
TRIBUNALE di LAMEZIA TERME

- Causa civile n°47/94 R.Esec. tra CARICAL +altri
contro

- Relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio-

- Premesse : Nella causa civile notata al n° 47/94 R.Esec. tra CARICAL legalmente rappresentata dall'avvocato Domenico Antonio Marchese , contro La S.V. dispose la nomina del sottoscritto Dott. Antonio Vitale domiciliato a Lamezia Terme in via Trento,64 ed iscritto all' Ordine dei Dottori Agronomi della provincia di Catanzaro con il n°153 a consulente tecnico. Accettato l'incarico all'udienza del 27-giugno-2005 prestai il Giuramento di rito avanti il G.E. Dott.ssa CHIARA ERMINI il quale mi poneva i seguenti quesiti : Provveda il C.T.U.

-1) A descrivere il bene oggetto del pignoramento, anche con rilievi grafici e fotografici, individuarli catastalmente confrontandone la corrispondenza con i dati indicati nell'atto di pignoramento.

-2) Accertare con la massima precisione se risultano creditori iscritti, indicandone i nominativi e i dati delle note di iscrizione.

-3) valutare i beni pignorati ai fini di una vendita all'asta, procedendo, ove del caso, alla formazioni di più lotti, e provvedendo a descrivere con precisione i beni che vanno a comporre i singoli lotti, indicandone gli estremi catastali.

-4) Precisare se i beni sono liberi o occupati (nel secondo caso a quale titolo), individuando gli estremi dell'eventuale trascrizione o registrazione, e se i beni siano gravati da usufrutto o da altri diritti reali.

-5) Precisare altresì, in base agli atti contenuti nel fascicolo della procedura esecutiva, la provenienza del bene al debitore esecutato, e se questi risulta unico proprietario degli immobili oggetto del pignoramento.

-6) Riferire circa la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà.

-7) Accertare eventuali difformità rispetto alla legge n°47/85 e alla vigente normativa in materia urbanistica- ed in particolare rispetto agli art.13, 17 e 40 L.47/85, nonché all'art.39 L.724/94- e, ove queste vengano riscontrate, venga precisato se siano o meno suscettibili di sanatoria o di condono e indicate le spese per la sanatoria ed il condono.

- 8) In caso di più lotti, al riepilogo generale con una sintetica descrizione di ciascun lotto e l'indicazione del valore attribuito.

9) Redigere per ogni singolo lotto e su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo dei singoli beni.

Alla stessa udienza il sottoscritto notificava alle parti che alle ore 16,00 del 13- settembre-2005 avrebbe iniziato le operazioni peritali effettuando il relativo sopralluogo sui beni oggetto del pignoramento. Dopo aver raccolto sul posto ed in uffici diversi tutti gli elementi, dati, documenti e notizie ritenuti utili ai fini della consulenza e dopo aver provveduto alla loro elaborazione, il sottoscritto ne illustra le risultanze nella seguente relazione

- RISPOSTA AI QUESITI :

Per una migliore ed ordinata esposizione, il presente elaborato peritale svilupperà i vari punti del quesito stesso, con lo stesso ordine su indicato. In questo 1° stralcio peritale, così come stabilito dal G.E. Dott.ssa Chiara Ermini in sede di udienza del 28-febbraio-2006, verranno valutati solo alcuni dei beni afferenti a omissis e tutti quelli relativi a omissis. I restanti beni

oggetto del pignoramento in esame verranno in seguito valutati con un secondo stralcio peritale .

-1°) Descriva ed individui catastalmente i beni oggetto del pignoramento, confrontandone la corrispondenza con i dati indicati nell'atto di pignoramento.

- BENI DI omissis -

Terreno sito in località -"Spartivento" - Lamezia Terme-Sambiase. Trattasi di terreno con fronte strada su via delle Terme in Sambiase di Lamezia Terme. Censito al N.C.T. al foglio 81 di Sambiase, risulta costituito dalle particelle 120-126(ex 126/a)- 209-399-502- 1443(ex 221/b)- 1444(ex 132/b), con superficie complessiva di Ha.1.16.60 (mq.11.660). Con forma irregolare, tutto accorpato e con giacitura pianeggiante detto terreno risulta completamente recintato con muretto in blocchi di cemento e rete metallica, due passi carrai con cancelli in ferro consentono l'accesso che avviene soltanto da via delle Terme . Su tale terreno insistono alcuni manufatti e precisamente :

-1°) Corpo di fabbrica costituito da sola struttura in c.a., comprendente di interrato + piano terra + 5 piani con sviluppo rispettivo di :

- Interrato mq.1052 x h 4,00 = mc.4.208,00

Piano terra mq. 1002,74 x 4 di h = mc. 4.010,96

piano 1°-2°-3°-4°-5° mq. 504,60 x 15,50 di h = mc. 7.822,23.

Totale cubatura complessiva costruita mc. 16.041,19. Detto corpo di fabbrica è ubicato sulla particella 399 zona limitante alla strada di via delle Terme.

-2°) Altra struttura in c.a. a ridosso della precedente, costituita da interrato + piano terra + 4 piani con sviluppo rispettivo di :

-Interrato mq.379 x h 4,00 = mc.1.516

piano terra - pilotis = mc.1.172,5

piano 1°-2°- 3° e 4° mq. 379 x 12,40 h = mc 4.702,08. Totale cubatura complessiva costruita pari a mc. 7.390,5. Detta struttura rimane anch'essa ubicata interamente sulla particella 399.

-3°) Capannone a forma regolare mt. 50 x 24 =mq.1.200 con h=mt.4. Per metà (longitudinale) avente struttura portante in c.a., per altra metà con pilastri in ferro. La tamponatura è fatta con blocchi di cemento, porte ed infissi in ferro, impianti elettrici esterni In alcune aree (quelle praticate dal pubblico) il pavimento è piastrellato, per la maggior parte è in cemento rustico. La copertura è tutta costituita da capriate in ferro e lastre di eternit. Le rifiniture generali evidenziano uno stato decisamente scarso. Detto manufatto insiste praticamente sulle particelle 399 e 209 in proprietà a omissis nonchè su parte di un terreno adiacente in uso al omissis da molti anni e catastalmente censito al mappale 92.

Allo stato attuale viene utilizzato per deposito e vendita materiale per l'edilizia.

-4°) Manufatto in c.a. ad un solo piano fuori terra con forma quasi rettangolare e h=mt.4, superficie complessiva di mq.780. Allo stato attuale si presenta con sola struttura, solaio di copertura e tamponatura perimetrale in laterizi, il resto è completamente rustico. Insiste tutto sulla particella 126 ed attualmente viene utilizzato per ricovero macchine per movimento terra e materiale edilizio.

Sul terreno insistono ancora due magazzini-tettoia costruiti in parte in legno , parte in muratura con coperture in lamiera ed eternit, adibiti a ricovero materiale edile, nonchè un vecchio fabbricato rurale a due piani e con sviluppo di circa 60 mq. ormai in disuso e fatiscente.

Il terreno in questione ricade, secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Lamezia Terme (P.R.G.) quasi tutto in zona edificabile B1 e B2 , tranne circa mq. 1.200 ubicati completamente a sud che ricadono in area "E"-agricola.

I fabbricati cui ai punti 1° e 2°, ancora non censiti catastalmente, sono stati costruiti in seguito a regolare concessione edilizia più precisamente Conc. Edil. n°74 del 20-luglio-1979. Gli altri manufatti invece, individuati ai punti 3° e 4°, anch'essi ancora da accatastare, sono stati costruiti in assenza di concessione edilizia e pertanto sono abusivi.

- BENI DI omissis -

Costituiti da immobile formato da terreno censito al N.C.T. al foglio 83 di Sambiase particelle 618 e 537 (già 263/b), superficie complessiva di mq.1.190. Con forma irregolare e giacitura pianeggiante detto terreno confina ad ovest col torrente "Cantagalli" ad est con la strada comunale via Quarto, a sud con omissis e a nord con tale omissis. Su tale terreno insistono due manufatti, precisamente :

-a) magazzino terraneo costruito in blocchi di cemento con copertura in lastre di eternit su capriata in legno. Forma irregolare, altezza di mt.3,00 e superficie complessiva di mq. 52. Pareti esterne ed interne intonacate, pavimento in segato di marmo, saracinesca d' ingresso ed infisso finestra in metallo, impianto elettrico fuori traccia. Caratteristiche generali e di rifinitura decisamente molto mediocri.

-b) Altro corpo di fabbrica-terraneo con sviluppo quasi rettangolare, costruito in blocchi di cemento e copertura in lamiera su orditura in legno. Altezza media di mt.3,00 e superficie coperta di mq.162. Pavimento completamente sterrato, porte ed infissi in ferro impianto elettrico e idrico fuori traccia, con bagno non collegato alla fogna pubblica. Caratteristiche generali e di rifinitura quasi fatiscenti. Detto manufatto è attualmente utilizzato come laboratorio per la lavorazione marmi.

Tutt'è due manufatti presenti sul terreno in questione non risultano ancora censiti catastalmente, gli stessi sono stati realizzati senza nessuna autorizzazione o concessione edilizia. Secondo il vigente strumento urbanistico detto terreno ricade in zona B1- edificabile, edificabilità comunque in sostanza non attuabile in quanto detto terreno, limitante col fiume Cantagalli, è compreso secondo il vigente P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) in area "R4" definita come area a rischio inondazione. In tale aree sono vietate tutte le opere di attività edilizie ex novo, sono consentite interventi sul patrimonio edilizio esistente.

2°) Accerti se risultano creditori iscritti indicandone i nominativi e i dati delle note di iscrizione.

Dalla visura eseguita dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro, relativamente ai beni oggetto del pignoramento, così come individuati sopra, emergono allo stato attuale le seguenti formalità :

- Iscrizione del 14-06-1988 Reg.Gen. n°12005 - Rep. n°953 relativo ad ipoteca a favore della Cassa di Risparmio di Calabria e Lucania.
- Iscrizione del 23-06-1988 Reg. Gen. n°12605 - Rep. n°1014 relativo ad ipoteca a favore del Credito Italiano.
- Iscrizione del 2-08-1988 Reg. Gen. n°14777 - Rep. n°1247 relativo ad ipoteca a favore della Cassa di Risparmio di Calabria e Lucania.
- Iscrizione del 10-08-1993 Reg. Gen. n°14790 - Rep. n°1288 relativo ad ipoteca a favore del Monte Dei Paschi di Siena.
- Trascrizione del 22-04-1994 Reg.Gen. n°7497 - Rep. n°6225 relativo a pignoramento dei beni in esame.

Il tutto si evince meglio dai certificati della Conservatoria RR.II. allegati.

3°) Valuti i beni pignorati ai fini di una vendita all'asta, procedendo, ove nel caso, alla formazione di più lotti, provvedendo a descrivere con precisione i beni che vanno a comporre i singoli lotti, indicandone gli estremi catastali.

Immobile sito in Lamezia Terme-Sambiase- via delle Terme.

Come già evidenziato nel punto 1 della presente relazione tale immobile risulta costituito da una consistente superficie di terreno, ubicata in pratica in zona pienamente urbanizzata, per la maggior parte avente una destinazione urbanistica edificabile e sulla quale insistono una serie di manufatti edilizi.

Manufatti rustici ed incompleti, non censiti catastalmente, alcuni costruiti con regolare concessione edilizia, altri completamente abusivi. Connotati e caratteristiche che evidenziano per tale bene, complessivamente, una valenza economica decisamente singolare, che non consente di trovare nel mercato locale, situazioni simili o quantomeno confrontabili e che pertanto preclude la possibilità di una sua valutazione mediante stima per comparazione. In ragione di ciò appare più opportuno e praticabile una stima dell'immobile in questione mediante metodo per "Valori tipici" per il quale si addivene al più probabile valore di mercato del bene sommando tutti gli elementi economici che lo comprendono per i quali si ha contezza sia della loro dimensione e grandezza, sia del loro valore unitario di mercato. A tal proposito detto bene viene suddiviso e valutato così come in appresso :

-A) Terreno :

Costituito dalle particelle 120-209-399-502-126-1443-1444 - foglio 81 di Sambiasse, per una superficie complessiva di mq. 11.660, con destinazione urbanistica così ripartita :

- mq. 1.200 in zona "E" agricola ;
- mq. 4.600 in zona edificabile "B2" ;
- mq. 5.860 in zona edificabile "B1".

Riguardo a tale ripartizione si ritiene doveroso aggiungere : l'area destinata a zona agricola ha da molto tempo abbandonato ordinariamente tale destinazione e pur non essendo edificabile, raggiunge comunque valori unitari almeno pari a quelli di zona standard.

L'area individuata come "B2" non è suscettibile per nuova edificazione per edilizia privata, mentre per quella indicata come "B1" risulta possibile la sua edificazione ad iniziativa privata.

Attenta analisi del mercato locale per beni simili cui si conoscono caratteristiche e valori di compravendita, ci consentono di attribuire alle superficie del bene in questione, previa adeguata comparazione, i seguenti valori unitari :

- € 25,00/mq per la superficie a destinazione ""-agricola";
- € 75,00/mq. per la superficie a destinazione "B2-edificabile"
- € 150,00/mq per la superficie a destinazione "B1-edificabile".

Per cui dopo semplici calcoli, il più probabile valore di stima del terreno in questione si determina e si stima come in appresso :

Val. Terreno =	- € 25,00/mq. x mq. 1.200 =	€	30.000
	- € 75,00/mq. x mq. 4.600 =	€	345.000
	- € 150,00/mq x mq. 5.860 =	€	879.000
Valore Terreno		€	1.254.000

-B) Manufatti edilizi :

A tal riguardo ed in riferimento a quanto già riportato nei punti precedenti, i manufatti da considerare e valutare sono praticamente : I due corpi di fabbrica in c.a. corrispondenti ai fabbricati individuati come "A" e "B"; Il capannone avente struttura portante per metà in c.a. per altra metà con pilastri in ferro attualmente utilizzato per esposizione e vendita di materiale edile; altro manufatto in c.a. completamente rustico ed utilizzato per ricovero macchine e materiale edilizio. Per quanto attiene alle altre piccole strutture e manufatti esistenti, viste le condizioni generali di essi, di quasi fatiscenza, si considera il loro valore per la sola area di sedime.

Nella fattispecie pertanto il valore dei manufatti considerati si determina calcolando prima la loro dimensione complessiva del costruito, attribuendo poi il valore unitario di costo delle varie strutture realizzate. Facendo attenzione e riferimento alle varie tipologie costruttive nonché alle loro condizioni generali attuali. Per le strutture in c.a. , i valori unitari comprendono oltre il costo unitario di costruzione anche quello relativo alle spese generali di progettazione e direzione lavori, oneri di costruzioni ecc. ecc. . Il più probabile valore dei manufatti esistenti si stima dunque come in appresso :

-1°) Fabbricato "A" costituito da struttura in c.a. comprendente interrato + piano terra + 5 piani con sviluppo rispettivo di :

- Interrato mq. 1052 x 4 h = mc. 4.208
- Piano terra mq. 1002,74 x 4 di h = mc. 4.010,96 ;
- Piano 1°-2°-3°-4°-5° mq. 504,60 x 15,50 h = mc. 7.822,23

Totale mc. 16.041,19 x € 35/mc. = € 561.441,65

-2°) Fabbricato "B" costituito da struttura in c.a. comprendente interrato + piano terra + 4 piani con sviluppo di :

- interrato mq. 379 x 4 h = mc. 1.516

- Piano terra + Piano 1°-2°-3°-4° mq. 379 x 15,50 = mc. 5.874,5

Totale mc. 7.390,5 x € 35/mc. = € 258.667,50

-3°) Capannone a forma regolare mt.50 x mt.24 = mq.1.200 con h=4mt.
per metà con struttura in c.a., per altra metà in acciaio.

Totale mq. 1.200 x € 120/mq. = € 144.000,00

-4°) Manufatto in c.a. ad un solo piano f.t. con superficie di mq. 780 x h di mt.4,00

costituito da struttura e tamponatura perimetrale in laterizi .

Superficie mq. 780 x € 170/mq. = € 132.600,00

Totale valore strutture e manufatti = € 1.096.709,15

Per un valore complessivo, costituito dal terreno e dalle opere su di esso realizzate, che si stima in :

- Valore Terreno € 1.254.000

- Valore fabbricati € 1.096.709,15

TOTALE € 2.350.709,15

in c.t. pari ad € 2.350.000.

A detto immobile, limitante su tre lati con altre proprietà, si può accedere soltanto dalla via delle Terme con la quale lo stesso presenta un fronte strada di ml.60 circa. Fronte strada che viene in maggior parte "Ostruita" dalla struttura in c.a. prospiciente ed individuata come fabbricato "A", la quale nei punti più stretti lascia un passaggio di soli mt.5,00 dal confine, passaggio che diventerebbe ancora più stretto, nell'ipotesi si volesse rendere autonomo, come lotto a sè, tale fabbricato, condizionando in tal caso l'utilizzo degli altri immobili (fabbricato "B" - capannone e magazzino) ubicati dietro.

Una suddivisione in lotti di tale bene immobile comporterebbe inoltre, obbligatoriamente, un uso comune pro-indiviso di buona parte del terreno, fatto che inciderebbe in maniera negativa, sicuramente, sul razionale uso ed utilizzo futuro di detto bene, determinando così anche una minore appetibilità commerciale.

Alla luce di quanto sopra si ritiene pertanto opportuno non procedere a nessuna divisione in lotti del bene in questione, individuando lo stesso come unico lotto vendibile, più precisamente :

-LOTTO n°1 =

Costituito dal terreno individuato al N.C.T. al foglio 81 di Sambiasse, particelle 120-126-209-399-502-1443 e 1444, superficie complessiva Ha.1.16.60 (mq.11.660). Su tale terreno insistono i seguenti manufatti :

-a) Struttura in c.a. comprendente di interrato + piano terra + 5 piani, totale cubatura costruita pari a mc.16.041,19.

-b) Altra struttura in c.a. costituita da interrato + piano terra + 4 piani con cubatura complessiva costruita pari a mc.7.390,50.

-c) Capannone con dimensioni di mt.50 x 24 = mq.1.200 con h=4,00 mt., per metà con struttura in c.a., per altra metà con struttura in ferro.

-d) Magazzino in c.a. con superficie complessiva di mq.780 ed h=4,00 mt.

I fabbricati individuati ai punti "a" e "b" , non ancora censiti catastalmente, sono stati costruiti in seguito a regolare concessione edilizia n°74 del 20-luglio-1979. Gli altri manufatti invece, individuati ai punti "c" e "d" , anch'essi non censiti catastalmente, sono stati costruiti in assenza di concessione edilizia e allo stato completamente abusivi.

Il terreno in questione ricade, secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Lamezia Terme (P.R.G.) quasi tutto in zona edificabile B1 e B2, tranne mq.1.200 ubicati a sud con destinazione "E" - agricola.

Il valore dell'intero lotto si stima in € 2.350.000.

-Immobile sito in Lamezia Terme-Sambiase via Quarto.

Anche tale immobile presenta peculiarità e connotati decisamente singolari che non consentono, ai fini della valutazione, l'uso di un procedimento di stima per comparazione e di confronto con beni simili già oggetto di compravendita. Trattasi infatti di due manufatti più meno incompleti, non censiti catastalmente e costruiti in totale assenza di autorizzazione o concessione edilizia. Realizzati su un terreno a destinazione edificabile ma con vincoli idrogeologici che non consentono praticamente la stessa edificabilità per cui sono urbanisticamente destinati. Nella fattispecie rimane possibile solo l'eventuale intervento sul patrimonio edilizio esistente e vietate tutte le opere o attività di trasformazione dello stato dei luoghi. Pertanto anche per tale immobile risulta più pratico ed opportuno addivenire alla valutazione di esso col metodo estimativo sintetico per "Valori tipici", per il quale si ottiene il più probabile valore del bene sommando il valore degli elementi economici che lo costituiscono per i quali si conoscono grandezze e valori unitari di mercato. Più precisamente come in appresso :

-A) Terreno :

Costituito dalle particelle 537 e 618 foglio 83 di Sambiase per una superficie complessiva di mq. 1.190. Con forma irregolare allungata confina con uno dei lati lunghi con l'alveo del fiume "Cantagalli", con l'altro con la via "Quarto" dalla quale si accede. La destinazione urbanistica di esso rimane, secondo il vigente strumento urbanistico di Lamezia Terme (P.R.G.) in zona "B1" edificabile, edificabilità comunque limitata solo ad interventi del patrimonio edilizio esistente in quanto la stessa area è sottoposta a vincolo idrogeologico (P.A.I.). Ubicazione, forma e dimensione complessiva non consentono inoltre possibilità ed alternative di utilizzo economicamente valide. In ragione di ciò, pertanto, si ritiene equo e congruo attribuire al terreno medesimo un valore unitario pari ad € 30/mq che consente di determinare il seguente valore di stima:

-Valore Terreno = mq. 1.190 x € 30/mq. = € 35.700

-B) Manufatti :

Come evidenziato in precedenza trattasi di due manufatti con caratteristiche e tipologia costruttiva differente, più o meno incompleti e rifiniture, dove presenti, di scarso valore. Per i quali, dopo attenta analisi di mercato, con riferimento soprattutto ai costi di costruzione necessari per la realizzazione di essi così come attualmente esistenti, si ritiene equo e congruo attribuire i seguenti valori unitari .

- € 250 a mq. per il magazzino terraneo più o meno completato con superficie di mq. 52 ed h di mt.3,00 adibito a deposito.

- € 120 al mq. per l'altro corpo di fabbrica più o meno rustico, con superficie di mq.162 e con h= mt.3,00, attualmente utilizzato per laboratorio lavorazione marmi.

Valori unitari che consentono di determinare un valore di stima pari a :

- Valore Manufatti = mq. 52 x € 250/mq. = € 13.000

mq.162 x € 120/mq. =€ 19.440

Totale€ 32.440

Per un valore totale, terreno + manufatti esistenti di

Valore Immobile = € 35.700 + € 32.440 = € 68.140. Da considerare come unico lotto individuato come in appresso :

-LOTTO n°2=

Costituito da terreno individuato al foglio 83 di Sambiase, particelle 537 e 618, superficie complessiva di mq.1.190.Su tale terreno insistono due manufatti così individuati :

-a) magazzino terraneo costruito in blocchi di cemento con copertura in lastre di eternit su capriata in legno. Forma irregolare, altezza mt.3,00 e superficie complessiva di mq.52.

- Altro corpo di fabbrica terraneo con sviluppo quasi rettangolare, costruito in blocchi di cemento e copertura in lamiera su orditura in legno. Altezza media di mt.3,00 e superficie coperta di mq.162.

Tutt'è due i manufatti non risultano censiti catastalmente e sono stati realizzati in totale assenza di autorizzazione e di concessione edilizia. Valore di stima pari ad € 68.140.

4°) Precisare se i beni sono liberi o occupati (nel secondo caso a quale titolo) individuando gli estremi dell'eventuale trascrizione o registrazione, e se i beni siano gravati da usufrutto o da altri diritti reali.

I beni in oggetto, tranne per quanto riportato ed indicato al punto 2 della presente relazione, sono tutti liberi da ulteriori gravami o da altri diritti reali di godimento da parte di terzi. Allo stato attuale comunque detti immobili risultano in possesso di :

- Il terreno individuato al foglio 81 di Sambiasse, particelle 120-126-209-399-502-1443 e 1444, su cui insistono i fabbricati predetti, di proprietà esclusiva di omissis debitore esecutato, è in possesso a quest'ultimo che lo utilizza, insieme ad altri fratelli, per l'attività di esposizione e vendita di materiale per l'edilizia. Attività esercitata mediante società denominata "omissis"

- L'immobile costituito dal terreno individuato al foglio 83 di Sambiasse, particelle 537 e 618 su cui insistono due manufatti terranei non censiti, di proprietà esclusiva dell'esecutato omissis, viene utilizzato dal fratello di quest'ultimo omissis, per l'attività di deposito e lavorazione marmi.

5°) Precisare altresì, in base agli atti contenuti nel fascicolo della procedura esecutiva, la provenienza del bene al debitore esecutato, e se questi risulta unico proprietario degli immobili oggetto del pignoramento.

Da quanto emerge dagli atti contenuti nel fascicolo di causa risulta che i signori omissis, debitori esecutati, sono proprietari esclusivi dei terreni cui ai lotti n°1 e n°2 sopra indicati, a loro pervenuti così come in appresso :

-I terreni individuati catastalmente al foglio 81 di Sambiasse, comprendente le particelle 120-209-399-502-, con superficie complessiva di mq.7.470 sono di proprietà esclusiva di omissis ad Egli pervenuti in seguito ad atto di compravendita del 18-maggio-1978 Notaio Dott. Fortunato Galati - rep.94927.

- I terreni individuati al foglio 81 di Sambiasse, particelle 126-omissis, ad Egli pervenuti in seguito atto di compravendita del 26-gennaio-1981, Notaio Dott. Mario Bilangione, rep. n°3956 e rep. n°2029.

-Il terreno individuato al foglio 83 di Sambiasse, particella 263 con superficie complessiva di mq.490 è di proprietà esclusiva di omissis per effetto di atto di compravendita del 1-dicembre-1972 - Notaio Dott. Fortunato Galati - Rep. n°85948 e Racc. n°11352.

-Il terreno cui al foglio 83 di Sambiasse, particella 618 con superficie complessiva di mq.700 è di proprietà esclusiva di omissis, ad Egli pervenuto in seguito ad atto di compravendita del 22-febbraio-1985- Notaio Dott.Fortunato Galati rep. n°103220.

6°) Riferire circa la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà.

Come indicato nei punti precedenti, gli immobili oggetto del pignoramento in esame sono tutti di proprietà esclusiva dei debitori esecutati, pertanto il problema non sussiste.

7°) Accertare eventuali difformità rispetto alla legge 47/85 e alla vigente normativa in materia urbanistica - ed in particolare rispetto gli artt. 13, 17 e 40 L. 47/85, nonché all'art. 39 L. 724/94 - e, ove queste vengano riscontrate, venga precisato se siano o meno suscettibili di sanatoria o di condono e indicate le spese per la sanatoria ed il condono.

Come evidenziato nel punto n°1 della presente relazione, i manufatti che insistono sulle particelle 209-399 e 126 -foglio 81 di Sambiasse, costituiti da capannone e da magazzino parte integrante del lotto n°1; nonché quelli che insistono sul terreno individuato catastalmente al foglio 83 di Sambiasse , particelle 537 e 614 parte integrante del lotto n°2, sono stati costruiti senza alcuna autorizzazione o concessione edilizia. Gli stessi comunque risultano suscettibili di condono edilizio in virtù della legge 724/94, per la quale comunque è necessario espletare una serie di operazioni tecniche ed amministrative di seguito elencate e quantificate :

-A) Immobili del Lotto n°1 :

Costituiti da : - Capannone di mq.1.200 con h=4,00 mt. pari a mc.4.800.
- Magazzino di mq. 780 con h= 4,00mt. pari a mc. 3.120.

Per il condono di tali immobili sono necessari una serie di elementi e documenti tecnici quali perizia giurata, certificato di idoneità statica, progetto-rilievo delle opere, accatastamento ecc. ecc. meglio individuate come spese e competenze tecniche; nonché il pagamento degli oneri di oblazione e concessori. Quest'ultimi sono stati calcolati considerando il capannone per metà a destinazione per attività commerciale il resto, compreso il magazzino, come deposito. Più precisamente tali spese, che sinteticamente si concretizzano nelle seguenti voci, si quantificano (all'attualità e compreso gli interessi) come in appresso :

- Spese e Competenze Tecniche.....	€ 12.000
- Oblazione.....	€ 65.000
-Oneri Concessori	€ 40.000
Totale	€ 117.000

- B) Immobili del Lotto n°2 :

Costituiti da : - Manufatto terraneo di mq.162 con h=3,00 mt. pari a mc. 486
- Magazzino di mq.52 con h=3,00 pari a mc. 156.

Per il condono di tali immobili è necessario ottemperare a quanto sopra indicato e che si quantificano come di seguito :

- Per Spese e competenze Tecniche	€ 6.000
- Oblazione	€ 5.900
-Oneri Concessori	€ 630
Totale	€ 12.530

8°) Predisporre in caso di più lotti, al riepilogo generale con una sintetica descrizione di ciascun lotto e l'indicazione del valore attribuito.

Per come già indicato nei punti precedenti si può sinteticamente affermare che, gli immobili oggetto del pignoramento possono essere comodamente vendibili nei seguenti lotti.

-LOTTO n°1 = Formato dal terreno censito al N.C.T. al foglio 81 di Sambiasse, particelle 120-126-209-399-502-1443-144, superficie complessiva di Ha.1.16.60 (mq. 11.660). Su tale terreno insistono :

-a) Struttura in c.a. comprendente interrato + piano terra + 5 piani con cubatura complessiva costruita pari a mc. 16.041,19.

-b) Altra struttura in c.a costituita da interrato + piano terra + 4 piani, totale cubatura costruita di mc. 7.390,50.

-c) capannone di mq.1.200 con h=mt.4,00 con struttura portante per metà in c.a. per altra metà in ferro.

-d) magazzino con struttura in c.a., superficie di mq.780 ed h=mt.4,00.

I manufatti cui ai punti "a" e "b", non censiti catastalmente, sono stati realizzati in seguito a concessione edilizia n°74 del 20-luglio-1979; quelli individuati ai punti "c" e "d" anch'essi non censiti catastalmente sono allo stato completamente abusivi.

Il terreno in questione ricade secondo P.R.G. del Comune di Lamezia Terme in zona edificabile "B1" e "B2" tranne mq.1200 in zona "E" agricola.

Il valore di tale immobile si stima in € 2.350.000.

LOTTO n°2 = Costituito da terreno individuato al N.C.T. al foglio 83 di Sambiase, particelle 618 e 537, superficie complessiva di mq. 1.190. Su tale terreno insistono due manufatti, precisamente :

-a) Magazzino terraneo costruito in blocchi di cemento con copertura in lastre di eternit su capriata in legno, superficie di mq. 52 ed h=3,00 mt.

-b) Altro corpo di fabbrica-terraneo in muratura ordinaria, costruito in blocchi di cemento e copertura in lamiera su orditura in legno, con superficie di mq. 162, h=3,00mt.

Tutt'è due i manufatti non sono censiti catastalmente e sono stati realizzati senza nessuna autorizzazione o concessione edilizia. valore di stima pari ad € 68.140.

9°) Redigere per ogni singolo lotto e su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo dei singoli beni.

A tal proposito si allega su pagina separata alla presente relazione prospetto riepilogativo e descrittivo dei singoli beni che compongono i lotti.

Lamezia Terme _____

Il C.T.U.
Dott. Agr. Antonio Vitale

INDICE

PARTE I – RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. Premessa	pag. 4
2. Svolgimento indagini peritali	pag. 9
3. Risposta ai quesiti del Giudice – Quesito n.°1	pag. 18
4. Quesito n.° 4	pag. 19
4.1 Descrizione degli immobili oggetto del pignoramento	pag. 19
4.2 Dati Catastali e confini immobili oggetto di Pignoramento	pag. 20
4.2.1 Immobili ubicati nel comune di Lamezia Terme Sambiase	pag. 20
4.2.2 Immobili ubicati nel comune di Gizzeria	pag. 21
4.3 Caratteristiche generali della zona e dei magazzini oggetto di pignoramento ubicati in via Quarto di Lamezia Terme	pag. 22
4.3.1 Caratteristiche generali dei magazzini	pag. 23
4.3.2 Caratteristiche generali della zona di ubicazione e degli Immobili ubicati in Gizzeria Lido	pag. 24
4.3.3 Caratteristiche generali del magazzino ubicato Al piano terra	pag. 25
4.3.4 Caratteristiche generali dell'appartamento ubicato al piano secondo	pag. 26

5. Quesito n.°5	pag. 27
6. Quesito n.°6	pag. 28
7. Quesito n.°7	pag. 29
8. Quesito n.°8	pag. 30
9. Quesito n.°9	pag. 30
10. Quesito n.°10	pag. 32
11. Quesito n.°11	pag. 38
12. Quesito n.°12	pag. 39
13. Quesito n.°13	pag. 43
13.1 Andamento del mercato immobiliare	pag. 45
13.1.1 Valutazione del degrado per vetustà ed obsolescenza	pag. 46
13.1.2 Valutazione degli immobili siti in Lamezia Terme	
Via Quarto	pag. 47
13.1.3 Calcolo delle superfici commerciali dell'immobile	
ubicato in via Quarto del Comune di Lamezia Terme	pag. 48
13.1.4 Calcolo del valore di mercato dell'immobile	
ubicato in via Quarto del Comune di Lamezia Terme	pag. 48
13.1.5 Valutazione degli immobili siti in Gizzeria	pag. 49
13.1.6 Calcolo delle superfici commerciali degli immobili	
ubicati nel Comune di Gizzeria	pag. 50
13.1.7 Calcolo del valore di mercato degli immobili	
ubicati nel Comune di Gizzeria	pag. 50

13.2 Individuazione lotti	pag. 50
14. Quesito n.° 14	pag. 52
15. Quesito n.° 15	pag. 62
16. Conclusioni	pag. 62

PARTE II – ALLEGATI

Allegato n.° 1 : Documentazione fotografica

Allegato n.°2:Visure catastali immobili

Allegato n.° 3: Elenco formalità dal 1967 al 2010

Allegato n.°4: Titolo di proprietà immobili pignorati

Allegato n.°5:Estratto delle planimetrie catastali

Allegato n.°6: Elaborati planimetrici immobili

Allegato n.°7: Planimetrie catastali

Allegato n.°8: Rilievo immobili

Allegato n.°9: Estratto aerofotogrammetria raffigurante via quarto nel 1968

Allegato n.°10: Estratto dell'atto di matrimonio.

Allegato n.°11: Certificato di morte di OMISSIS

Allegato n.°12:Domanda di Condono abitazione ubicata in Gizzeria

Allegato n.°13:Quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio

Allegato n.°14: Certificato di destinazione urbanistica terreni ubicati in via
Quarto

Allegato n.°15:Verbali operazioni peritali

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo G.E. DI LAMEZIA TERME

Dott. A. Brancaccio

Procedura esecutiva n.°47/94

1. PREMESSA

In data 23.06.2010, nella procedura esecutiva n.° 47/1994 promossa dall' ex Carical + altri a carico del sig. OMISSIS + 3 la S.V. Ill. ma nominava il sottoscritto ing. Giovambattista Chirillo, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Catanzaro con n.°1839, con studio tecnico in Lamezia Terme in C.so Numistrano 79, quale Consulente Tecnico d'Ufficio e gli poneva i seguenti quesiti :

- 1) Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. 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 detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i

quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12; per beni per i quali la documentazione è completa ed idonea

- 4) Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E;
- 5) Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
- 6) Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;
- 7) Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla sussistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento,

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

- 8) Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
- 9) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli, o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli 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 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 che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (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 relativi per le cancellazioni;
- 11) Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
- 12) Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.85 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 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; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;

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

14) Corredi la relazione da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) – di una planimetria e

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

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

2. SVOLGIMENTO DELLE INDAGINI PERITALI

Per rispondere ai quesiti posti dal giudice, all'udienza del 23/06/2010, il sottoscritto C.T.U. si recava, nelle date del 22/07/2010, 18/09/2010, 08/10/2010 e 11/10/2010 in via Cristoforo Colombo del Comune di Gizzeria (CZ) e nelle date 26/08/2010 e 15/09/2010, in via Quarto –fraz. di Sambiasse- del Comune di Lamezia Terme- (CZ), ove sono ubicati gli immobili oggetto della procedura esecutiva in possesso del sig. OMISSIS, al

fine di effettuare le operazioni peritali necessarie all'espletamento dell'incarico.

Si precisa che le predette operazioni, nei giorni del 22/07/2010, 26/08/2010 e 18/09/2010 non avevano corso per l'assenza degli esecutati che, regolarmente convocati, non comparivano e non rendevano disponibili le chiavi di accesso degli immobili da periziare.

In tale situazione il sottoscritto, concordava con il Custode Giudiziario rag. E. Travaglio, nuovi sopralluoghi per le date del 05/08/2010, 03/09/2010, 21/09/2010 e 29/09/2010 che venivano comunicati, tramite lettere raccomandate a/r e telegrammi, agli esecutati i quali, invitati a comparire allo svolgimento delle operazioni peritali ed avvertiti che in caso di loro mancanza si sarebbe proceduto all'accesso con l'ausilio della forza pubblica, si rendevano disponibili per l'accesso agli immobili per le date del 15/09/2010 e del 11/10/2010. Nelle predette date il sottoscritto poteva, quindi, effettuare un accurata ispezione dei luoghi ed eseguire anche i rilievi fotografici e planimetrici necessari per espletamento dell'incarico sia presso gli immobili ubicati in via Cristoforo Colombo del comune di Gizzeria che in quelli di Via Quarto del comune di Lamezia Terme.

Dall'analisi dell'atto di Pignoramento emerge che le persone esegutate sono:

1. OMISSIS;

I beni Pignorati sono:

Beni di proprietà di OMISSIS

Una porzione di Terreno ubicata in località Marinella del Comune di Gizzeria identificata al C.T. del medesimo Comune alla partita 3419 sul foglio di mappa n.°37 particella 201/e;

1. Una porzione di terreno ubicata in via Eroi di Sapri del Comune di Lamezia Terme (Sambiase) identificata al C.T. del medesimo comune sul foglio di mappa 83 particella 563. Su detto terreno è stato costruito un fabbricato di 5 piani f.t. attualmente censito al C.U. del Comune di Lamezia Terme, Sezione di Sambiase, sul foglio di mappa 83 particella 1067 sub 1-2-3-4;
2. Un suolo edificatorio con sovrastanti due fabbricati, rispettivamente di 5 e 6 piani f.t., nonché un capannone in c.a. ubicati in loc. Zocca e Spartivento del Comune di Lamezia Terme (fraz. Sambiase). Il suolo è censito al C.T. del medesimo comune, sezione di Sambiase, sul foglio di mappa n.°81 particelle 120-209-399-502-126/a-132/b-221/b. Si precisa che tali beni sono stati oggetto di valutazione nella relazione tecnica d'Ufficio in atti redatta dal dott. OMISSIS;
3. Un suolo edificatorio ubicato in Via Alighieri del Comune di Lamezia Terme censito al C.T. del medesimo Comune, sezione Sambiase, sul foglio di mappa 75 particella 745.

Beni di Proprietà di OMISSIS

1. Una porzione di terra con sovrastante capannone (non accatastato) ubicata in via Quarto (già Telesio) del Comune di Lamezia

Terme(fraz. Sambiase) riportata al C.T. del medesimo comune, sezione di Sambiase, sul foglio di mappa n.°83 particella 263/b , definitivo 537, e particella 618.

Beni di Proprietà di OMISSIS

1. Un terreno ubicato in via Cristoforo Colombo del Comune di Gizzeria censito al C.T. del medesimo comune sul foglio di mappa n.°37 particella 305 che al momento del sopralluogo, effettuato in data 11/10/2010, è risultato edificato con un fabbricato di cinque piani fuori terra. Di tali piani secondo quanto riferito dai figli dell'esecutata OMISSIS, solo il magazzino ubicato al piano terra e l'appartamento ubicato al piano secondo sarebbero in possesso della stessa mentre gli altri sarebbero stati oggetto di alienazione.

Beni di Proprietà di OMISSIS

1. Un terreno edificatorio con sovrastante fabbricato ubicato in via Eroi di Sapri del Comune di Lamezia Terme (Sambiase) censito al C.T. del medesimo comune, sezione Sambiase, sul foglio di mappa n.°83 particella 433. Il fabbricato costruito su detto Terreno è censito al C.U. del medesimo Comune sul foglio di mappa 83 particella 1132 sub 1-2-3-4-5-6-7.
2. Un appezzamento di terreno ubicato nel comune di Lamezia Terme in loc. Andreaggi, censito al C.T. del medesimo Comune sul foglio di mappa 86 particella 82;

3. Una quota parte di un terreno ubicato in loc. Amatello del Comune di Lamezia Terme, e censito al C.T. del medesimo Comune, sezione Sambiase sul foglio di mappa n.°5 particelle 358 e 434.

2.1 Considerazioni sui beni pignorati

Beni di Proprietà di OMISSIS

- In merito all'immobile identificato al C.T. del Comune di Gizzeria alla partita 3419 sul foglio di mappa n.°37 particella 201/e si deve evidenziare che dalle ricerche storiche effettuate presso il catasto terreni è emerso che l'originaria particella 201 è stata frazionata in tre quote identificate come 207/a -201/b- 201/c (def. 591, 592 e 593). E' ovvio, pertanto, che nell'atto di acquisto si deve essere verificato un errore di trascrizione e che in realtà si volesse indicare la particella 201/c o 201/a (che ancor prima del pignoramento risultavano essere di proprietà del sig. OMISSIS in virtù dell'atto notarile del 10/03/1980 rep. n.° 36221 del notaio OMISSIS (all. ° 4). Attualmente, su una porzione dell'originaria particella 201, risulta essere stato costruito un fabbricato identificato al C.U. del Comune di Gizzeria sul foglio di mappa 37 particella 1189. La restante porzione della stessa è occupata da una strada comunale.
- Sul terreno ubicato nel Comune di Lamezia Terme (Sambiase) in via Eroi di Sapri, identificato al C.T. del medesimo comune sul foglio di mappa 83 particella 563, è stato edificato un fabbricato di 5 piani f.t.

attualmente censito al C.F. del Comune di Lamezia Terme- Sezione di Sambiase- sul foglio di mappa 83 particella 1067 sub 1-2-3-4. Dalle ricerche catastali effettuate è risultato che i sub nn.°1 e 2 sin dal 1993 sono di proprietà della famiglia di OMISSIS, il sub 3 identifica il vano scala, ed il sub 4 è di proprietà, ciascuno per i propri diritti, di OMISSIS.

- L'immobile censito al C.T. del medesimo Comune- sezione Sambiase- sul foglio di mappa 75 particella 745, invece, risulta essere stato alienato alla Cassa Rurale ed Artigianale di Curinga A.R.L. in data successiva all'iscrizione dell'ipoteca, ma precedente all'atto di pignoramento, mediante atto di compravendita rep. n.°101614 rogato dal dott. OMISSIS in data 18/01/1993 (all. n.°4). Successivamente, in data 28/04/1996, con l'atto notarile n.°50622 rogato dal Notaio OMISSIS, l'immobile è passato in proprietà alla Banca di Credito Cooperativo di Curinga e del Lamentino e poi, in virtù dell'atto notarile n.°132456 del 11/03/1998 rogato dal dott. OMISSIS, è passato in proprietà al Credito Emiliano S.p.A. che in seguito vi ha edificato un fabbricato, composto da due piani fuori terra ed uno seminterrato, censito al C.U. del comune di Lamezia Terme- sezione Sambiase- sul foglio di mappa 75 particella 1326 (all. n.°4).

Beni di Proprietà di OMISSIS

➤ Sul terreno, ubicato in via Cristoforo Colombo del Comune di Gizzeria, (censito al C.T. del medesimo comune sul foglio di mappa n.°37 particella 305) è stato costruito un fabbricato di cinque piani fuori terra accatastati in due epoche successive con due mappali catastali diversi. In data 17/04/1987 prot. n.° 797 è avvenuto il primo accatastamento con il mappale 682 sub 1,2,3,4,5,6,7 (ove il sub 1 rappresenta lo spazio di accesso alle scale, il sub 2 la corte comune retrostante al fabbricato, il sub 3 il magazzino ed il sottoscala, il sub 4 l'appartamento al piano primo, il sub 5 l'appartamento al piano secondo, il sub 6 l'appartamento al piano terzo ed il sub 7 l'appartamento ubicato al piano quarto (vedi all. n.°6) mentre in data 25/11/2002 prot. n.° 1005 è avvenuto il secondo accatastamento con il mappale 650 (sub 1,2 e 3)

Al momento del sopralluogo, infatti, si è constatato che il magazzino è individuato sia con la particella 650 sub 1 che con la particella 682 sub 3, mentre l'appartamento del secondo piano è identificato sia con la particella 650 sub 3 che 682 sub 5.

In sede di sopralluogo, inoltre, i figli dell'esecutata hanno riferito al sottoscritto CTU che i piani primo (particella 650 sub 2 o 682 sub 4), terzo (particella 682 sub 6) e quarto (particella 682 sub 7) del fabbricato sito in via C. Colombo del Comune di Gizzeria., sebbene catastalmente intestati a OMISSIS, non risultano più essere di proprietà della medesima in quanto oggetto di alienazione. Tali

dichiarazioni, tuttavia, non hanno trovato riscontro nelle ricerche condotte dal sottoscritto presso la conservatoria di Catanzaro, ove non è stato rinvenuto alcun atto attestante la menzionata alienazione, infatti la ditta catastale di tali immobili risulta essere ancora la sig.ra OMISSIS (all. n.°1).

Beni di Proprietà di OMISSIS

1. Sul terreno censito al C.T. del comune Comune di Lamezia Terme - sezione Sambiasse - sul foglio di mappa n.°83 particella 433 è stato costruito un fabbricato che attualmente è identificato al C.U. del medesimo Comune sul foglio di mappa 83 particella 1132 sub 1-2-3-4-5-6-7. Dall'analisi delle planimetrie catastali (all. n.°7) è emerso che il suddetto fabbricato ha una superficie in pianta pari a circa 103,68 mq mentre il terreno pignorato, per come risulta dal titolo di proprietà, aveva una superficie di 85 mq da che si deduce che solo una parte del fabbricato ricade nel pignoramento.
- 2 L'appezzamento di terreno ubicato nel comune di Lamezia Terme in loc. Andreaggi, censito al C.T. del medesimo Comune sul foglio di mappa 86 particella 82, risulta essere di proprietà di tale sig.ra OMISSIS, in virtù dell'atto del dott. OMISSIS rep. n.° 9694 del 14/06/1957. E molto probabile, quindi, che tale bene sia stato erroneamente pignorato a causa di un omonimia (all. n.° 4).
3. La quota parte di un terreno, ubicato in loc. Amatello del Comune di Lamezia Terme, censito al C.T. del medesimo Comune - sezione

Sambiase- sul foglio di mappa n.°5 particelle 358, indicata nell'atto di pignoramento come proprietà della sig.ra OMISSIS per successione, è stata erroneamente pignorata per un caso di omonimia. Infatti dalle ricerche effettuate sia presso la Conservatoria dei registri immobiliari che presso L'Agenzia delle Entrate del comune di Lamezia Terme l'immobile de quo non risulta essere di proprietà della sig.ra OMISSIS + altri, in virtù dell'atto di donazione rep. 37250 del 10/12/1991 rogato dal dott. OMISSIS Non solo ma non è risultata alcuna successione a nome di OMISSIS.

4. La particella identificata con il n.°434 del foglio di mappa 5, dalla visura ipotecaria, non risulta di proprietà della sig.ra OMISSIS + altri da prima del 09/07/1985 (all. n.°2 e 3).

Per tutto quanto su esposto il sottoscritto precisa che gli immobili oggetto della presente perizia risultano essere i seguenti:

- Zona di terra con sovrastante capannone (non accatastato) ubicata in via Quarto (già Telesio) del Comune di Lamezia Terme (Sambiase) riportata al C.T. del medesimo comune, sezione di Sambiase, sul foglio di mappa n.°83 particella 263/b, definitivo 537, e particella 618;
- Magazzino ubicato in Via Cristoforo Colombo del Comune di Gizzeria identificato al C.F. del medesimo comune sul foglio di mappa 37 particella 650 sub 1;

- Appartamento ubicato in Via Cristoforo Colombo del Comune di Gizzeria identificato al C.F. del medesimo comune sul foglio di mappa 37 particella 650 sub 3;

RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

3. Quesito n.º1

“Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. è necessaria e però 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”.

I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prodotta in atti è necessaria, ex art. 567 c.p.c., ed è idonea e completa sebbene in atti manchi lo stralcio delle planimetria catastali di cui si allega copia (all.n.º 5).

4 Quesito n.º4

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

4.1 Descrizione degli immobili oggetto del pignoramento .

Premessa

- Porzione di terra, con sovrastanti magazzini (non accatastati), ubicata in via Quarto (già Telesio) del Comune di Lamezia Terme (Sambiase);
- Magazzino ubicato in Via Cristoforo Colombo del Comune di Gizzeria;
- Appartamento ubicato in Via Cristoforo Colombo del Comune di Gizzeria;

Di seguito sono riportati i dati catastali dell'immobile di proprietà degli esecutati con la descrizione dei relativi confini.

4.2 Dati Catastali e confini immobili oggetto di pignoramento

4.2.1 Immobili ubicati nel comune di Lamezia Terme - Sambiase

Il terreno ubicato in via Quarto (già via Telesio) del Comune di Lamezia Terme è riportato al C.T. del medesimo comune-sezione di Sambiase- sul foglio di mappa n.°83 con le particelle 263/b, (definitiva 537) e 618.

Il terreno identificato con la particella n.°618 ha le seguenti caratteristiche: classe 1, qualità uliveto, superficie 700 mq, reddito dominicale € 5,24 e reddito agrario € 2,71.

Il terreno identificato con la particella 537 ha le seguenti caratteristiche: classe 1, qualità uliveto, superficie 490 mq, reddito dominicale € 3,67 e reddito agrario € 1,90.

Al momento del sopralluogo su detti terreni sono stati riscontrati due fabbricati con struttura in blocchi che non risultano ancora accatastati.

La particella 618 confina: a sud con la particella identificata nel foglio 83 con il numero 537; a nord con la particella 1016, ad ovest con il fiume Cantagalli, ad est con la via comunale denominata Via Quarto

La particella 537 confina: a sud con la particella identificata nel foglio 83 con il numero 1080; a nord con la particella 618, ad ovest con il fiume Cantagalli, a est con la via comunale denominata Via Quarto.

In merito alla particella 537 si precisa che la ditta catastale erroneamente risulta essere OMISSIS e, pertanto, si rende necessario procedere presso l'Agenzia del Territorio di Catanzaro alla dovuta rettifica.

Tali dati in parte corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento ed in parte vanno ad integrarli.

4.2.2 Immobili ubicati nel comune di Gizzeria

Il Magazzino ubicato nel Comune di Gizzeria in Via Cristoforo Colombo è identificato al C.U. del medesimo comune sul foglio di mappa 37 particella 650 sub 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 70 mq, rendita € 47,00 (oppure 682 sub 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 58 mq, rendita €47,93);

L'Appartamento ubicato nel Comune di Gizzeria in Via Cristoforo Colombo è identificato al C.F. del medesimo comune sul foglio di mappa 37 particella 650 sub 3, Categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5,5, rendita € 221,56 (oppure 682 sub 5, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita €201,42).

Nell'atto di pignoramento è indicato il solo terreno, identificato sul foglio di mappa n.°37 particella 305/a (def. 305), su cui in seguito è stato costruito il fabbricato, ospitante sia il magazzino che l'appartamento oggetto della presente perizia, e pertanto i dati contenuti nell'atto di pignoramento vanno integrati con i dati catastali del fabbricato.

Il terreno, su cui è stato costruito il fabbricato ospitante gli immobili oggetto di perizia, confina: a sud con proprietà OMISSIS, a nord con traversa C. Colombo, ad ovest con via C. Colombo e ad est con corte comune.

4.3 Caratteristiche generali della zona e dei magazzini oggetto di pignoramento ubicati in via Quarto di Lamezia Terme.

L'immobile oggetto di perizia si trova in una frazione del comune di Lamezia Terme denominata "Sambiase" che è a pochi chilometri sia dal centro abitato di Nicastro che dall'aeroporto internazionale e dalla stazione ferroviaria della piana. Tale zona è caratterizzata in prevalenza da costruzioni di tipo residenziale, anche di non recente costruzione e nella variante al P.R.G. è individuata come zona B1 (all. n.°14).

La zona d'ubicazione dei Terreni nel PAI (piano di assetto idrogeologico) è individuata come *zona d'attenzione per pericolo di inondazione*. Poiché in tale area d'attenzione non sono, mai, stati realizzati studi di dettaglio (di iniziativa privata o pubblica) volti a classificare la reale pericolosità della stessa (art. 24 commi 1 e 2 Norme d'attuazione del PAI) ai fini della tutela preventiva valgono le stesse prescrizioni vigenti per le aree a rischio R4 (art. 24 commi 4 Norme d'attuazione del PAI). In tale area, pertanto, si può intervenire solo sul patrimonio edilizio esistente e senza che ci siano aumenti di superficie e di volume.

Il terreno oggetto di perizia ha una giacitura molto declive in direzione est-ovest mentre è quasi pianeggiante in direzione nord-sud (all. n.°1 foto nn.°5 e 6). Sui terreni pignorati, al momento del sopralluogo, sono stati rinvenuti dei manufatti con struttura in blocchi e copertura in lamiera ove si svolgeva un tempo un attività di marmeria.

Tali manufatti sono stati costruiti in epoca successiva al 1967 (vedi stralcio aerofotogrammetria del 1968 – All. n.°9) e non occupano tutta la superficie di sedime delle predette particelle. In occasione del sopralluogo, infatti, è stato riscontrato che dal lato ovest (lungo il confine con il “Cantagalli”) una parte della superficie originaria delle particelle è occupata da una stradina sterrata, necessaria per accedere al letto dello stesso fiume al fine di effettuarne la manutenzione, e tale stradina invade per la maggior parte la superficie della particella 618, occupandone una superficie di circa 196,98 mq.

Entrambi i manufatti, ad un piano fuori terra, sono privi di pregi architettonici e versano in scarse condizioni di manutenzione e conservazione tant'è che per essere riutilizzati con la destinazione prevista dal P.R.G. necessitano di alcuni lavori di ristrutturazione (foto da n.°1 a n.° 16). La restante parte di terreno, non occupato dai magazzini, sebbene sia edificabile (all. n.° 14) nella perizia di stima è stato considerato come corte dei magazzini poiché valgono le prescrizioni vigenti nelle aree a rischio R4 del PAI (art. 21 Norme d'attuazione del PAI).

4.3.1 Caratteristiche generali dei magazzini

Il manufatto denominato nella planimetria di rilievo con la lettera "A", accessibile da via Quarto attraverso due porte in ferro rispettivamente di larghezza pari a 2,17 e 2,60 metri, ha una superficie utile di 162,70 mq ripartita in locali ed ambienti, variamente dimensionati, così distribuiti: un laboratorio (foto nn.°7,8 e 9) (sup. utile pari a circa 124,00 mq), un bagnetto (foto n.°10) (sup. utile pari a 1,19 mq) un primo locale adibito a deposito attrezzi (foto n.°11) (sup. utile pari a circa 19,30 mq), un secondo locale adibito a deposito attrezzi (sup. utile pari a circa 19,40 mq).

Al momento del sopralluogo il locale si presenta privo di rifiniture ed in scarse condizioni di conservazione, infatti, i pavimenti dei diversi ambienti sono in cemento, gli infissi in ferro mentre gli intonaci e la tinteggiatura delle pareti sono completamente assenti come del resto anche gli impianti tecnologici.

Il secondo manufatto, indicato nel rilievo planimetrico con la lettera B, è ubicato rispetto a quello descritto in precedenza ad una distanza di circa 10 m ed ha una superficie utile di circa 81,63 mq. Si precisa che questa rilevazione è stata eseguita dal rilievo del perimetro esterno a causa dell'inaccessibilità al locale dovuta all'indisponibilità delle chiavi di accesso della porta ubicata nella corte.

A servizio di entrambi i manufatti vi è una corte comune, accessibile dalla via comunale denominata "Quarto", nonché due locali, indicati nella planimetria con le lettere C e D ,ormai diruiti ed un tempo adibiti a locali tecnici aventi una superficie utile rispettivamente di 1,23 e 7,30 mq.

4.3.2 Caratteristiche generali della zona di ubicazione degli immobili ubicati in Gizzeria Lido

Gli immobili oggetto di perizia si trovano in via Cristoforo Colombo del comune di Gizzeria Lido. Tale località, che si trova a pochi chilometri sia dal Nucleo industriale di Lamezia Terme che dall'aeroporto internazionale e dalla stazione ferroviaria della piana, è distante dal mare soli circa 50 metri e durante il periodo estivo diviene meta di vacanza per numerosi turisti sia locali che stranieri. Trattasi di zona dotata della necessaria urbanizzazione primaria, caratterizzata da costruzioni in prevalenza di tipo residenziale, anche di non recente costruzione, e dotata di un buon interesse direzionale,

infatti è poco distante sia dal centro di Sant'Eufemia Lamezia che dallo snodo autostradale della SA – RC e dallo svincolo della super strada SS 280 (dei due Mari), quindi in pochi minuti si possono raggiungere diversi centri balneari della costa tirrenica.

Il fabbricato periziato, privo di pregi architettonici ed accessibile, mediante un portoncino in legno, dalla via comunale denominata “Cristoforo Colombo”, è composto da cinque piani fuori terra, realizzati con una struttura in c.a. e tamponatura in mattoni forati dello spessore di circa 30 cm, è dotato di una corte di pertinenza, recintata mediante un muretto in blocchi su cui è posta una rete metallica, e versa in discrete condizioni di manutenzione (foto da n.°18 a n.°22).

4.3.3 Caratteristiche generali del magazzino ubicato al piano terra

L'unità immobiliare ubicata al piano terra del fabbricato oggetto di perizia, identificata catastalmente sul foglio di mappa n.°37 con la particella 650 sub 1 (ma anche con la particella 682 sub 3), è accessibile sia dalla traversa di via Cristoforo Colombo, mediante una porta basculante in ferro della larghezza di circa 2,68, che dal vano scala del fabbricato mediante una porta in legno della larghezza di circa 1,10. La sua superficie utile è pari a circa 57,50 mq (comprensiva della superficie del bagnetto ubicato nel sottoscala, di superficie utile pari a circa 4,30 mq). Da detto magazzino si accede alla corte comune, attraverso una porta in ferro della larghezza di circa 90 cm.

Al momento del sopralluogo il magazzino si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione (foto n.° 23,24 e 25).

4.3.4 Caratteristiche generali dell'appartamento ubicato al piano secondo

L'appartamento, ubicato al piano secondo del fabbricato oggetto di perizia, è identificato sul foglio di mappa n.°37 con la particella 650 sub 3 (o anche con la particella 682 sub 5), ed è accessibile dal piano primo, attraverso una scala in c.a. rivestita in marmo.

Ha una superficie utile di 64,00 mq ripartita in locali ed ambienti variamente dimensionati (all. n.°8) e versa in buone condizioni di manutenzione e conservazione (foto da n.°27 a n.° 35) infatti, i pavimenti sono in gres, le opere di finitura (intonaci, tinteggiatura, pavimenti, massetti, porte, infissi) versano in buone condizioni di conservazione, gli impianti tecnologici (idrico, fognario, elettrico, citofonico, TV) sono funzionanti. L'immobile si compone di tre camere da letto aventi rispettivamente superficie utile pari a 8,00 – 8,15 e 10,30, una cucina di superficie utile pari a circa 8,80 mq, un bagno di superficie utile pari a circa 4,00 mq, un disimpegno di 5,65 mq e un soggiorno di superficie utile pari a circa 19,10 mq. A servizio di detto appartamento per quasi tutto il suo perimetro c'è un balcone di larghezza pari a circa un metro.

5 Quesito n.°5

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

► Il terreno sito in via Quarto del Comune di Lamezia Terme, censito al C.U. del medesimo comune (sezione Sambiase), foglio di mappa n.°83 particella n.° 537(ex 263/b), è di proprietà del sig. OMISSIS in virtù dell'atto notarile di compravendita del dott. OMISSIS rep. n.° 85948 del 1/12/1972 registrato a Lamezia Terme in data 12/12/1972 al n.° 2041, registrato alla conservatoria dei registri Immobiliari di Catanzaro al R.P. n.°21208 in data 21/12/1972 (all. n.°4).

► Il terreno sito in via Quarto del Comune di Lamezia Terme, censito al C.U. del medesimo comune -sezione Sambiase-, foglio di mappa n.°83 particella n.° 618, è di proprietà del sig. OMISSIS in virtù dell'atto notarile di compravendita del dott. OMISSIS rep. n.° 103220 del 22/02/85 registrato a Lamezia Terme in data 01/03/1985 al n.° 586, registrato alla conservatoria dei registri Immobiliari di Catanzaro al R.P. n.°4159 in data 09/03/1985.

► Il terreno su cui è stato edificato l'immobile ospitante sia il magazzino che l'appartamento oggetto di perizia, è ubicato nel Comune di Gizzeria in via Cristoforo Colombo (già località Marinella) ed è identificato sul foglio di mappa 37 particella 305 è di proprietà della sig.ra OMISSIS in virtù dell'atto di compravendita rogato dal dott. OMISSIS rep. n.° 90954 del 07/04/1975 e poi per atto di divisione rogato dal dott. OMISSIS in data

28/10/1980 rep. n.° 3758 registrato alla conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro al R.P. n.° 18875 del 22/11/1980 (all. n.°4).

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto pare che non ci siano acquisti mortis causa di beni immobili non trascritti.

6 Quesito n.°6

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

I beni periziati sono in comproprietà delle sole persone esecutate e, pertanto, non è necessaria la predisposizione di un progetto di divisione degli stessi.

7 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”

Gli immobili oggetto della presente perizia, censiti al C.U. del medesimo comune sul foglio di mappa n.°83 particella n.° 537 e 618, nonché quelli ubicati nel comune di Gizzeria ed identificati al C.U. del medesimo comune sul foglio di mappa n.°37 particella 650 sub 1 e 3 (o particella 682 sub 3 e 5) al momento del sopralluogo risultano essere liberi.

8 Quesito n.°8

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

I Sig.ri OMISSIS risultano essere coniugati ed hanno contratto matrimonio nel Comune _____ in data OMISSIS (all. n.° 9).

Il sig. OMISSIS risulta essere coniugato con la sig.ra OMISSIS avendo con la medesima contratto matrimonio nel Comune _____ in data OMISSIS (all. n.° 10).

La sig.ra OMISSIS, risulta essere deceduta a _____ in data OMISSIS (all. n.°10)

9 Quesito n.º9

“Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli, o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli 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 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)”

Sugli immobili ubicati in via Quarto del comune di Lamezia Terme, censiti al C.T. del medesimo comune- sezione Sambiase- sul foglio di mappa n.º83 particelle n.º 537 e 618, non esistono formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell’acquirente se non i vincoli derivanti dalla circostanza che in detti terreni valgono le prescrizioni vigenti per le aree a rischio R4 del PAI e, pertanto, esiste il vincolo di inedificabilità assoluta. Le

opere edilizia ammesse sono quelle volte a ristrutturare il patrimonio immobiliare esistente senza produrre aumenti di superficie e di volume.

Il fabbricato ubicato in Gizzeria non è sottoposto alla verifica di interesse culturale e storico di cui al D. Lgs n.° 42/2004 (c.d. Codice dei beni culturali e del paesaggio) da parte della Soprintendenza poiché non ultimato e quindi in corso di costruzione.

Si evidenzia che non sussistono obbligazioni *propter rem* nè provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

10 Quesito n.°10

“Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente (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 relativi per le cancellazioni”

Dagli accertamenti eseguiti presso l’agenzia del Territorio e presso la conservatoria a carico dei sig.ri

OMISSIS è risultato che le formalità che saranno cancellate o che comunque non saranno opponibili all’acquirente sono:

- Iscrizione contro del 14 giugno 1988 reg. part. n.° 953 reg. gen. 12005, ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo a favore della Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania con sede in Cosenza contro OMISSIS

L'ipoteca ha per oggetto i seguenti beni:

Beni di Proprietà di OMISSIS

- Zona di Terra ubicata nel Comune di Gizzeria in località Marinella identificata al C.T. del medesimo Comune alla partita 3419 sul foglio di mappa n.°37 particella 201/e;
- Zona di terra ubicata nel Comune di Lamezia Terme –Sambiase- in via Eroi di Sapri identificata al C.T. del medesimo comune sul foglio di mappa 83 particella 563. Su detto terreno è stato costruito un fabbricato di 5 piani f.t. attualmente censito al C.U. del Comune di Lamezia Terme- Sezione Sambiasse- sul foglio di mappa 83 particella 1067 sub 1-2-3-4;
- Suolo edificatorio con sovrastanti due fabbricati rispettivamente di 5 e 6 piani f.t., nonché un capannone in c.a. ubicati in loc. Zocca e Spartivento del Comune di Lamezia Terme-Sambiase-. Tale suolo è censito al C.T. del medesimo comune, sezione di Sambiasse, sul foglio di mappa n.°81 particelle 120-209-399-502-126/a-132/b-

221/b. Si precisa che tali beni sono stati oggetto di valutazione nella relazione tecnica d'Ufficio in atti redatta dal dott. OMISSIS;

- Suolo edificatorio ubicato nel Comune di Lamezia Terme in Via Alighieri censito al C.T. del medesimo Comune, sezione Sambiasse, sul foglio di mappa 75 particella 745.

Beni di Proprietà di OMISSIS

- Zona di terra con sovrastante capannone (non accatastato) ubicata in via Quarto (già Telesio) del Comune di Lamezia Terme (Sambiasse) riportata al C.T. del medesimo comune, sezione di Sambiasse, sul foglio di mappa n.°83 particella 263/b , definitivo 537, e particella 618.

Beni di Proprietà di OMISSIS

- Terreno ubicato in via Cristoforo Colombo del Comune di Gizzeria censito al C.T. del medesimo comune sul foglio di mappa n.°37 particella 305. Al momento del sopralluogo effettuato in data 11/10/2010 si evince che su detto terreno è stato costruito un fabbricato di cinque piani fuori terra in parte accatastato ed in parte nella piena disponibilità della sig.ra OMISSIS. Da quanto comunicato dai figli della sig.ra OMISSIS risultano in possesso della medesima il solo il magazzino ubicato al piano terra e l'appartamento ubicato al piano secondo. Tali immobili sono identificati al C.U. del Comune di Gizzeria sul foglio di mappa 37 particella 650 sub 1 e sub 3. Emerge altresì che, dalle ricerche

effettuate presso l'Ufficio tecnico del comune di Gizzeria , la sig.ra OMISSIS per questi immobili, in data 31/03/1995, ha presentato domanda di condono.

Beni di Proprietà di OMISSIS

- Terreno edificatorio con sovrastante fabbricato ubicato in via Eroi di Sapri del Comune di Lamezia Terme (Sambiase) censito al C.T. del medesimo comune, sezione Sambiase, sul foglio di mappa n.°83 particella 433. Il fabbricato costruito su detto Terreno è censito al C.U. del medesimo Comune sul foglio di mappa 83 particella 1132 sub 1-2-3-4-5-6-7.
- Appezzamento di terreno ubicato nel comune di Lamezia Terme in loc. Andreaggi, censito al C.T. del medesimo Comune sul foglio di mappa 86 particella 82;
- Quota parte di un terreno ubicato in loc. Amatelo del Comune di Lamezia Terme, e censito al C.T. del medesimo Comune, sezione Sambiase sul foglio di mappa n.°5 particelle 358 e 434.
- Iscrizione contro del 23 giugno 1988 reg. part. n.°1014 reg. gen. 12605, ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo a favore di Crediti Italiano filiale di Catanzaro contro OMISSIS. L'ipoteca ha per oggetto i beni su descritti.
- Iscrizione contro del 02 agosto 1988 reg. part. n.°1247 reg. gen. 14777, ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo a favore della Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania con sede in

11 Quesito n.º11

“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”

Le visure catastali ed ipotecarie dell’immobile oggetto della seguente perizia sono riportate rispettivamente negli allegati recanti i numeri 2 e 3.

Dall’esame dei rilievi effettuati e dal controllo incrociato delle visure catastali e ipotecarie, allegate agli atti di causa, con l’atto di pignoramento il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato che il fabbricato, costruito sul terreno pignorato, identificato nel C.T. del Comune di Gizzeria sul foglio di mappa 37 particella 305 è stato accatastato sul foglio di mappa n.º37 con la particella 650 sub 1, 2 e 3 (o data la duplicazione di accatastamento con l’identificativo 682 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7).

Si precisa altresì che il terreno ubicato in via Quarto del comune di Lamezia Terme è indicato sia nell’atto di pignoramento che nelle visure ipotecarie con la particella 263/b mentre attualmente è individuato catastalmente con la particella 537 e su di esso è stato costruito un manufatto in blocchi.

12 Quesito n.°12

“Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all’art. 46 del T.U. e di cui all’art. 40 della L. 28.02.85 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 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; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono”

Dalle indagini eseguite presso l’Ufficio tecnico del comune di Lamezia Terme è emerso che l’immobile oggetto di perizia, ubicato in via Quarto del Comune di Lamezia Terme, costruito sul terreno censito nel medesimo comune sul foglio di mappa 83 particella 537 (ex 263/b), è stato edificato, successivamente al 1967 (all. n.°9) ed in assenza di concessione edilizia quindi in forma abusiva. Dalle indagini eseguite presso l’Ufficio condoni si

è, poi, constatato che il medesimo immobile è stato interessato dalla domanda di condono n.° 03175 del 0/6/1986 fascicolo n.°4106.

Per completare l'iter di condono ed ottenere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, occorrerà fornire all'Ufficio Condoni del Comune di Lamezia Terme entro 120 giorno dalla data del decreto di trasferimento emesso dal G.E. del Tribunale di Lamezia Terme i seguenti elaborati:

- Piante sezioni prospetti dell'immobile;
- Perizia giurata sulla consistenza dell'immobile;
- Certificato d'idoneità Statica dell'immobile o progetto di adeguamento sismico, o dichiarazione liberatoria sulla non necessità di adeguamento sismico delle opere;
- Documentazione fotografica;
- Accatastamento immobile;
- Certificato di residenza e situazione di Famiglia;
- Titolo di proprietà;
- Ricevuta del versamento degli oneri di urbanizzazione del costo di costruzione e dell'oblazione calcolata ai sensi della legge n.°47 del 28/02/1985 e succ. modifiche.

Le spese sono di seguito esplicitate.

COSTI SANATORIA							
Ubicazione Immobile	Diritti di Segreteria	Marce da bollo da 14,62 €	Oblazione	Oneri concessori	Accatastamento	Onerario tecnico	5. Totale costi (€)

Magazzini via quarto	€ 100,00	€ 29,24	€ 5.900,00	€ 690,00	€ 2.700,00	€ 4.800,00	€ 14.219,24
Sommano							€ 14.219,24

Anche dalle indagini eseguite presso l'Ufficio tecnico del comune di Gizzeria è emerso che l'immobile oggetto di perizia, ubicato in via Cristoforo Colombo, costruito sul terreno censito nel medesimo comune sul foglio di mappa 37 particella 305/b), è stato edificato in assenza di concessione edilizia e quindi in forma abusiva. Gli immobili oggetto di perizia sono oggetto di una domanda di condono (all. n.°12) presentata dalla sig.ra OMISSIS in data 31/03/1995. Per il completamento dell'iter procedurale, che ha come atto ultimo il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, occorrerà fornire all'Ufficio Condoni del Comune di Gizzeria i seguenti elaborati:

- Piante sezioni prospetti dell'immobile;
- Perizia giurata sulla consistenza dell'immobile;
- Certificato di idoneità Statica dell'immobile o progetto di adeguamento sismico, o dichiarazione liberatoria sulla non necessità di adeguamento sismico delle opere;
- Documentazione fotografica;
- Copia delle planimetrie presentate all'UTE e prova dell'avvenuto accatastamento;
- Certificato di residenza e situazione di Famiglia;
- Certificazione attestante la data di ultimazione dei Lavori
- Titolo di proprietà;

- Marca da bollo € 14,62;
- Versamento di € 129,11 per diritti di segreteria
- Ricevuta del versamento degli oneri di urbanizzazione del costo di costruzione e dell'oblazione calcolata ai sensi della legge n.°47 del 28/02/1985 e succ. modifiche.

Il calcolo delle spese di condono, effettuato ai sensi della legge n.°724 23/12/1994, per ciascun immobile oggetto di perizia è di seguito esplicitato:

COSTI SANATORIA							
Ubicazione Immobile	Diritti di Segreteria	Marce da bollo da 14,62 €	Oblazione	Oneri concessori	Rettifica accatastamento	Onorario tecnico	5. Totale costi (€)
Magazzino Piano terra	€ 250,00	€ 29,24	€ 3.833,00	€ 369,02	€ 800,00	€ 2.000,00	€ 7.281,26
Apapramento Piano secondo	€ 250,00	€ 29,24	€ 5.758,98	€ 623,08	€ 800,00	€ 2.000,00	€ 9.461,30

13 Quesito n.°13

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

Il procedimento utilizzato nella valutazione dei beni da stimare è quello sintetico comparativo consistente nella determinazione del valore degli immobili sulla base dei prezzi riscontrati in transazione di beni con le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe, e venduti in

condizioni ordinarie di mercato. Tale metodo si basa sulla considerazione che se sul mercato un certo bene è contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo, Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadrato. Le quotazioni a mq dei beni sono stati forniti dalle diverse agenzie immobiliari, riviste specialistiche, borsini immobiliari, e dall'agenzia del territorio (all. n.º 13 schede di valutazioni immobili Agenzia del Territorio). Il valore finale degli immobili è stato calcolato con l'ausilio del metodo statistico, avvalendosi del prezzo unitario per mq applicato alla superficie commerciale (*) del bene, nonché di parametri correttivi che tengono conto del tipo di costruzione, della presenza di accessori, dell'obsolescenza tecnologica, della zona, dell'eventuale vista panoramica, oltre che delle caratteristiche funzionali estetiche e sociali dell'edificio in cui è inserito l'immobile oggetto di valutazione, della stato di conservazione dello stesso, della presenza/assenza dei servizi ritenuti essenziali, dell'eventuale abusivismo della costruzione etc.

*

La superficie commerciale di un appartamento è il risultato della somma di quattro superfici:

- 1) *La superficie individuata dal perimetro dell'appartamento, che comprende l'intero spessore dei muri esterni su vie e cortili, dei muri interni verso i vani scala e ascensore e la metà dello spessore dei muri che dividono da quelli confinanti.*
- 2) *1/2 della superficie delle logge e dei balconi, se questi non superano la profondità 1,20 m.*
- 3) *1/3 della superficie delle terrazze.*
- 4) *1/4 delle superfici accessorie quali cantine, soffitte, corte etc.*

13.1 Andamento del mercato immobiliare

a) *Fonte osservatorio dei valori immobiliari agenzia del territorio- OMI (1° semestre 2010).*

Le quotazioni di mercato, quali risultano nell'osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia del territorio – OMI-, relativamente ad appartamenti residenziali e magazzini - deposito nella micro- zona in cui ricade l'immobile hanno evidenziato i seguenti valori (all. n.°13):

Zona	Min (€/mq)	Max (€/mq)
Immobili non residenziali		
Lamezia Terme (sambiase)	400,00	480,00
Immobili residenziali		
Gizzeria (fascia litoranea)	800,00	1.000,00
Immobili non residenziali		
Gizzeria (fascia litoranea)	460,00	570,00

Questi sono valori riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato di conservazione degli stessi e di quello prevalente nella zona omogenea e, pertanto, sono suscettibili di ampie variazioni rispetto alle quotazioni effettivamente applicate nella micro- zona in cui è ubicato l'immobile.

b) Indagini dirette

Le risultanze delle indagini effettuate al momento del sopralluogo, nel

mercato della micro- zona in cui ricadono gli immobili in esame, hanno rilevato che nella zona di ubicazione dei magazzini non sono state riscontrate compravendite di beni simili, pertanto nella valutazione si farà riferimento al valore a mq indicato nel borsino immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Nel Comune di Gizzeria, invece, per vendite di appartamenti destinati a civile abitazione, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, posizione urbanistica, consistenza qualitativa e funzionale similari a quello oggetto della presente stima, i prezzi di mercato sono mediamente compresi tra: **900,00 e 1.250,00 €/mq.**

Per i magazzini i prezzi di mercato sono mediamente compresi tra: **500,00 e 800,00 €/mq.**

13.1.1 Valutazione del degrado per vetustà ed obsolescenza

Premesso che per vetustà si intende il degrado delle opere edilizie che costituiscono il cespite, dovuto al trascorrere del tempo ed al naturale invecchiamento delle strutture, e che per obsolescenza, invece, si intende l'invecchiamento tecnologico, ossia la lenta ma continua e progressiva perdita di efficienza, di funzionalità e di valore, delle finiture e degli impianti, dovuto sia al subentro di nuova normativa che all'utilizzo di nuovi materiali da costruzione rinvenibili in commercio, avremo che il coefficiente di vetustà e di obsolescenza è calcolato con l'applicazione della seguente formula

$$K = 0,65x (100N/100+20)^2 : 140 - 2,86 + 0,35x (100N/50+20)^2 : 140 - 2,86$$

dove: K = deprezzamento percentuale dell'edificio all'anno "n" per vetustà ed obsolescenza;

N = anni di vita del fabbricato.

Ciò detto si precisa che la prima parte della formula riguarda il deprezzamento per vetustà, assumendo in 100 gli anni di vita utile della struttura dell'edificio, mentre la seconda parte della formula riguarda il deprezzamento per obsolescenza, assumendo in 50 gli anni di vita utile degli impianti e delle finiture. Ciò premesso si precisa che il deprezzamento per obsolescenza poiché nei magazzini oggetto di valutazione gli impianti e le finiture sono pressoché assenti si calcola solo il deprezzamento per vetustà delle strutture assumendo che gli anni di vita del manufatto sono all'incirca 40 e pertanto la formula da applicare sarà la seguente :

$$K = (100N/100+20)^2 : 140 - 2,86$$

e avremo il seguente coefficiente K = 22,85 %

Per gli immobili ubicati in via Cristoforo Colombo del Comune di Gizzeria si precisa che la vita utile del fabbricato è stata calcolata dalla data dell'ultima ristrutturazione e pertanto essa sarà di circa 18 anni e quindi il deprezzamento per vetustà ed obsolescenza sarà pari a K=8,82%.

13.1.2 Valutazione degli immobili siti in Lamezia Terme via Quarto

La stima dei beni va fatta tenendo in considerazione non solo le quotazioni di mercato applicate nella micro - zona in cui sono ubicati gli immobili da valutare ma anche in considerazione dell'attualità degli stessi e pertanto si ritiene che:

1) Per i magazzini costruiti sul terreno catastalmente identificato con le particelle n.°537 e 618, sebbene il valore di mercato più attendibile sarebbe pari a circa **480,00 €/mq** tale prezzo, per il grado di vetustà e obsolescenza dell'immobile, decorrente dalla sua costruzione, inevitabilmente subisce un abbattimento percentuale (calcolato nel paragrafo 13.1.1) che è del 22,85 % ed un ulteriore abbattimento per il fatto che per essere utilizzato come deposito/magazzino dovranno essere fatti i pavimenti, gli intonaci e la tinteggiature e dovrà essere rivista sia la copertura che il servizio igienico sanitario dovendo sostenere una spesa pari a circa 230,00 €/mq e pertanto avrà un prezzo medio definitivo di circa **140,32 €/mq**.

13.1.3 Calcolo delle superfici commerciali dell'immobile ubicato via Quarto del Comune di Lamezia Terme.

Calcolo della superficie comm.del manufatto ubicato in via quarto del comune di Lamezia Terme, Sambiasse			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie lorda	277,44	100	277,44
Corte	912,56	25	228,14
Sup. Commerciale Totale (mq)	505,58		

13.1.4 Calcolo del valore di mercato dell'immobile ubicato in via Quarto del Comune di Lamezia Terme.

Calcolo del valore di mercato dei magazzini ubicati nel Comune di Lamezia Terme, loc. Sambiasse, via Quarto				
Indirizzo (Via - n.° civico)	U.M.	Sup.	Valore (€/mq)	Valore totale(€)
Magazzini non accatastati ubicati in via Quarto di Sambiasse	mq	505,58	€ 140,32	€ 70.942,99

Totale	€ 70.942,99
---------------	--------------------

13.1.5 Valutazione degli immobili siti in Gizzeria

La stima dei beni va fatta tenendo in considerazione non solo le quotazioni di mercato applicate nella micro - zona in cui sono ubicati gli immobili da valutare ma anche in considerazione dell'attualità degli stessi e pertanto si ritiene che:

1) Per l'appartamento identificato con la particella 650 sub 3 (o 682 sub 5) sebbene il valore di mercato più attendibile sarebbe pari a circa **1.075,00 €/mq** tale prezzo, per il grado di vetustà e obsolescenza dell'immobile, decorrente dalla sua costruzione, inevitabilmente subisce un abbattimento percentuale (calcolato nel paragrafo 13.1.1) che è del 8,82 % e pertanto si avrà un prezzo medio definitivo di circa **980,18 €/mq**.

2) Per il magazzino identificato con la particella 650 sub 1 (o 682 sub 3) sebbene il valore di mercato più attendibile sarebbe pari a circa **660,00 €/mq** tale prezzo, per il grado di vetustà e obsolescenza dell'immobile, decorrente dalla sua costruzione, inevitabilmente subisce un abbattimento percentuale (calcolato nel paragrafo 13.1.1) che è del 8,82 % e pertanto si avrà un prezzo medio definitivo di circa **601,79 €/mq**.

13.1.6 Calcolo delle superfici commerciali degli immobili ubicati nel Comune di Gizzeria

Calcolo della superficie comm. dell'Appartamento ubicato al piano secondo del fabbricato ubicato in via C. Colombo del Comune di Gizzeria			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie lorda	75,63	100	75,63
Balcone	17,8	33,33	5,93
Sup. Commerciale Totale (mq)	81,56		
Calcolo della superficie comm. del magazzino ubicato al piano terra del fabbricato ubicato in via C. Colombo del comune di Gizzeria			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie lorda	66,94	100	66,94
Sup. Commerciale Totale (mq)	66,94		

13.1.7 Calcolo del valore di mercato degli immobili ubicati nel Comune di Gizzeria.

Calcolo del valore di mercato del magazzino ubicato nel Comune di Gizzeria via C. Colombo							
Indirizzo (Via - n.° civico)	Fog.	Part.	sub	U.M.	Sup.	Valore (€/mq)	Valore totale(€)
Appartamento ubicato al piano secondo di via C Colombo,64	37	650	1	mq	81,56	€ 980,18	€ 79.943,48
Magazzinoubicato al piano primo di via C Colombo	37	650	1	mq	66,94	€ 601,79	€ 40.283,82

13.2 Individuazione lotto

Per facilitare la vendita si è pensato di suddividere gli immobili pignorati oggetto della presente perizia in n.°3 lotti.

Lotto n.°1

Appartamento, da condonare, ubicato al piano secondo di un fabbricato per civile abitazione sito in via C. Colombo del Comune di Gizzeria - loc. "Lido" che dista circa cinquanta metri dal mare.

L'immobile, riportato al C.U. foglio n.° 37, particella n.°650, sub 3, è di cat. A/3, classe 2, con rendita pari ad € 221,56 (oppure particella n.°682, sub 5, è di cat. A/3, classe 1, con rendita pari ad € 201,42) ed è composto da vani 5,5 vani, di cui un soggiorno, una cucina, un bagno, tre camera da letto, per una superficie commerciale totale pari a 81,56 mq, (utili mq 64,00 e verande 17,80).

Valore totale lotto	€ 79.943,48
Spese di sanatoria	<u>€ 9.461,30</u>
Valore totale a meno delle spese di sanatoria	€ 70.482,18

Lotto n.°2

Magazzino, da condonare, ubicato al piano terra di un fabbricato per civile abitazione, sito in via Cristoforo Colombo del Comune di Gizzeria - loc. "Lido", al cui servizio insite un bagnetto di circa 4,30 mq. L'immobile, riportato al C.U. foglio n.° 37, particella n.°650, sub 1, Categoria C/6, ha una superficie commerciale pari a 66,94 mq, (utili mq 57,50).

Valore totale lotto	€ 40.283,82
Spese di sanatoria	<u>€ 7.281,26</u>
Valore totale a meno delle spese di sanatoria	€ 33.002,56

Lotto n.°3

N.2 Magazzini, da condonare e ristrutturare, di un piano fuori terra siti in via Quarto del Comune di Lamezia Terme - loc. "Sambiase" di superficie commerciale totale pari a 505,58 mq, (di cui utili mq 244,33 e corte 912,56). Le unità immobiliari sono state costruite per la maggior parte sul terreno riportato al C.T. foglio n.° 83, particella n.°537 ed in minima parte su quello riportato sul foglio di mappa 83 particella 618.

Si precisa che la corte pur ricadendo in zona ____ ricade in zona R4 del PAI.

Valore totale lotto	€ 70.942,99
Spese di sanatoria	<u>€ 14.219,24</u>
Valore totale a meno delle spese di sanatoria	€ 56.723,75

14. Quesito n.° 14

"Corredi la relazione da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed 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 si veda l'allegato n.° 8, nonché il supporto informatico allegato alla presente.

Lotto n.°1

COMUNE DI UBICAZIONE: Gizzeria (CZ)

VIA:Via Cristoforo Colombo 64

DESCRIZIONE SINTETICA: Appartamento, da condonare, ubicato al primo secondo di un fabbricato per civile abitazione, sito in via C. Colombo del Comune di Gizzeria - loc. "Lido" distante circa cinquanta metri dal mare. L'immobile, riportato al C.U. foglio n.° 37, particella n.°650, sub 3, è di cat. A/3, classe 2, con rendita pari ad € 221,56 (oppure particella n.°682, sub 5, è di cat. A/3, classe 1, con rendita pari ad € 201,42) ed è composto da vani 5,5 vani, di cui un soggiorno, una cucina, un bagno, tre camera da letto.

CONFINI: Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato ospitante gli immobili oggetto di perizia confina a sud con proprietà OMISSIS, a nord con traversa C. Colombo, ad ovest con via C. Colombo e ad est con corte comune.

ESTENSIONE: 5,5 vani – Sup. Utile: 64,00 mq - Sup. Commerciale: 81,56

DATI CATASTALI: foglio di mappa n.°37 particella n.° 650, sub 3
Categoria A/3, classe 2, Consistenza 5,5 vani, piano secondo.

ATTUALE PROPRIETARIO: OMISSIS

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato, ospitante l'appartamento è di proprietà degli esecutati in virtù dell'atto notarile, del Notaio OMISSIS rep. n.° 90954 del 07/04/1975 e poi per atto di divisione rogato dal dott. OMISSIS in data 28/10/1980 rep. n.° 3758 registrato alla conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro al R.P. n.° 18875 del 22/11/1980

STATO DI COMPROPRIETÀ: No

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI: Iscrizione contro del 14 giugno 1988 reg. part. n.° 953 reg. gen. 12005, ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo a favore della Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania con sede in Cosenza contro OMISSIS.

- Iscrizione contro del 23 giugno 1988 reg. part. n.°1014 reg. gen. 12605, ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo a favore di Crediti Italiano filiale di Catanzaro contro OMISSIS. L'ipoteca ha per oggetto i beni su descritti.
- Iscrizione contro del 02 agosto 1988 reg. part. n.°1247 reg. gen. 14777, ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo a favore della Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania con sede in Cosenza contro OMISSIS. L'ipoteca ha per oggetto i beni suscritti nella prima iscrizione.
- Trascrizione contro del 22 aprile 1994 reg. part. n.°6225 reg. gen. 7497, verbale di pignoramento immobili a favore della della Cassa di

Risparmio di Calabria e di Lucania con sede in Cosenza contro OMISSIS. L'ipoteca ha per oggetto gli immobili sudescritti nella prima iscrizione.

- Iscrizione contro del 05 giugno 2008 reg. part. n.°1644 reg. gen. 9097, ipoteca giudiziaria in rinnovazione derivante da decreto ingiuntivo a favore di Castello Finance s.r.l. con sede in Roma, via del Tritone 187 contro OMISSIS. L'ipoteca ha per oggetto i beni sudescritti nella prima iscrizione.
- Iscrizione contro del 01 agosto 2008 reg. part. n.°2140 reg. gen. 12953, ipoteca giudiziaria in rinnovazione derivante da decreto ingiuntivo a favore di Castello Finance s.r.l. con sede in Roma, via del Tritone 187 contro OMISSIS. L'ipoteca ha per oggetto i beni sudescritti nella prima iscrizione.

STATO DI OCCUPAZIONE: Libero

REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE: Abusivo. Dovrà essere condonato ai sensi della Legge 47/85

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ: Non presente.

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 70.482,18

Lotto n.°2

COMUNE DI UBICAZIONE: Gizzeria (CZ)

VIA: Traversa via Cristoforo Colombo 64

DESCRIZIONE SINTETICA: Magazzino, da condonare, ubicato al piano terra di un fabbricato per civile abitazione, sito in via Cristoforo Colombo

del Comune di Gizzeria - loc. "Lido" a cui servizio è posto un bagnetto di circa 4,30 mq-. L'immobile, riportato al C.U. foglio n.° 37, particella n.°650, sub 1, Categoria C/6, ha una superficie commerciale pari a 66,94 mq, (utili mq 57,50).

CONFINI: Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato ospitante gli immobili oggetto di perizia confina a sud con proprietà OMISSIS, a nord con traversa C. Colombo, ad ovest con via C. Colombo e ad est con corte comune.

ESTENSIONE: Sup. Utile: 57,50 mq - Sup. Commerciale: 66,94

DATI CATASTALI: foglio di mappa n.°37 particella n.° 650, sub 1 Categoria C/6, piano terra.

ATTUALE PROPRIETARIO: OMISSIS

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato ospitante l'appartamento è di proprietà degli eseguiti in virtù dell'atto notarile, del Notaio OMISSIS rep. n.° 90954 del 07/04/1975 e poi per atto di divisione rogato dal dott. Bilangione in data 28/10/1980 rep. n.° 3758 registrato alla conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro al R.P. n.° 18875 del 22/11/1980

STATO DI COMPROPRIETÀ: No

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI: Iscrizione contro del 14 giugno 1988 reg. part. n.° 953 reg. gen. 12005, ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo a favore della Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania con sede in Cosenza contro OMISSIS.

- Iscrizione contro del 23 giugno 1988 reg. part. n.°1014 reg. gen. 12605, ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo a favore di Crediti Italiano filiale di Catanzaro contro OMISSIS. L'ipoteca ha per oggetto i beni su descritti.
- Iscrizione contro del 02 agosto 1988 reg. part. n.°1247 reg. gen. 14777, ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo a favore della Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania con sede in Cosenza contro OMISSIS. L'ipoteca ha per oggetto i beni suscritti nella prima iscrizione.
- Trascrizione contro del 22 aprile 1994 reg. part. n.°6225 reg. gen. 7497, verbale di pignoramento immobili a favore della della Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania con sede in Cosenza contro OMISSIS L'ipoteca ha per oggetto gli immobili sudescritti nella prima iscrizione.
- Iscrizione contro del 05 giugno 2008 reg. part. n.°1644 reg. gen. 9097, ipoteca giudiziaria in rinnovazione derivante da decreto ingiuntivo a favore di Castello Finance s.r.l. con sede in Roma, via del Tritone 187 contro OMISSIS. L'ipoteca ha per oggetto i beni sudescritti nella prima iscrizione.
- Iscrizione contro del 01 agosto 2008 reg. part. n.°2140 reg. gen. 12953, ipoteca giudiziaria in rinnovazione derivante da decreto ingiuntivo a favore di Castello Finance s.r.l. con sede in Roma, via

del Tritone 187 contro OMISSIS. L'ipoteca ha per oggetto i beni
sudescritti nella prima iscrizione.

STATO DI OCCUPAZIONE: Libero

REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE: Abusivo. Dovrà essere
condonato ai sensi della Legge 47/85

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ: Non presente.

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 33.002,56

Lotto n.º3

COMUNE DI UBICAZIONE: Lamezia Terme (CZ)

VIA: via Quarto – Frazione di Sambiasse

DESCRIZIONE SINTETICA: Magazzini da condonare e ristrutturare di
un piano fuori terra siti in via Quarto del Comune di Lamezia Terme - loc.
“Sambiasse”-di superficie commerciale totale pari a 505,58 mq, (di cui utili
mq 244,33 e corte 912,56).L'immobile è stato costruito per la maggior
parte sul terreno riportato al C.T. foglio n.º 83, particella n.º537 ed in
minima parte su quello riportato sul foglio di mappa 83 particella 618.

CONFINI: Il terreno su cui sono stati costruiti i magazzini oggetto di
perizia confina a sud con la particella 1080, a nord con la particella 1016, ad

ovest con il fiume Cantagalli e ad est con la via comunale denominata Quarto.

ESTENSIONE: Sup. Utile: 244,33 mq - Sup. Commerciale: 505,58

DATI CATASTALI: Foglio 83 particella n.°618, classe 1, qualità uliveto, superficie 700 mq, reddito dominicale € 5,24 e reddito agrario € 2,71.

Foglio 83, particella 537, classe 1, qualità uliveto, superficie 490 mq, reddito dominicale € 3,67 e reddito agrario € 1,90.

ATTUALE PROPRIETARIO: OMISSIS

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: I terreni siti in via Quarto del Comune di Lamezia Terme sono di proprietà del sig. OMISSIS in virtù dei seguenti atti notarili di compravendita: Atto del dott. OMISSIS rep. n.° 85948 del 1/12/1972 registrato a Lamezia Terme in data 12/12/1972 al n.° 2041, registrato alla conservatoria dei registri Immobiliari di Catanzaro al R.P. n.°21208 in data 21/12/1972 (part. 537); Atto del dott. OMISSIS rep. n.° 103220 del 22/02/85 registrato a Lamezia Terme in data 01/03/1985 al n.° 586, registrato alla conservatoria dei registri Immobiliari di Catanzaro al R.P. n.°4159 in data 09/03/1985 (part. 618).

STATO DI COMPROPRIETÀ: No

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI: Iscrizione contro del 14 giugno 1988 reg. part. n.° 953 reg. gen. 12005, ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo a favore della Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania con sede in Cosenza contro OMISSIS.

- Iscrizione contro del 23 giugno 1988 reg. part. n.°1014 reg. gen. 12605, ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo a favore di Crediti Italiano filiale di Catanzaro contro OMISSIS. L'ipoteca ha per oggetto i beni su descritti.
- Iscrizione contro del 02 agosto 1988 reg. part. n.°1247 reg. gen. 14777, ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo a favore della Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania con sede in Cosenza contro OMISSIS. L'ipoteca ha per oggetto i beni suscritti nella prima iscrizione.
- Trascrizione contro del 22 aprile 1994 reg. part. n.°6225 reg. gen. 7497, verbale di pignoramento immobili a favore della della Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania con sede in Cosenza contro OMISSIS. L'ipoteca ha per oggetto gli immobili sudescritti nella prima iscrizione.
- Iscrizione contro del 05 giugno 2008 reg. part. n.°1644 reg. gen. 9097, ipoteca giudiziaria in rinnovazione derivante da decreto ingiuntivo a favore di Castello Finance s.r.l. con sede in Roma, via del Tritone 187 contro OMISSIS L'ipoteca ha per oggetto i beni sudescritti nella prima iscrizione.
- Iscrizione contro del 01 agosto 2008 reg. part. n.°2140 reg. gen. 12953, ipoteca giudiziaria in rinnovazione derivante da decreto ingiuntivo a favore di Castello Finance s.r.l. con sede in Roma, via

del Tritone 187 contro OMISSIS. L'ipoteca ha per oggetto i beni sudescritti nella prima iscrizione.

STATO DI OCCUPAZIONE: Libero

REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE: Abusivo. Dovrà essere condonato ai sensi della Legge 47/85

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ: Non presente.

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 56.723,75

15. Quesito n.° 15

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

Il repertorio fotografico dello stato, sia interno che esterno, degli immobili oggetto della presente relazione costituisce l'allegato n.° 1 della presente relazione.

16. CONCLUSIONI

In conclusione il più probabile valore di mercato da attribuire ai lotti in cui è stata suddivisa la massa pignorata oggetto della presente perizia è riassunta nella seguente tabella

Calcolo del valore di mercato dei lotti									
Lotto	Immobile/Indirizzo (Via - n.° civico)	Fog.	Part.	Sub	U.M.	Sup.	Valore (€/mq)	Spese Sanatoria (€)	Valore totale lotto(€)

1	App. /via C. Colombo, 64, Piano secondo, Gizzeria	37	650	3	Mq	81,56	€ 79.943,48	€ 9.461,30	€ 70.482,18
2	Mag. /via C. Colombo, 64, Piano terra, Gizzeria	37	650	1	mq	66,94	€ 34.790,73	€ 7.281,26	€ 33.002,56
3	Mag. /via Quarto Lamezia Terme Sambiase, piano terra	83	618/537		mq	505,58	€ 70.942,99	€ 14.219,24	€ 56.723,75

Lamezia Terme 04.11.2010

ing. Giovambattista Chirillo

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano, 79 88046 Lamezia Terme (Cz)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it

**Immobili ubicati in via Quarto del comune di Lamezia Terme -
Sambiase**

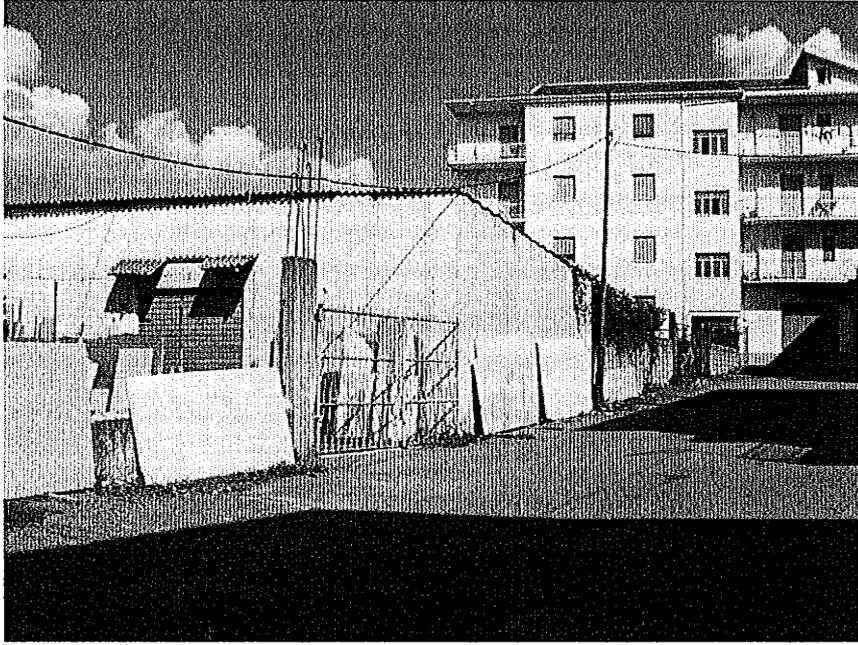


Foto n.º1 Prospetto su via Quarto Fabbricato B

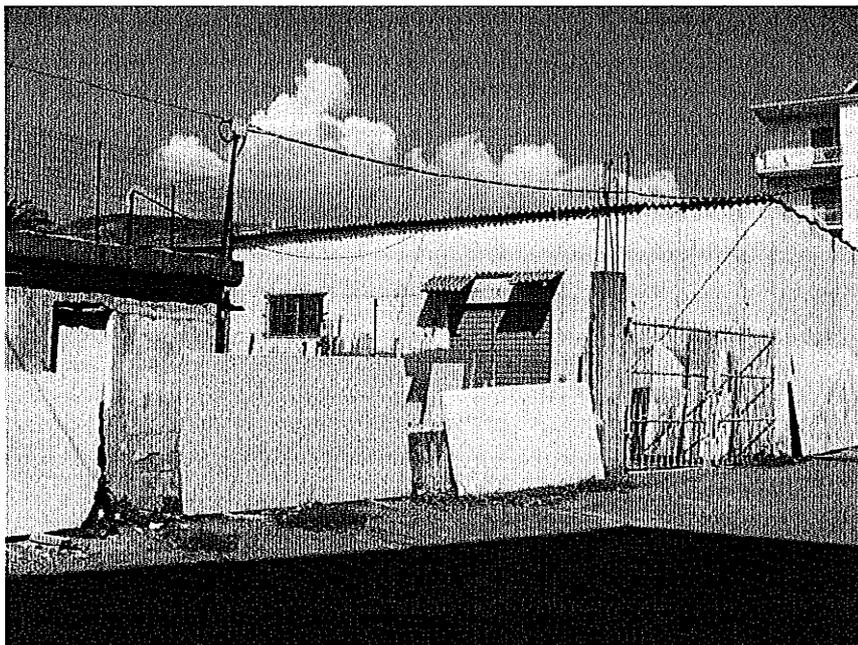


Foto n.º2 Prospetto frontale su cortile interno Fabbricato B

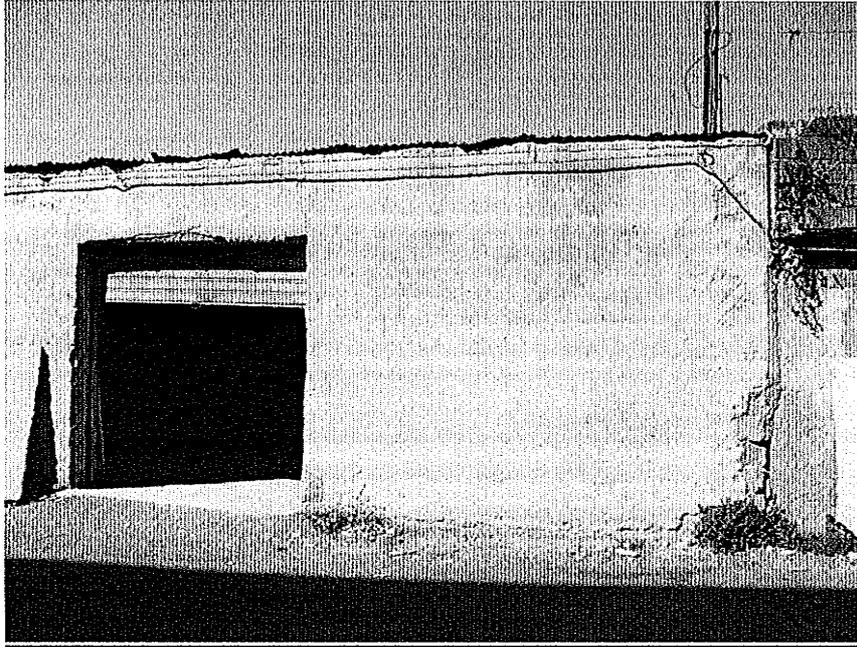
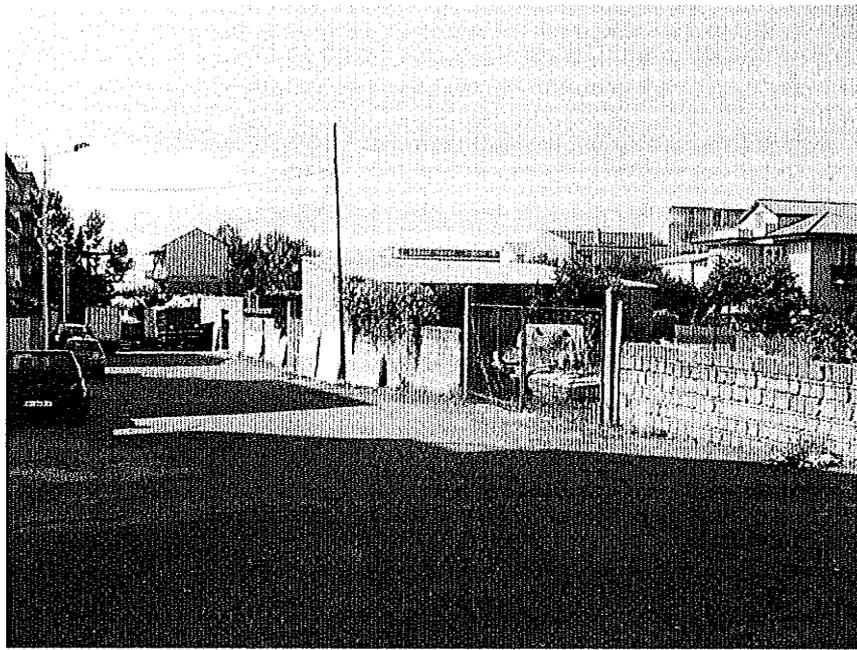


Foto n.° 3 Ingresso Fabbricato A posto su via Quarto



**Foto n.° 4 Prsopetti su via Quarto Fabbricati A e B ed Ingresso
Particella n.°618**

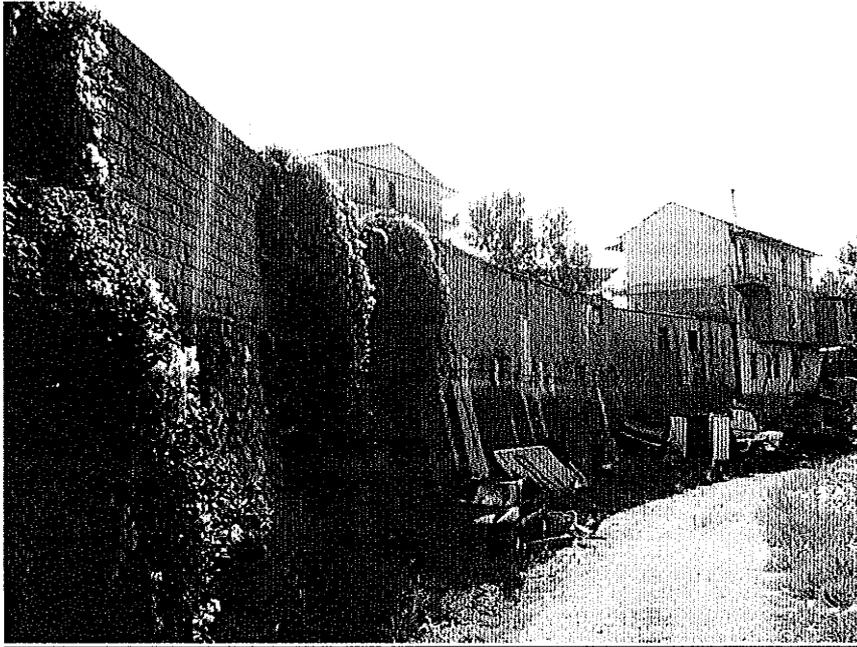


Foto n.° 5 Retro prospetto fabbricato A e B-



**Foto n.° 6 – Particolare stradina che occupa parte del terreno
identificato con la particella 618. Particolare dislivello tra i lati est ed
ovest dei terreni oggetto di procedura.**



Foto n.º7 Particolare interno fabbricato A – Zona Lavorazione

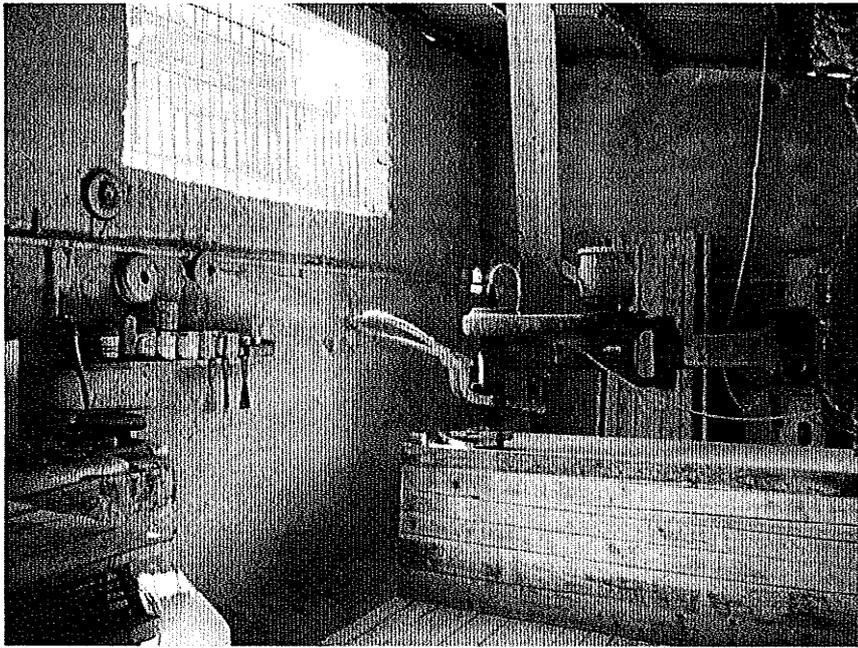


Foto n.º8 Particolare interno fabbricato A – Zona Lavorazione

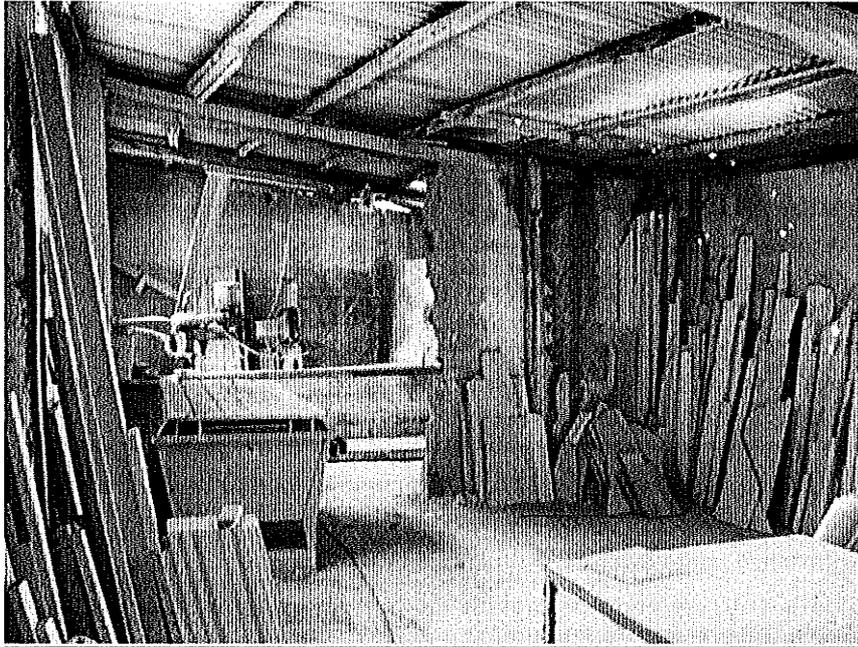


Foto n.º9 Particolare interno fabbricato A – Zona Lavorazione

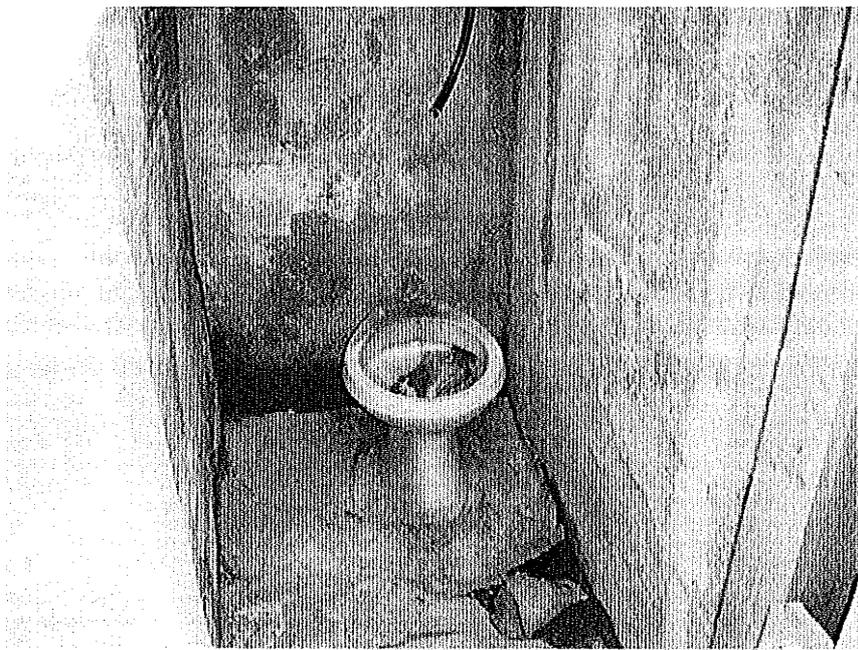


Foto n.º10 Particolare interno fabbricato A – Bagno

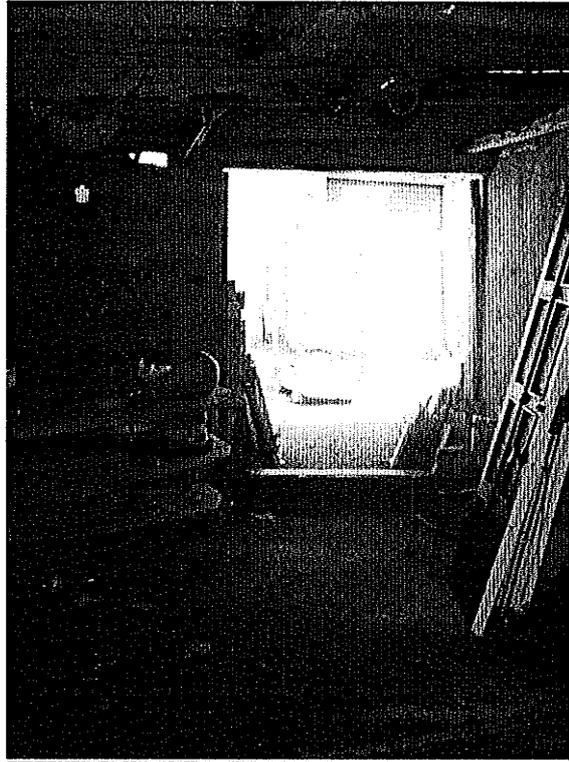


Foto n.º11 Fabbricato A –Deposito



Foto n.º12 Particolare ingresso esterno del locale deposito – fabbricato

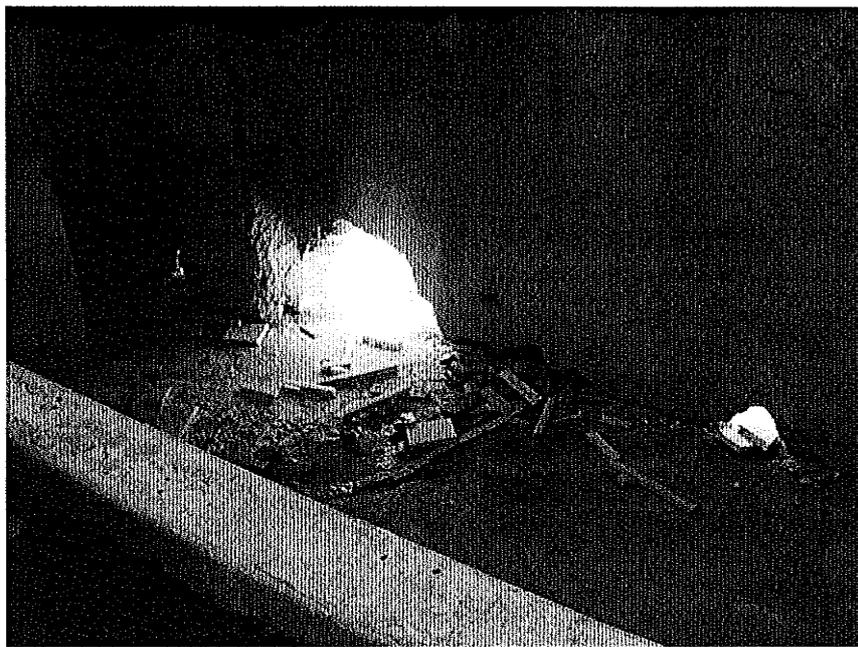


Foto n.°13 Particolare carenze strutturali – Fabbricato A

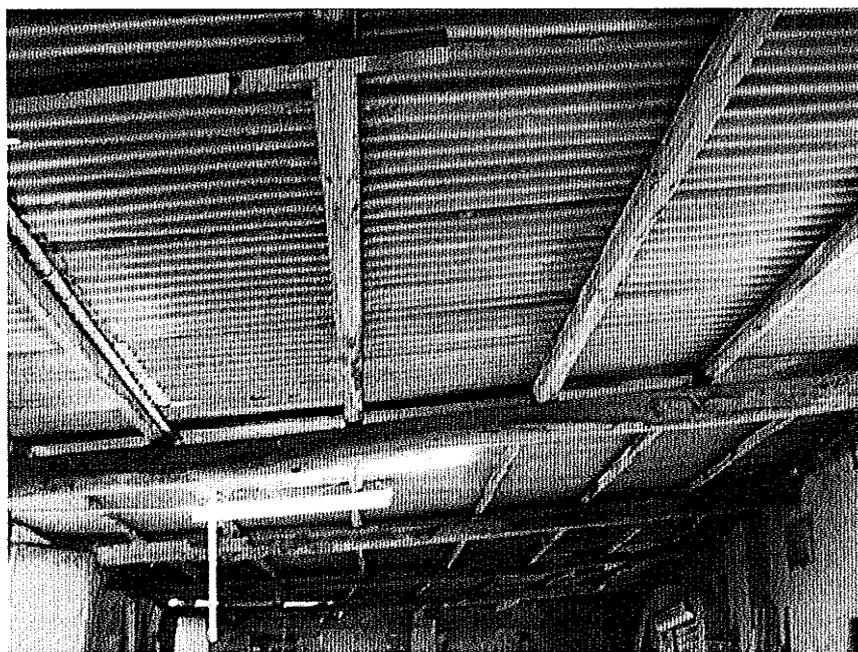


Foto n.°14 Particolare copertura fabbricato A – Zona Lavorazione



Foto n.°15 Particolare corte tra i fabbricati A e B



Foto n.°16 Particolare locale tecnico diruito ubicato in adiacenza al fabbricato B

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano, 79 88046 Lamezia Terme (Cz)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail:gianni.ing.chirillo@tiscali.it



Foto n.°17 Particolare ingresso terreno identificato con la particella 618

Immobili ubicati nel comune di Gizzria



Foto n.°18 Particolare ingresso immobile



Foto n.º19 Particolare prospetto su via C. Colombo

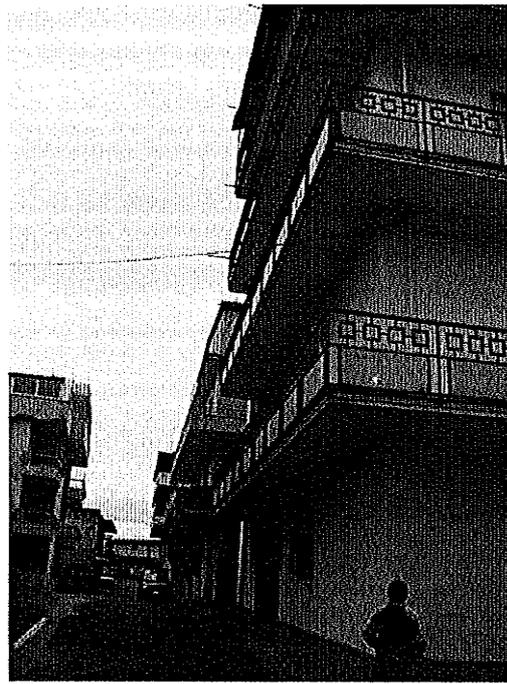


Foto n.º20 Particolare Prospetto su traversa di via C. Colombo



Foto n.º21 Vista del prospetto su traversa di via C. Colombo

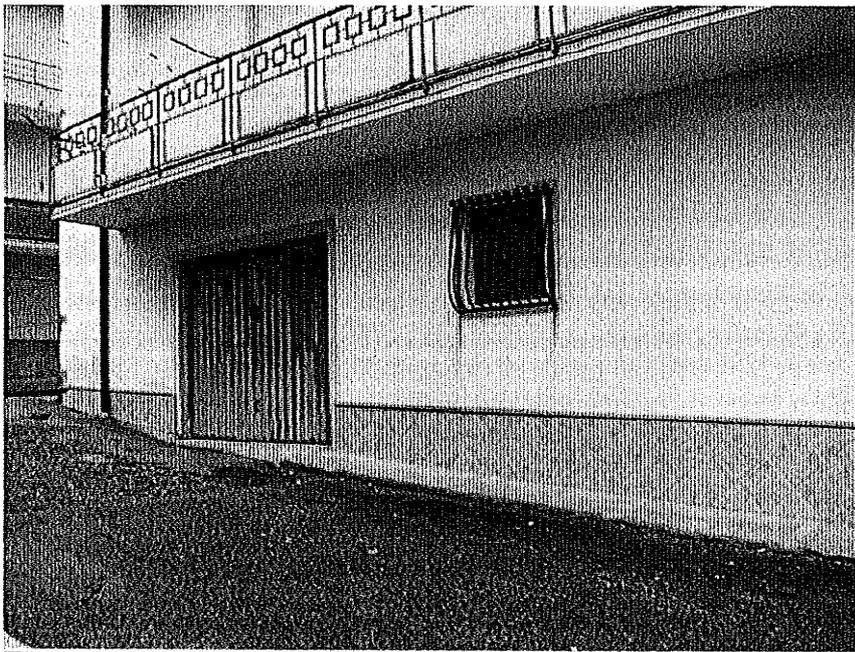


Foto n.º22 Particolare Prospetto su traversa di via C. Colombo



Foto n.°23 Particolare Bagnetto sottoscala a servizio del magazzino

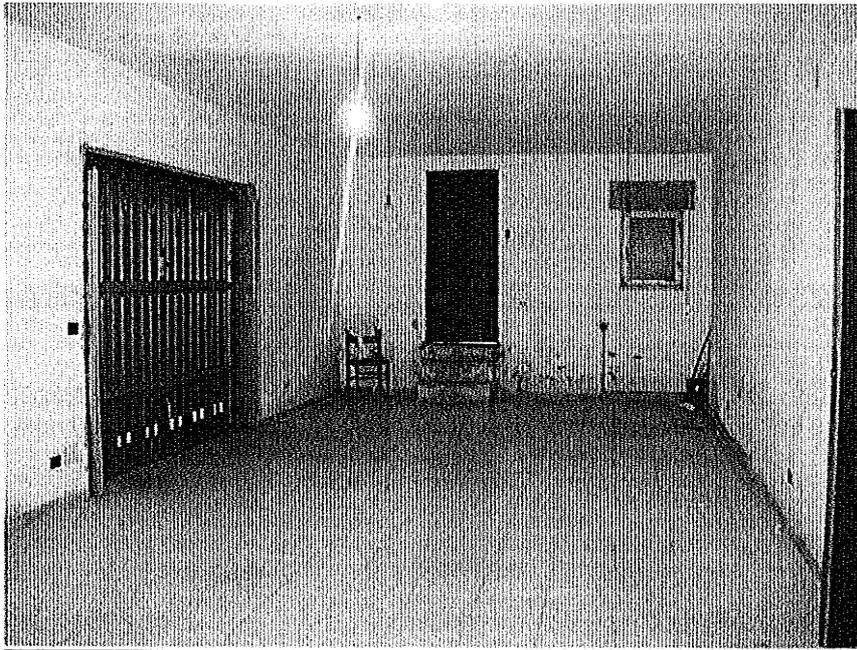


Foto n.°24 Particolare Magazzino ubicato al piano terra

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano, 79 88046 Lamezia Terme (Cz)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it



Foto n.°25 Particolare Magazzino ubicato al piano terra



Foto n.°26 Particolare Vano scala di accesso ai piani superiori

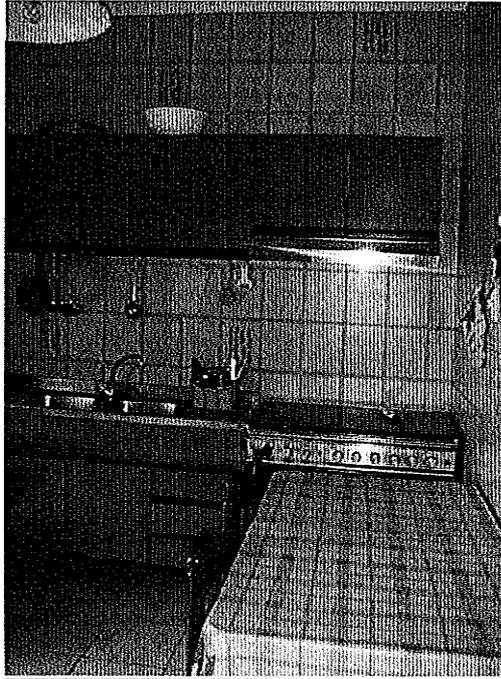


Foto n.°27 Particolare Cucina

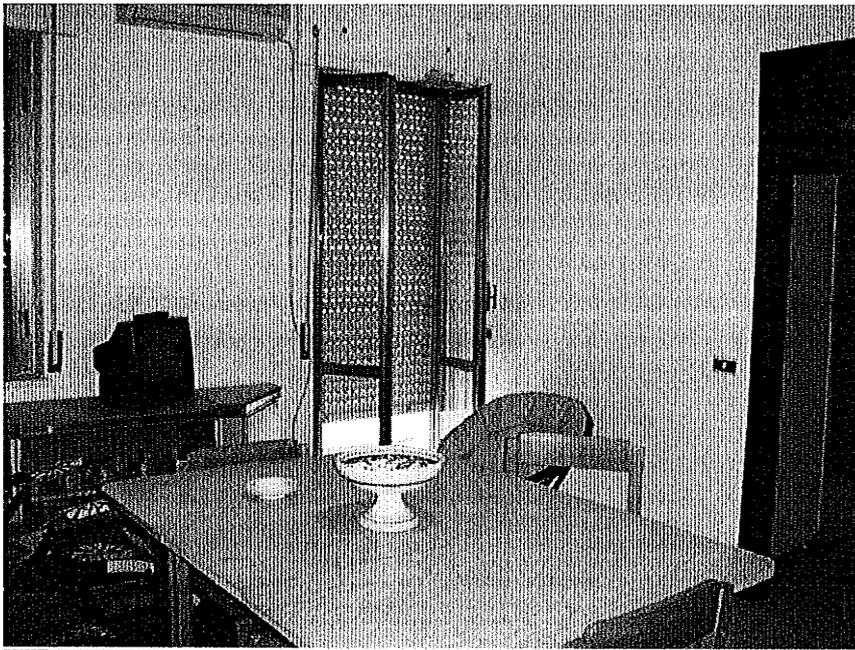


Foto n.°28 Particolare Soggiorno

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano, 79 88046 Lamezia Terme (Cz)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail:gianni.ing.chirillo@tiscali.it

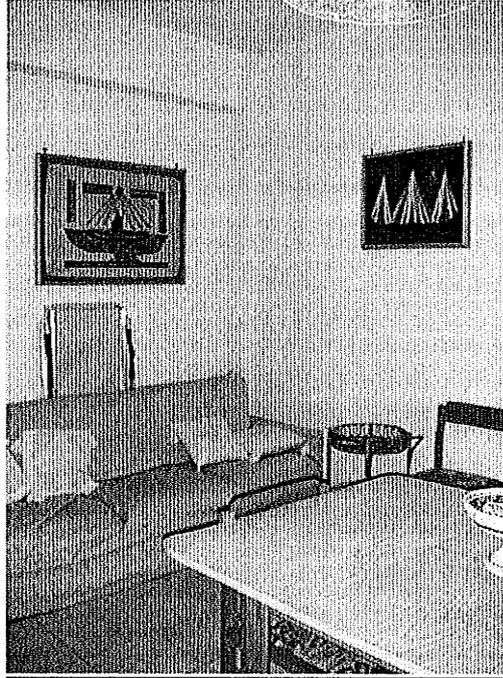


Foto n.°29 Particolare Soggiorno



Foto n.°30 Particolare Corridoio

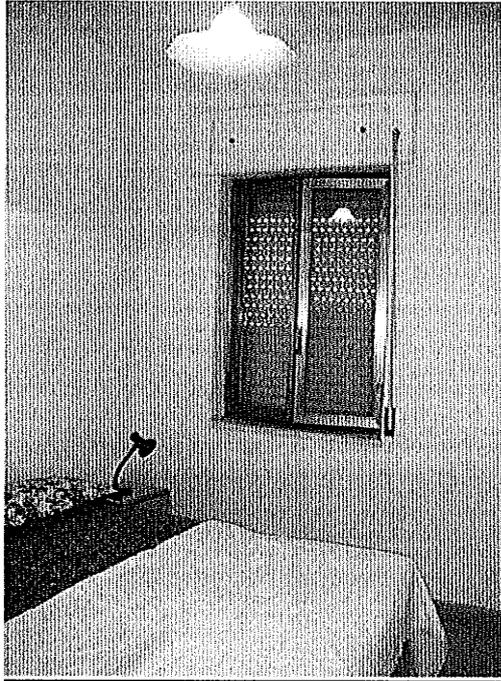


Foto n.°31 Particolare Camera da Letto 1 appartamento ubicato al piano secondo

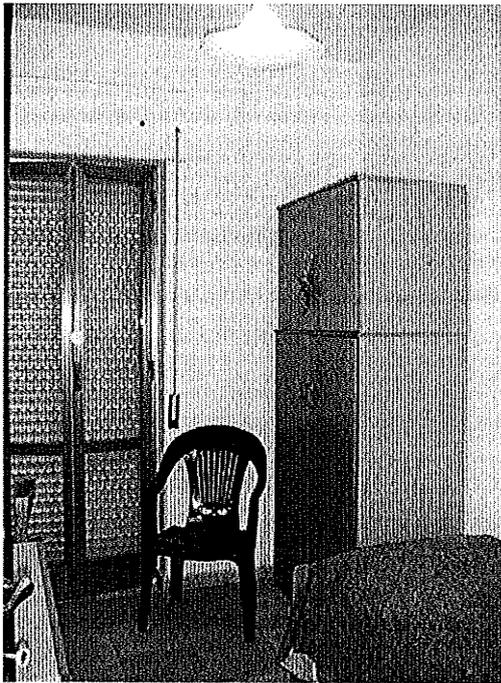


Foto n.°32 Particolare angolo Camera da Letto2 appartamento ubicato al piano secondo

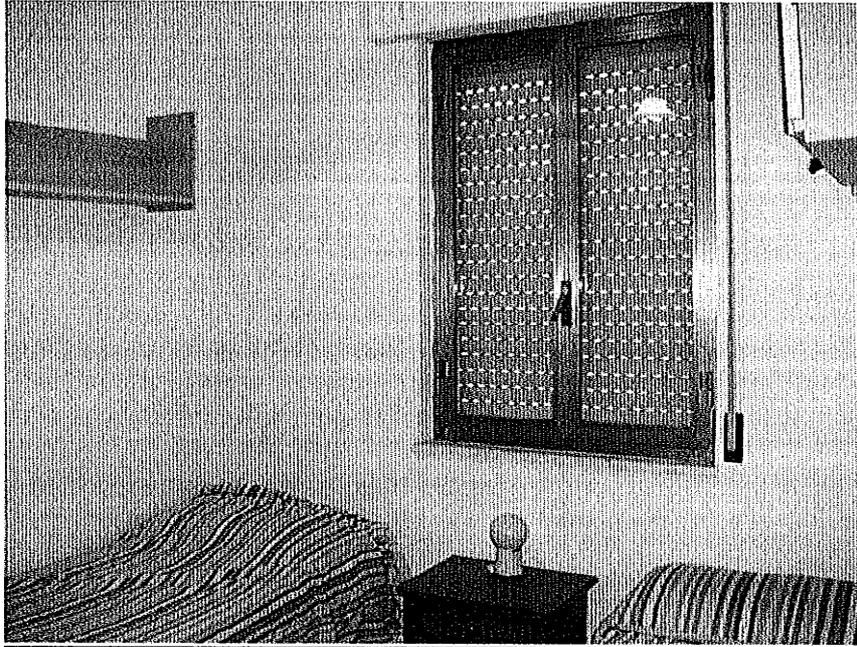


Foto n.°33 Particolare Camera da Letto3 appartamento ubicato al piano secondo

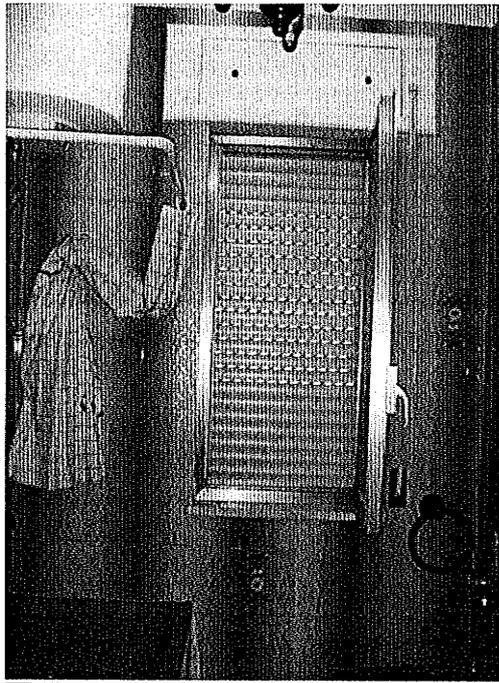


Foto n.°34 Particolare rivestimento del bagno.

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano, 79 88046 Lamezia Terme (Cz)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail:gianni.ing.chirillo@tiscali.it



Foto n.°35 Particolare balcone