 1967;



- l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Maida al **foglio 20, p.lla 339 sub. 7** è stato realizzato in data antecedente al settembre 1967 ma è stato ristrutturato con **Concessione Edilizia n° 20/1990 del 09.07.1990** e successivamente ampliato con **Permesso in Sanatoria del 14.10.2016** relativo alla **pratica di condono 39/1995 del 28.02.1995 prot. 902**;
- l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Maida al **foglio 20, p.lla 339 sub. 8** è stato realizzato con **Concessione Edilizia n° 20/1990 del 09.07.1990** con successivo cambio di destinazione da rurale a civile abitazione con **Permesso in Sanatoria del 14.10.2016** relativo alla **pratica di condono 39/1995 del 28.02.1995 prot. 902**;
- l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Maida al **foglio 20, p.lla 339 sub. 12** è stato realizzato in data antecedente al settembre 1967 ed è stato poi ampliato con **Permesso in Sanatoria del 14.10.2016** relativo alla **pratica di condono 39/1995 del 28.02.1995 prot. 902**;
- l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Maida al **foglio 20, p.lla 339 sub. 14** è stato realizzato abusivamente ma successivamente condonato con **Permesso in Sanatoria del 14.10.2016** relativo alla **pratica di condono 39/1995 del 28.02.1995 prot. 902**;
- l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Maida al **foglio 20, p.lla 339 sub. 15** è stato realizzato abusivamente ma successivamente condonato con **Permesso in Sanatoria del 17.05.20007** relativo alla **pratica di condono 08/2003**;
- l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Maida al **foglio 20, p.lla 339 sub. 16** è stato realizzato in data antecedente al settembre 1967. Successivamente è stato ristrutturato e variato rispettivamente con **Concessione Edilizia n° 20/2003 del 11.06.2003** e con **Permesso di Costruire n°02/2005 del 02.02.2005**;
- l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Maida al **foglio 20, p.lla 339 sub. 19** è stato realizzato in data antecedente al settembre 1967;
- gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Maida al **foglio 20, p.lla 339 sub. 1101, 1102, 1103** sono stati realizzati abusivamente ma successivamente condonati con **Permesso in Sanatoria del 14.10.2016** relativo alla **pratica di condono 39/1995 del 28.02.1995 prot. 902**;

Non è presente il certificato di agibilità.

Il sopralluogo ha permesso di accertare la presenza di difformità consistenti nella presenza di alcune tettoie in ferro e lamiera, di strutture adibite a serre e di alcuni manufatti in precarie condizioni



statiche e di manutenzione su parte della corte comune e sulla porzione di terreno facente parte della p.lla 476. Trattasi di strutture da rimuovere.

Si rileva inoltre il frazionamento dell'unità abitativa in due appartamenti.

**Quesito n° 13** – *(in caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;)*

Come già indicato in risposta al precedente quesito, il compendio immobiliare che ci occupa è fornito dei seguenti titoli abilitativi:

- l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Maida al **foglio 20, p.lla 339 sub. 3** è stato realizzato abusivamente ma successivamente condonato con **Permesso in Sanatoria del 14.10.2016** relativo alla **pratica di condono 39/1995 del 28.02.1995 prot. 902**;
- l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Maida al **foglio 20, p.lla 339 sub. 5** è stato realizzato in data antecedente al settembre 1967 e l'attuale destinazione d'uso come locale commerciale è stata assentita con **Permesso in Sanatoria del 14.10.2016** relativo alla **pratica di condono 39/1995 del 28.02.1995 prot. 902**;
- l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Maida al **foglio 20, p.lla 339 sub. 6** è stato realizzato in data antecedente al settembre 1967;
- l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Maida al **foglio 20, p.lla 339 sub. 7** è stato realizzato in data antecedente al settembre 1967 ma è stato ristrutturato con **Concessione Edilizia n° 20/1990 del 09.07.1990** e successivamente ampliato con **Permesso in Sanatoria del 14.10.2016** relativo alla **pratica di condono 39/1995 del 28.02.1995 prot. 902**;
- l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Maida al **foglio 20, p.lla 339 sub. 8** è stato realizzato con **Concessione Edilizia n° 20/1990 del 09.07.1990** con successivo cambio di



destinazione da rurale a civile abitazione con **Permesso in Sanatoria del 14.10.2016** relativo alla **pratica di condono 39/1995 del 28.02.1995 prot. 902**;

- l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Maida al **foglio 20, p.lla 339 sub. 12** è stato realizzato in data antecedente al settembre 1967 ed è stato poi ampliato con **Permesso in Sanatoria del 14.10.2016** relativo alla **pratica di condono 39/1995 del 28.02.1995 prot. 902**;
- l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Maida al **foglio 20, p.lla 339 sub. 14** è stato realizzato abusivamente ma successivamente condonato con **Permesso in Sanatoria del 14.10.2016** relativo alla **pratica di condono 39/1995 del 28.02.1995 prot. 902**;
- l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Maida al **foglio 20, p.lla 339 sub. 15** è stato realizzato abusivamente ma successivamente condonato con **Permesso in Sanatoria del 17.05.20007** relativo alla **pratica di condono 08/2003**;
- l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Maida al **foglio 20, p.lla 339 sub. 16** è stato realizzato in data antecedente al settembre 1967. Successivamente è stato ristrutturato e variato rispettivamente con **Concessione Edilizia n° 20/2003 del 11.06.2003** e con **Permesso di Costruire n°02/2005 del 02.02.2005**;
- l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Maida al **foglio 20, p.lla 339 sub. 19** è stato realizzato in data antecedente al settembre 1967;
- gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Maida al **foglio 20, p.lla 339 sub. 1101, 1102, 1103** sono stati realizzati abusivamente ma successivamente condonati con **Permesso in Sanatoria del 14.10.2016** relativo alla **pratica di condono 39/1995 del 28.02.1995 prot. 902**.

Il sopralluogo ha permesso di accertare la presenza di qualche difformità consistente nella presenza di alcune tettoie in ferro e lamiera, di strutture adibite a serre e di alcuni manufatti in precarie condizioni statiche e di manutenzione su parte della corte comune e sulla porzione di terreno facente parte della p.lla 476. Si rileva inoltre il frazionamento dell'unità abitativa in due appartamenti.

Al fine di regolarizzare quest'ultima difformità è sufficiente una C.I.L.A. in sanatoria, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001, con una sanzione pecuniaria non inferiore a 516,00 euro. Per una completa regolarizzazione dell'unità immobiliare, è necessario, inoltre, provvedere ad aggiornare (presso l'Agenzia del Territorio) la planimetria catastale del bene con l'attuale



distribuzione dei vani, il tutto con costi e spese tecniche ammontanti complessivamente a circa € 1.500,00. Importo da porre in detrazione al valore dei beni.

Per quanto riguarda, invece, i manufatti precari e le tettoie di cui si è detto, realizzati senza titolo abilitativo, gli stessi sono da rimuovere.

Il costo delle operazioni di demolizione e smaltimento di tutte queste strutture può quantificarsi in circa 8.000,00 €. Costo da porre in detrazione al valore dei beni.



**Strutture precarie e abusive da rimuovere**





**Strutture precarie e abusive da rimuovere**



**Strutture precarie e abusive da rimuovere**

**Quesito n° 14** – *(verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene pignorato del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;)*

Dalla certificazione rilasciata dal Comune di Maida a seguito di apposita istanza del sottoscritto, è emerso che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello e uso civico (cfr. allegato 6).

**Quesito n° 15** – *(determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei*



*beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente e distintamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.)*

## **Premessa**

Per la stima dei beni oggetto di relazione si è utilizzato il **metodo dei costi deprezzati** (Cost Approach), in quanto, dall'indagine di mercato eseguita sulla piattaforma Sister, si è riscontrata l'assenza di compravendite, necessarie, invece, per l'applicazione dei metodi MCA.

Il *Cost Approach* è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

L'impiego del *Cost Approach* è suggerito nella stima di immobili speciali di aziende agricole e industriali, immobili secondari e parti accessorie di immobili complessi.

Si tratta in sostanza di immobili e impianti che di rado sono venduti separatamente dal resto del complesso immobiliare o produttivo di cui sono parte, che comunque presentano un mercato limitato e spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono destinati.

Il *Cost Approach* si fonda sul principio che, nella maggior parte dei casi, un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito ed al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento.

Questo principio *“stabilisce che una persona prudente non pagherebbe per un bene o servizio più del costo che sosterebbe per l'acquisto di un bene o servizio sostitutivo e ugualmente soddisfacente, in assenza di difficoltà impreviste, di maggiori rischi e di svantaggi. Il costo minore dell'alternativa migliore, sia essa l'originale o una sostituta, tende a stabilire il valore di mercato.”* (International Valuation Standards)

In effetti, l'acquirente potenziale opta tra l'acquisto di un immobile esistente e la costruzione di un edificio con le stesse caratteristiche su un terreno simile, tenendo conto del grado di deprezzamento del bene esistente.

Le condizioni di applicazione del procedimento di stima riguardano:

- la stima del valore di mercato del terreno edificato;
- la stima del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio;



- la stima del deprezzamento.

Nel procedimento a costo di ricostruzione deprezzato, per terreno edificato si intende il suolo occupato dal sovrastante edificio ed il suo valore è stimato per differenza tra il valore del terreno edificabile ed i costi di trasformazione derivanti dalla demolizione.

Il valore del terreno edificato può essere stimato in vari procedimenti. Quello utilizzato è quello di ripartizione del valore dell'immobile secondo il rapporto di complementarietà economica (incidenza dell'area).

$$V_i = \frac{V_a}{ia (\%)}$$

Con:

Vi valore di costo dell'intervento;

Va valore di costo dell'area;

ia% incidenza valore costo area/valore costo intervento;

Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta nel passato rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi e a un dato ciclo realizzativo.

Il costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio comprende:

1- Costi tecnici di costruzione

a) diretti

Costo di costruzione opere edilizie edificio;

Costo opere edilizie sistemazione aree scoperte;

b) indiretti

Oneri di urbanizzazione;

Oneri professionali;

Costi allacciamento servizi;

Spese generali;

Spese commercializzazione;

c) oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti e indiretti;

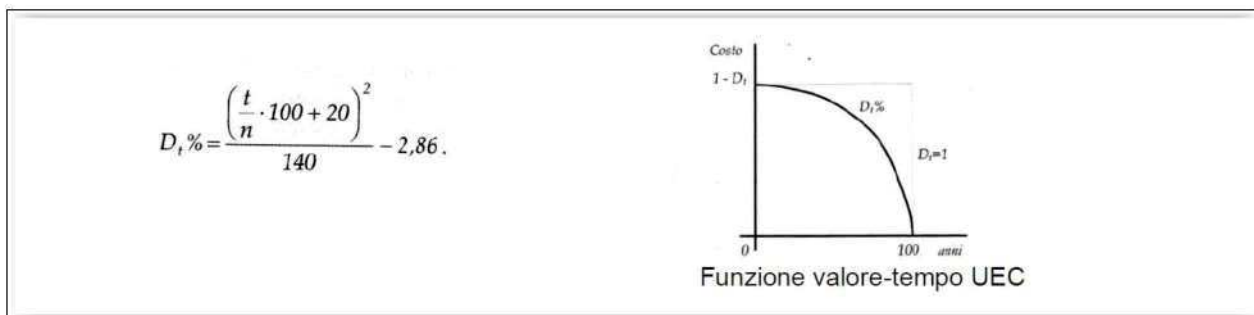
d) utile del promotore sul proprio capitale di rischio.





Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, occorre calcolare la perdita di valore per deprezzamento.

Per i fabbricati strumentali, industriali e commerciali, l'Union Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers (U.E.C.) propone una formula che calcola il deprezzamento percentuale  $D_t\%$ , in modo che all'inizio per  $t=0$  (con  $t$  = vetustà del compendio) il deprezzamento percentuale è nullo e alla fine per  $t=n$  (con  $n$ = vita utile del compendio) il deprezzamento percentuale è del 100%



Ritornando ai beni in questione, considerando una vita utile ( $n$ ) delle strutture pari a 70 anni, una vita utile ( $n$ ) delle finiture pari a 35 anni, una vita utile ( $n$ ) degli impianti pari a 25 anni, una vetustà media ( $t$ ) dell'intero complesso pari a 22 anni e tenendo conto dei costi di costruzione, dell'incidenza dell'area (il cui coefficiente di complementarietà è stato considerato pari a 10%), delle spese tecniche (la cui incidenza è stata considerata pari al 10%), degli oneri comunali (incidenza del 5%), dell'utile del costruttore (incidenza del 15%), degli interessi sul capitale investito (incidenza del 3%) ed infine delle condizioni attuali degli immobili di cui trattasi, il valore del lotto unico viene calcolato come mostrato nelle seguenti tabelle.



DATI	
utile promotore (%)	15%
incidenza area (%)	10%

SPESE				
costo costruzione	<b>STRUTTURA</b>	superficie	costo mq	totale costi
	abitazione	200,00	700,00 €	140 000,00 €
	ufficio	54,00	700,00 €	37 800,00 €
	locali commerciali	237,00	400,00 €	94 800,00 €
	locali deposito	131,00	300,00 €	39 300,00 €
	capannoni	634,00	300,00 €	190 200,00 €
	tettoia	98,00	100,00 €	9 800,00 €
	piazzale	2 200,00	30,00 €	66 000,00 €
	<b>totale Cc</b>			
spese tecniche	percentuale su c.c.	10%		
	progetto	25%	€ 14 447,50	
	impianti	15%	€ 8 668,50	
	strutture	15%	€ 8 668,50	
	sicurezza	7%	€ 4 045,30	
	d.l.	32%	€ 18 492,80	
	accatastamento	3%	€ 1 733,70	
	conform.+abitabilità	3%	€ 1 733,70	
	<b>TOTALE St</b>			
oneri comunali	urbanizz. Primaria	2,5%	€ 14 447,50	€ 14 447,50
	urbanizz. Secondaria	2,5%	€ 14 447,50	€ 14 447,50
	<b>TOTALE Oc</b>			
<b>SOMMA COSTO DI COSTRUZIONE (Ct)</b>				<b>664 585,00 €</b>



costo acquisto		VALORE AREA	
		rapporto complementarietà	
		costi totali costruzione	664 585,00 €
		valore area	66 458,50 €
			<b>66 458,50 €</b>

interessi su capitale		INTERESSI SU CAPITALE	
		tasso interesse	
		costi totali costruzione	664 585,00 €
		interessi su capitale	19 937,55 €
			<b>19 937,55 €</b>

% sui costi sostenuti		UTILE PROMOTORE	
		costo costruzione	15%
		spese tecniche	8 668,50 €
		oneri concessori	4 334,25 €
		valore area	9 968,78 €
<b>TOTALE Up</b>			<b>109 656,53 €</b>

<b>VALORE A NUOVO</b>	<b>860 637,58 €</b>
-----------------------	---------------------

deprezzamento		DEPREZZAMENTO					
		tipo	tipologia	incidenza	Vita Utile (n)		Vetustà (t)
deterioramento			costruzione	70%	70	22	96 584,96 €
			finiture	15%	35	22	59 613,65 €
			impianti	15%	25	22	103 862,97 €
<b>SOMMA DEPREZZAMENTO</b>						<b>260 061,59 €</b>	

VALORE ATTUALE	
valore a nuovo	860 637,58 €
deprezzamento	260 061,59 €
<b>VALORE DI COSTO DEPREZZATO</b>	<b>600 575,98 €</b>

Il valore così innanzi calcolato va poi, decurtato di un 5% per tener conto di oneri derivanti dall'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e delle spese di regolarizzazione e demolizione per le opere abusive quantificate in circa 10.000,00 €.

Il valore del lotto unico è, quindi, pari a:



$$V_{\text{lotto}} = (600.575,98 \text{ €} \times 0,95) - 10.000,00 = 560.547,20 \text{ €} \approx 560.000,00 \text{ €}.$$

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

Per la visualizzazione cartacea delle planimetrie dei beni si veda l’allegato n. 4 e n. 5.

### **DESCRIZIONE LOTTO UNICO**

Compendio immobiliare costituito da locali deposito, locali commerciali, capannoni, corpo di fabbrica adibito ad abitazione più accessori, ufficio, pertinenze e appezzamento di terreno adiacente.

**COMUNE DI UBICAZIONE:** Comune di Maida (CZ), Località Casello Postale.

**DATI CATASTALI:** **Fg 20, p.lla 339 sub. 3**, p. T, cat.A/10, cl. U, cons. 3 vani; Rendita € 333,11;  
**Fg 20, p.lla 339 sub. 5**, p. T, cat.C/1, cl. 2, cons. 59 mq; Rendita € 493,63;  
**Fg 20, p.lla 339 sub. 6**, p. T, cat.C/2; cl. 2, cons. 11 mq; Rendita € 14,20;  
**Fg 20, p.lla 339 sub. 7**, p. T, cat.C/2; cl. 2, cons. 30 mq; Rendita € 38,73;  
**Fg 20, p.lla 339 sub. 8**, p. T-1, cat.A/2, cl.1, cons. 10 vani; Rendita € 516,46;  
**Fg 20, p.lla 339 sub. 12**, p. T, cat.C/2; cl. 1, cons. 47 mq; Rendita € 50,97;  
**Fg 20, p.lla 339 sub. 14**, p. T, cat.C/2; cl. 2, cons. 90 mq; Rendita € 116,20;  
**Fg 20, p.lla 339 sub. 15**, p. T, cat.C/2; cl. 2, cons. 337 mq; Rendita € 435,11;  
**Fg 20, p.lla 339 sub. 16**, p. T, cat.C/2; cl. 2, cons. 156 mq; Rendita € 201,42;  
**Fg 20, p.lla 339 sub. 19**, p. T, cat.C/2; cl. 1, cons. 20 mq; Rendita € 21,69;  
**Fg 20, p.lla 339 sub. 1101**, p. T, cat.C/7; cl. U, cons.94 mq; Rendita € 21,36;  
**Fg 20, p.lla 339 sub. 1102**, p. T, cat.C/1; cl.3, cons.54 mq; Rendita € 527,10;  
**Fg 20, p.lla 339 sub. 1103**, p. T, cat.C/1; cl.2, cons.54 mq; Rendita € 451,80;  
**Fg 20, p.lla 476**, Ql: Seminativo -cl 3 Sup. 1.472 mq; R.D. 3,80 - R.A. 0,91;

**ESTENSIONE - Sup. Commerciale omogeneizzata (allegato C al DPR n. 138/1998):**

**Fg 20, p.lla 339 sub. 3**: 54,00 mq





29/04/2019

a favore di **INTESA SAN PAOLO S.P.A.**

contro

[REDACTED]

**STATO DI OCCUPAZIONE:** libero.

**REGOLARITÀ EDILIZIA:** il compendio immobiliare è stato realizzato con i seguenti titoli abilitativi: Concessione Edilizia n° 20/1990 del 09.07.1990, Permesso in Sanatoria del 14.10.2016 relativo alla pratica di condono 39/1995 del 28.02.1995 prot. 902, Permesso in Sanatoria del 17.05.20007 relativo alla pratica di condono 08/2003, Concessione Edilizia n° 20/2003 del 11.06.2003 e con Permesso di Costruire n°02/2005 del 02.02.2005. Il sopralluogo ha permesso di accertare la presenza di alcune difformità consistenti nel frazionamento dell'unità abitativa in due appartamenti e nella presenza di alcune tettoie in ferro e lamiera, di serre e di alcuni manufatti precari. Trattasi per lo più di strutture precarie e come tali da rimuovere ed il cui costo di demolizione e smaltimento è stato già posto in detrazione al valore dei beni.

**VALORE STIMATO:** 560.000,00 € (dicasi euro cinquecentosessantamila/00).



**Quesito n° 17** – (estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni;)



**Prospetto Sud compendio**





**Prospetto Sud compendio**



**Prospetto Est compendio**







**Prospetto Ovest compendio**



**Ingresso dall S.S. 19 dir**





**Corte comune**



**Prospetto subalterno 1103**





**Interno subalterno 1103**



**Interno subalterno 1103**





**Prospetto subalterno 1101**



**Prospetto subalterno 1102**





**Interno subalterno 1102**



**Interno subalterno 1102**





**Interno subalterno 1102**



**Interno subalterno 1102**





**Prospetto subalterno 5**



**Interno subalterno 5**





**Interno subalterno 5**



**Interno subalterno 5**







**Interno subalterno 5**



**Prospetto subalterni 5 - 6**





**Interno subalterno 6**



**Prospetto subalterno 7**





**Interno subalterno 7**



**Prospetto sub. 16**





**Prospetto sub. 16**



**Interno sub. 16**





**Interno sub. 16**



**Interno sub. 16**





**Interno sub. 16**



**Prospetto sub. 12**





**Interno sub. 12**



**Interno sub. 12**





**Interno sub. 12**



**Interno sub. 19**







**Interno sub. 19**



**Sottotetto sub. 12 - 19**





**Prospetto Nord sub. 8**



**Prospetto Nord sub. 8**





**Prospetto Nord sub. 8**



**Interno sub. 8**





**Interno sub. 8**



**Interno sub. 8**





**Interno sub. 8**



**Interno sub. 8**





**Interno sub. 8**



**Interno sub. 8**





**Interno sub. 8**



**Interno sub. 8**





**Interno sub. 8**



**Interno sub. 8**







**Interno sub. 8**



**Interno sub. 8**





**Interno sub. 8**



**Interno sub. 8**





**Interno sub. 8**



**Interno sub. 8**





**Interno sub. 8**



**Prospetto sub. 14-15**





**Prospetto sub. 14-15**



**Prospetto sub. 14-15**





**Interno sub. 14**



**Interno sub. 14**





**Interno sub. 14**



**Interno sub. 14**





**Interno sub. 14**



**Interno sub. 15**







**Interno sub. 15**



**Interno sub. 15**





**Prospetto sub. 3**



**Interno sub. 3**





**Interno sub. 3**



**Interno sub. 3**





**Esterno sub. 3**



**Esterno sub. 3**





**Prospetto sub. 3**



**Porzione di corte comune**





**Strutture precarie abusive**



**Strutture precarie abusive**





**Strutture precarie abusive**



**Strutture precarie abusive**





**Strutture precarie abusive**



**Strutture precarie abusive**







**Strutture abusive**



**p.lla 746 – rampa accesso**





**p.lla 746**



**p.lla 746**



*Ing. Paolo Arcieri*  
*Viale I Maggio, 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)*  
*Tel e fax 0968/28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com*

Nel ringraziare la S. V. Ill.ma per la fiducia accordata, si rassegna la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali si è giunti, ulteriormente riportate nel prospetto riepilogativo di cui all'allegato n° 10.

Si resta, comunque, a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Lamezia Terme, 21.11.2019

L'esperto estimatore

*Ing. Paolo Arcieri*



## **Allegati**

- All. n. 01 – Verbali di sopralluogo;
- All. n. 02 – Visure catastali;
- All. n. 03 – Visure Conservatoria RR.II.;
- All. n. 04 – Planimetrie catastali;
- All. n. 05 – Planimetrie rilevate dall'esperto;
- All. n. 06 – Documentazione comunale;
- All. n. 07 – Atti di proprietà;
- All. n. 08 – Contratti locazione
- All. n. 09 – Certificati Cancellerie;
- All. n. 10 – Prospetto riepilogativo lotto.

