

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE
IMMOBILIARE N°30/10 R.G.E. PROMOSSA DALLA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO
S.P.A. CONTRO *****.

G.E.:dott. A. Brancaccio
C.T.U.: *****

LAMEZIA TERME 01.02.'11

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N°30/10 R.G.E. PROMOSSA DALLA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. CONTRO ***.**

La presente consulenza tecnica d'ufficio si compone di:

- n°19 pagine dattiloscritte,
- n°1 cd con file in formato P.d.f.,
- n°8 allegati di seguito specificati.

Elenco allegati:

- All. 1 - Verbale d'ispezione;
- All. 2 - Rilievo dello stato di fatto; sovrapp. Catast./P.R.G., Catast./Aerofoto;
- All. 3 - Documentazione fotografica;
- All. 4 - Atto di pignoramento;
- All. 5 - Titolo di proprietà;
- All. 6 - Concessioni edilizie e Certificati di destinazione urbanistica;
- All. 7 - Stralci di mappa catastale e visure;
- All. 8 - Visure ipotecarie.

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N°30/10 R.G.E. PROMOSSA DALLA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. CONTRO *****.

a. Premessa.

Con udienza del 19.10.'10, il Tribunale di Lamezia Terme, nella persona del G.E. dott. A. Brancaccio, conferiva alla sottoscritta ***** l'incarico di consulente tecnico nel procedimento riportato in epigrafe. Dopo avere prestato il giuramento di rito, venivano formulati i seguenti quesiti:

1. *“se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. 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;”*
2. *“se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;”*
3. *“se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;”*
“per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:”
4. *“identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in al 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 i 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 generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro”;*
7. *“dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitano la piena fruibilità del cespite, indicando anche per questi ultimi l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento”;*
8. *“indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio e indicando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*

9. *“riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o 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 e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quando a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem;”*
10. *“riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni”;*
11. *“ acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell’incarico, segnalando eventuali discrasie sussistenti tra le risultanze delle stesse all’esito di un accurato controllo incrociato”;*
12. *“riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all’art. 46 di detto T.U. e di cui all’art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all’art. 40, co.2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l’esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all’art. 40, co. 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;*
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 del possesso del medesimo, per 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 maggiore difficoltà di vendita per quote indivise ”;*
14. *“corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) o equivalente – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al*

foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta”;

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

b. Esito degli accertamenti.

Come risulta dal verbale di visita, in data 03.12.'10, con prosieguo delle operazioni peritali in data 13.01.'11, sono stati eseguiti, con l'ausilio di un collaboratore, rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto del presente procedimento di esecuzione immobiliare (all.1-2-3).

c. Risposte ai quesiti.

- 1) *“se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. 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;”***

La scrivente, prima di dare inizio alle operazioni peritali, ha controllato la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., verificandone la completezza, in particolare ha rilevato la presenza dei seguenti documenti:

- a) certificati di destinazione urbanistica (all.6);
- b) estratti del catasto e delle mappe censuarie (all.7)
- c) certificati relativi alle iscrizioni [c.c.2827] (all.8);
- d) certificati relativi alle trascrizioni [c.c.2643]; (all.8).

2 – 3)*“se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;”*

Il bene pignorato, oggetto del presente procedimento di esecuzione immobiliare, è ubicato nel comune di Soveria Mannelli (Cz), in loc. S. Andrea. Esso consiste in un terreno accatastato nel N.C.T. di Soveria Mannelli al foglio 10, alle part.lla 307 e 829, sul quale insiste un fabbricato, composto da quattro piani, in corso di costruzione, destinato a struttura turistico-alberghiera (all.4).

Per maggiore chiarezza espositiva, in via preliminare, la scrivente ha proceduto a redigere un sommario riepilogo degli immobili oggetto di pignoramento, come da tabella di seguito riportata:

TABELLA RIEPILOGATIVA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Catasto/ Comune	foglio	p.lle/ sub	Destinazione Consistenza Categoria	Intestataro catastale del bene pignorato	Titolo di proprietà	Destinazione urbanistica	NOTE
N.C.T. Soveria Mannelli Loc. S. Andrea	10	307	Seminativo cl.* cl.1 mq. 1.550 (* ex frutteto cl.U variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n.262 (all.7)	$\frac{1}{2}$ ***** e $\frac{1}{2}$ *****	Unità immobiliare acquistata dai coniugi ***** con atto di compravendita del notaio Critelli Pasquale in data 15/11/2001 (all.5)	Sul P.R.G. vigente tale terreno ricade per mq. 980 in zona "F" (attrezz. e serv. pubbl. o di uso pubblico) e per i restanti mq.570 in zona "D" (artigianale/industr. dicui il 10% area standard) all.6	/
N.C.T. Soveria Mannelli Loc. S. Andrea	10	829	Seminativo irr. cl. 2 mq. 22.262	$\frac{1}{2}$ ***** e $\frac{1}{2}$ *****	Unità immobiliare acquistata dai coniugi ***** con atto di compravendita del notaio Critelli Pasquale in data 15/11/2001 (all.5)	Sul P.R.G. vigente tale terreno ricade per mq.11.960 in zona "F" (attrezz. e serv. pubbl. o di uso pubblico) e per i restanti mq.10.382 in zona "E2" (agricola) . Su tale particella è stato realizzato un fabbricato, ancora in c.d.c. autorizzato con n°3 successive Concessioni edilizie: la n°28/01 del 22/10/'01, la n°11/'03 del 09/04/'03 e la n°18/'03 del 28.05.2003.	Su richiesta della c.t.u. è stata apportata una rettifica della certificazione urbanistica per un errore inerente la destinazione d'uso

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

Il bene pignorato, di proprietà dei coniugi *****, consiste in un terreno di mq.23.812 ricadente nel comune di Soveria Mannelli in loc. S.Andrea, limitrofo alla SS19.

Tale appezzamento di terreno è occupato, per una superficie di circa mq.3.000, da alcuni manufatti edilizi in corso di costruzione, e per la restante parte, da piste di cantiere, da materiali edili e da zone incolte ricoperte da vegetazione spontanea autoctona (all.3, foto 4).

A valle di detti fabbricati, sul lato ovest, insiste vasca di raccolta delle acque sorgive, ad esclusivo utilizzo del precedente proprietario sig. *****, dei suoi eredi ed degli aventi causa (all.5).

Il terreno confina a nord-ovest con proprietà *****, ad est con un fossato ed a sud con la SS. 19 (all. 5, 7).

L'accesso al suolo è garantito da una strada di cantiere larga circa ml. 4,00, posta sul lato sud e perpendicolare alla strada statale (all. 2).

Esso ricade nel vigente strumento urbanistico P.R.G. (il P.S.C. è in fase di elaborazione), per una porzione pari a circa mq. 1.470 in zona "D – Artigianale -industriale", per circa mq.11.960 in zona "F – Attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico" e per la restante parte, pari mq.10.382, in zona "E2 – agricola" (all.6).

Il fabbricato e gli annessi locali tecnici ivi insistenti, sono stati realizzati, su progetto a firma dell'arch. Sabina Bonacci, con tre successive Concessioni edilizie rilasciate dal sindaco del Comune di Soveria Mannelli: la prima prot. n°28/2001 del 22/10/'01 relativa al "Complesso alberghiero Hotel Sant'Andrea", di quattro piani con superficie complessiva di mq.6.145 e volume mc.22.497 cui fa seguito la Variante n°11/2003 del 09/04/'03, relativa allo stesso complesso alberghiero, di quattro piani oltre al piano interrato, per una superficie complessiva di mq.4.901 e per un volume di mc.14.957,28; infine con Concessione n°18/2003 del 28.05.2003, la sig.ra *****, Amministratore unico della *****, veniva autorizzata a realizzare un "Centro congressuale e sala ristorante", in ampliamento del "Complesso alberghiero Hotel Sant'Andrea", già assentito, di quattro piani oltre al piano interrato, per una superficie coperta complessiva di mq.6.431 ed un volume di mc.24.740,09, dei quali mc.18.490,00 calcolati ai fini della verifica degli standards urbanistici (all.6).

Attualmente tale complesso, si sviluppa su quattro piani fuori terra, più un piano interrato ed il sottotetto (all.2, 3)

In particolare, i suddetti quattro piani f.t. assentiti, hanno in progetto la seguente destinazione (all.6):

- piano seminterrato: hall, uffici, servizi igienici, locali tecnici e di servizio;
- piano terra: ristorante e servizi igienici;
- piano primo: n°21 camere di albergo con relativi servizi;
- piano secondo: n°19 camere di albergo con relativi servizi.

Dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo, tuttavia, nulla si può dire con assoluta certezza, circa la reale destinazione poiché ad oggi non esistono ancora né suddivisioni (ad eccezione dei tramezzi presenti nel primo e secondo piano) né finiture tali da palesare la vera natura dei luoghi (all. 3 foto 19-33).

Giova osservare inoltre che le attuali altezze rilevate, fra il piano di calpestio e l'intradosso dei solai, riportate di seguito nel tabellino, devono essere considerate meramente orientative e non "definitive", mancando ancora di massetto, pavimentazioni, eventuali coibentazioni e/o pannelli per l'isolamento termo-acustico, controsoffittatura, etc.

In data odierna, infatti, lo stesso si presenta allo stato rustico, privo di intonaci sia esterni che interni, infissi, massetti, pavimentazioni e di impianti, ad esclusione di quelli termici, solo in parte realizzati.

Sono rilevabili le seguenti strutture edilizie:

- intelaiatura strutturale in c.a. (all.3,foto 1-6);
- solai latero-cementizi e travetti prefabbricati in c.a.p. (all.3, foto 22-24, 38);
- elementi di collegamento verticale in c.a. (all.3, foto 19-21);
- tompagnatura esterna in doppio laterizio ed intercapedine (tipo cassetta) all.3,foto 36;

- gabbie in c.a. per ascensori e montacarichi;
- tubazioni coibentate, scatolari e cavedi per il passaggio degli impianti (all.3, foto 37-42);
- copertura a falde inclinate con travi in legno lamellare e impermeabilizzazione con guaina bituminosa ardesiata (tipo tegole canadesi) all.3, foto 31-35;
- muri di contenimento in c.a. a monte dei fabbricati (all.3, foto 4, 15, 18);
- locali tecnici per la centrale termica (all.3, foto 14,44).

Di seguito vengono riportate le superfici delle due strutture turistico-alberghiere limitrofe, denominate negli elaborati progettuali rispettivamente "Hotel S. Andrea" e "Centro Congressuale e Sala Ristorante *****", nonché le superfici degli annessi locali tecnici e del terreno di pertinenza.

Giova osservare che, mentre la prima struttura (Hotel S. Andrea) ed il corpo di fabbrica denominato in progetto "zona filtro" (*trait d'union* fra i due edifici) versano allo stato rustico, il Centro ***** non è ancora stato realizzato, fatta esclusione delle fondazioni a travi rovesce (all.2, 3 foto 1- 42).

HOTEL S. ANDREA				
Piano	Destinazione di progetto	altezza	Superfici comutate in Concessione	Superfici <u>non</u> comutate in Concessione
Interrato	Locale tecnico	non rilevabile(*)		242
Seminterrato	Hall + servizi vari	4,10	1.502	
	Porticato	4,10	220	
Terra	Ristorante	4,10	1.430	
	Terrazzo ristorante			220
Primo	Camere albergo	3,20	935	
	Terrazzo albergo			147
	Terrazzo su vasca			263
	Balconi camere			74
Secondo	Camere albergo	3,20	840	
	Terrazzo albergo			105
	Balconi camere			67
Sottotetto	Locale tecnico	hm.1,85		942
Locale tecnico esterno	Centrale termica – autoclave – refrig.	3,20	187	
TOTALE SUPERFICI HOTEL S. ANDREA in corso di costruzione			mq. 5.114	mq. 2.060

(*) l'altezza del piano interrato non è riportata nel tabellino poiché, al momento del sopralluogo, non è stato possibile accedervi.

CENTRO CONGRESSUALE E SALA RISTORANTE *****				
Piano	Destinazione di progetto	altezza	Superfici comutate in Concessione	Superfici non comutate in Concessione
Seminterrato	Fondazioni sala *****	0	598	/
	Spazio filtro	4,10	154	/
Terra	Spazio filtro	4,10	154	/
TOTALE SUPERFICI CENTRO CONGRESSUALE E SALA RISTORANTE ***** in c.d.c.			mq. 906	/

TERRENO		
	Destinazione di progetto	Superficie
Superficie complessiva	Terreno destinato alla struttura turistico-alberghiera part.IIa 829 + part.IIa 307	circa 23.812
Superficie occupata dalle strutture in c.d.c.	Terreno occupato dai fabbricati in c.d.c.	circa 3.000
Totale superficie residuale terreno	Terreno destinato alle attrezzature della struttura turistico-alberghiera	circa mq. 20.812

Ad oggi la scrivente non ha riscontrato la sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sui beni pignorati in oggetto.

Accertamenti catastali.

I dati catastali riportati sull'atto di pignoramento sono i seguenti: "complesso alberghiero in corso di costruzione su lotto di terreno della superficie di circa mq.23.812, sito in Soveria Mannelli, loc. S. Andrea, che a costruzione completata sarà costituito da quattro piani per una superficie complessiva coperta di circa mq.6.145. Detto complesso alberghiero essendo in corso di costruzione non è riportato in catasto ma il terreno sul quale esso insiste, e che si ipoteca unitamente al fabbricato, è riportato in catasto terreni del Comune di Soveria Mannelli al foglio di mappa 10 con le seguenti particelle: **307**, frutteto unica, are 15,50, reddito domenicale euro 24,02, reddito agrario 5,60; **829** seminativo irriguo di seconda, Ha 2.22.62, reddito domenicale euro 68,98, reddito agrario 34,49" (all. 4, 7).

Tali dati corrispondono con quelli riscontrati dalla scrivente, ad eccezione della destinazione della part.IIa 307 che con variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n.262 è stata trasformata da frutteto cl.U a seminativo di cl.1 con reddito domenicale €10,81 e reddito agrario €3,20 (all.7).

Inoltre, la superficie del manufatto edilizio, assentita con l'ultima Concessione n°18/2003 del 28.05.2003, è pari a mq.6.431, e non mq. 6.145, come riportato nel pignoramento (all.4, all.6).

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 bene pignorato, oggetto del presente procedimento di esecuzione immobiliare consiste in un terreno accatastato nel N.C.T. di Soveria Mannelli al foglio 10, alle part.lla 307 e 829, sul quale insiste un fabbricato, destinato a struttura turistico-alberghiera, composto da quattro piani, in corso di costruzione (all.4).

Tale appezzamento di terreno è stato acquistato dai coniugi ***** in regime di comunione dei beni, per la somma di £.77.000,00, dal sig. ***** , in virtù dell'atto di compravendita a rogito del notaio Pasquale Critelli, rep.n°10489 Racc.2455 del 15.11.2001, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro il 23.11.2001, R.P. 25711, R.G.20793 (all.5 ,8).

6) “valuti la possibilità di una divisione dei beni i 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 generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro”.

L'immobile oggetto di pignoramento è di esclusiva proprietà dei coniugi ***** , ambedue esecutati nel presente pocedimento (all.5).

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

Sul bene pignorato, insistono delle servitù che ne limitano la piena fruibilità, derivanti dall'atto di compravendita a rogito del notaio Pasquale Critelli, rep.n°10489 Racc.2455 del 15.11.2001, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro il 23.11.2001, R.P. 25711, R.G.20793.

Esse consistono nel “diritto di passaggio e di transito con ogni mezzo, da parte del venditore e dei suoi eredi, su una porzione della zona di terreno distinta in catasto al foglio di mappa 10 part.lla 829, e più precisamente su quella porzione larga metri lineari quattro, a partire dal confine con la residuale proprietà del venditore (zona di terra distinta in catasto al foglio di mappa part.lla 828), e lunga metri lineari trentuno, a partire dal ciglio della strada statale, tanto al fine di poter accedere alla residuale proprietà; precisano ancora espressamente le parti che il venditore si riserva per sé, suoi eredi ed aventi causa, il diritto di usare, in via esclusiva, la vasca per uso irriguo esistente sulla zona di terra distinta in catasto al foglio di mappa 10 particella 829, come vasca di raccolta delle acque di una sorgente insistente sulla sua residuale proprietà; l'acqua raccolta nella vasca potrà essere utilizzata esclusivamente dal venditore, suoi eredi ed aventi causa, a tal fine il venditore si riserva il diritto di installare e mantenere sulla zona compravenduta dei tubi che consentano all'acqua raccolta nella vasca di poter raggiungere la sua residuale proprietà; detti tubi dovranno essere interrati in modo idoneo alla funzione che dovranno svolgere ma nel modo meno pregiudizievole possibile per la zona gravata dalla convenuta servitù” (all.5).

- 8) ***“indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l’estratto dell’atto di matrimonio e indicando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione”.***

I coniugi ***** hanno contratto matrimonio in regime di *comunione legale dei beni*, a Carlopoli (Cz) il 20/08/1974, con atto n.8, parte II serie A, anno 1974 (all.5)

Successivamente, in data 29.10.2008, n°2677 della dott.ssa Roberta Crispino, notaio in Catanzaro, i suddetti coniugi, hanno costituito un fondo patrimoniale ai sensi dell’art.167 e ss. del Codice Civile. Giova osservare tuttavia che gli immobili destinati a far fronte ai bisogni della famiglia (fondo patrimoniale) non fanno parte del presente pignoramento (all.5, 8)

- 9) ***“riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o 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 e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quando a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem”.***

Dagli accertamenti effettuati dalla scrivente, è emersa una situazione debitoria verso il Comune di Soveria Mannelli per la mancata corresponsione di oneri concessori per l’importo di € 26.683,39 scaduti il 09.06.’06, relativi al Permesso di Costruire n.11/03, pratica edilizia 38/02, e di € 2.361,47 per quello n.17/2006, pratica edilizia 37/05 scaduti il 17.08.’09; quest’ultimo è relativo al rinnovo, per ulteriori anni 3, della Concessione Edilizia n°18/03, rilasciata alla sig.ra ***** il 28.05.2003 (all.6).

Con istanze raccomandate A.R. in data 05/01/’11, prot. nn.71 e 73, il Comune di Soveria Mannelli, ha provveduto ha inoltrare presso la “Milano Assicurazioni”, titolare delle relative polizze fideiussorie, l’istanza di riscatto degli stessi (all.6).

Attualmente non sono stati riscontrati altri provvedimenti sanzionatori.

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

Dalle indagini condotte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, per immobili e per soggetto, relative a vincoli o oneri gravanti sul bene in

oggetto (iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, creditori muniti d'ipoteca, etc.) nel ventennio precedente al 18.11.'10, sono state rilevate le seguenti formalità (all.8):

Iscrizioni contro:

- **Ipoteca volontaria** iscritta in data 16.11.'02, 2588 RP, 21298 RG, a garanzia di Mutuo condizionato, notificata dal notaio Gennaro Anania da Lamezia Terme il 07.11.'02 al Rep.n.60322, **a favore** della B.N.L. S.P.A. (09339391006) con sede a Roma, per un capitale di € 750.000,00 + spese, per un totale di € 1.500.000,00, **contro** ***** (*****)) per ½ e ***** C *****)) per 1/2.
- **Ipoteca legale** iscritta in data 19.04.'09, 622 RP, 4869 RG, a norma dell'art. 77 DPR 29/09/1973 n.602, notificata il 25.03.'09 al rep.n.2075/30, **a favore** di EQUITALIA ETR S.P.A. (12158250154) con sede a Cosenza, per un capitale di € 45.354,54, con tasso annuo del 8,4% + spese, per un totale di € 90.709,08, **contro** ***** *****)) per 5000/10000.

Trascrizioni contro:

- **Verbale di Pignoramento** del 25.05.2010, R.G. 8720, R.P.5810, notificato dal Tribunale di Lamezia Terme, rep.260 del 20.04.'10, **a favore** della B.N.L. S.P.A. (09339391006) con sede a Roma, **contro** ***** (*****)) per ½ e ***** *****)) per 1/2

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 sussistenti tra le risultanze delle stesse all’esito di un accurato controllo incrociato”;

Da un accurato controllo incrociato, non sono emerse discrasie nelle visure catastali ed ipotecarie acquisite dalla scrivente, se non quella già citata, della destinazione agraria della part.Illa 307 che con variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n.262 è stata trasformata da frutteto di Cl. U a seminativo di Cl.1 (all.7, 8).

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

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del comune di Soveria Mannelli, si evince che, il terreno pignorato, accatastato nel N.C.T. di Soveria Mannelli, al foglio di mappa 10 part.Ille 829 e 307, ricade nel vigente strumento urbanistico P.R.G. (il P.S.C. è in fase di elaborazione), per una porzione pari a circa mq. 1.470 (dei quali mq.570 della part.Illa 307 e mq.900 della part.Illa 829) in zona “D – Artigianale -industriale”, per circa mq.11.960

(part.IIa 829) in zona "F – Attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico" e per la restante parte, pari mq.10.382 (part.IIa 829) in zona "E2 – agricola" (all.6).

Giova osservare che, su richiesta della scrivente, in data 21.01.'11 con prot. n. 452 è stato inoltrato un nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica a parziale rettifica di quello n°.76/2010, redatto in data 16.09.'10 dal responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Soveria Mannelli, in particolare, per mero errore materiale, una superficie pari a circa mq.900 della part.IIa 829 era stata considerata ricadente in "zona E2 agricola" anziché "D – Artigianale -industriale" (all.6).

Il medesimo appezzamento di terreno è occupato, per una superficie pari a circa mq.3.000, da alcuni manufatti edilizi in corso di costruzione, realizzati, su progetto a firma dell'arch. Sabina Bonacci, con tre successive Concessioni edilizie rilasciate dal sindaco del Comune di Soveria Mannelli: la prima prot. n°28/2001 del 22/10/'01 relativa al "Complesso alberghiero Hotel Sant'Andrea", di quattro piani con superficie complessiva di mq.6.145 e volume mc.22.497 cui fa seguito la Variante n°11/2003 del 09/04/'03, relativa allo stesso complesso alberghiero, di quattro piani oltre al piano interrato, per una superficie complessiva di mq.4.901 e per un volume i mc.14.957,28; infine con Concessione n°18/2003 del 28.05.2003, prorogata per ulteriori 3 nni con P.d.C. prot.n°17/06, la sig.ra ***** , Amministratore unico della ***** , veniva autorizzata a realizzare un "Centro congressuale e sala ristorante", in ampliamento del "Complesso alberghiero Hotel Sant'Andrea", già assentito, di quattro piani oltre al piano interrato, per una superficie coperta complessiva di mq.6.431 ed un volume di mc. 24.740,09, dei quali mc.18.490,00 calcolati ai fini degli standards urbanistici (all.6).

Dai rilievi effettuati dalla scrivente insieme ad un collaboratore tecnico, si è evinto che attualmente, la porzione di fabbricato facente capo all'HOTEL S. ANDREA ed il corpo di fabbrica denominato in progetto "ZONA FILTRO" (*trait d'union* fra i due edifici) versano allo stato rustico, mentre il "CENTRO CONGRESSUALE E SALA RISTORANTE *****", non è ancora stato realizzato, fatta esclusione delle fondazioni a travi rovesce (all.2, 3 foto 1- 42).

La porzione di fabbricato realizzata allo stato rustico, si sviluppa su quattro piani: piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo, più un piano interrato ed il sottotetto (all.2, 3).

Ad oggi, tuttavia, non si può appurare la reale destinazione poiché non esistono né suddivisioni (ad eccezione dei tramezzi presenti nel primo e secondo piano) né finiture tali da palesare la vera natura dei luoghi (all. 3 foto 19-25).

Giova osservare inoltre, che le attuali altezze rilevate fra i piani di calpestio e gli intradossi dei solai, non possono, come già chiarito nel precedente quesito, essere considerate "definitive", poiché mancano alcuni manufatti sostanziali.

In particolare l'attuale altezza media del sottotetto, pari a ml.2,95, in difformità con il progetto assentito, comporterebbe un incremento delle superfici abitabili (da computare in volumetria); tuttavia, in fase di completamento, la realizzazione del massetto, nonché della pavimentazione e di eventuali pannelli coibenti, potrebbero far attestare la stessa a ml.2,20, facendone rientrare la superficie in quella di "locale tecnico", come da Concessione Edilizia.

Per quanto riguarda l'altezza del fabbricato consentita dalle N.T.A. del P.R.G. in zona "F", bisogna evidenziare che, con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento di Urbanistica della Regione Calabria prot.6235 del 27.10.'03, viene approvata la "Variante parziale al P.R.G." che prevede per le suddette zone, l'edificazione di quattro piani senza limiti d'altezza (all.6).

Anche per ciò che riguarda la sistemazione del terreno annesso all'insediamento edilizio, nulla si può dire circa il rispetto delle quote di progetto, poiché ancora non si è intervenuti sull'assetto definitivo dell'area.

In difformità con il progetto è anche la distanza dalla linea di confine sul lato ovest, che risulta al di sotto dei ml.10,00 previsti dallo strumento urbanistico, da riscontrare tuttavia, previa autorizzazione, con apposita strumentazione topografica (all.2).

Null'altro da aggiungere circa le superfici assentite che al momento del sopralluogo, fatti salvi eventuali successivi ampliamenti, corrispondono con quelle rilevate dalla scrivente.

E' doveroso evidenziare infine, che l'ultima Concessione Edilizia, la n°18/2003 (P.E.22/2003) del 28/05/'03, rinnovata per ulteriori anni 3 (Permesso di costruire n°17/'06 – P.E. 37/05), è definitivamente scaduta il 28/05/'06; pertanto per potere ultimare i fabbricati in oggetto, bisognerà richiedere una nuova Concessione, che potrà comportare anche nuovi costi, al momento non computabili, nonché l'adeguamento ad eventuali differenti parametri urbanistici del P.S.C., in via di elaborazione.

Sono invece documentati gli oneri già dovuti al Comune che assommano ad € 29.044,86, dei quali € 26.683,39 per oneri concessori scaduti il 09.06.'06, relativi al Permesso di Costruire n.11/03, pratica edilizia 38/02, e € 2.361,47 per oneri scaduti il 17.08.'09 e relativi alla Concessione n.17/2006, pratica edilizia 37/05 e dovuti per il rinnovo, di ulteriori anni 3, della Concessione Edilizia n°18/03, rilasciata alla sig.ra ***** il 28.05.2003 (all.6).

Con istanze raccomandate A.R. in data 05/01/'11, prot. nn.71 e 73, il Comune di Soveria Mannelli, ha provveduto ha inoltrare presso la "Milano Assicurazioni", firmataria delle relative polizze fidejssorie, l'istanza per il riscatto degli stessi (all.6).

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 del possesso del medesimo, per 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 maggiore difficoltà di vendita per quote indivise";

Per quanto riguarda l'aspetto economico del terreno nonché del manufatto edilizio in corso di costruzione insistente su di esso, lo stesso si identificherà con "il più probabile valore venale" praticato nel Comune di Soveria Mannelli.

A tal'uopo si è ritenuto opportuno applicare il metodo di "valutazione sintetico o comparativo", basato sulla raffronto di valori elementari omogenei, risultanti da esperienze di mercato, relative a beni analoghi, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quello da stimare.

Il valore che ne scaturisce verrà riferito all'unità di misura presa in considerazione, che in tal caso sarà il metro quadrato.

Le fasi operative di tale metodo possono così sintetizzarsi:

- accertamento dei prezzi di mercato per beni analoghi;
- formazione di una scala di merito dei valori;
- collocazione in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore.

Da indagini fatte presso agenzie immobiliari, operatori economici, imprese di costruzioni, e sul sito dell'Agenzia del Territorio (www.agenziaterritorio.it), è stato appurato che l'attuale

valore di mercato nel comune di Soveria Mannelli per immobili a destinazione turistico-alberghiera, si aggira intorno agli € 800,00/mq.

Considerato che il fabbricato in oggetto si presenta allo stato rustico, privo di intonaci sia esterni che interni, infissi, massetti, pavimentazioni e impianti, si valuterà per ½ del suo valore effettivo, pari a € 400,00/mq.

Per quanto riguarda la stima del terreno, di seguito vengono riportati i valori di riferimento:

- Prezzo di acquisto nel 2001 (€ 77.000.000)
- Valore agricolo medio della Regione agraria n°1:
 - part.IIa 307 sem. € 6,60/mq
 - part.IIa 829 sem. irr. € 12,553/mq
- Destinazione urbanistica:
 - mq. 1.470 in zona "D – Artigianale -industriale"
 - mq. 11.960 in zona "F – Attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico"
 - mq. 10.382, in zona "E2 – agricola"

Ciò premesso, tuttavia sono doverose alcune precisazioni, infatti escludendo la porzione di superficie occupata dai manufatti edilizi pari a circa mq. 3.000, il terreno residuale in oggetto, anche se ancora contraddistinto catastalmente, è da considerarsi (v. elaborato progettuale assentito) corte annessa al fabbricato, pertanto, considerato che la volumetria di progetto ha completamente saturato la superficie edificabile e che la destinazione agricola di seminativo e seminativo irriguo, non può essere più considerata tale, ma da intendersi "area servizio e di supporto" dell'intero insediamento, si può giungere all'equa valutazione di € 6,00/mq.

Di seguito è riportata la stima data dalla superficie lorda totale per il costo al metroquadrato.

Stima LOTTO UNICO

N.C.T. di Soveria Mannelli, foglio di mappa 10 part.IIa 307 e part.IIa 829, con manufatti edilizi in corso di costruzione, non accatastati:

STIMA VALORE HOTEL S. ANDREA in c.d.c.									
Piano	Destinazione di progetto	altezza non definitiva perché in corso di costruzione	superfici computate in C.E.	superfici non computate in C.E.	€/mq	indice di valutazione %	valore/mq	Valore	
Interrato	Locale tecnico	non rilevabile		242	€ 400,00	35%	€ 140,00	€ 33.880,00	
Seminterrato	Hall + servizi vari	4,10	1.502		€ 400,00		€ 400,00	€ 600.800,00	
	Porticato	4,10	220		€ 400,00	35%	€ 100,00	€ 30.800,00	
Terra	Ristorante	4,10	1.430		€ 400,00		€ 400,00	€ 572.000,00	
	Terrazzo			220	€ 400,00	25%	€ 100,00	€ 22.000,00	
Primo	Camere albergo	3,20	935		€ 400,00		€ 400,00	€ 374.000,00	
	Terrazzo albergo			147	€ 400,00	25%	€ 100,00	€ 14.700,00	
	Terrazzo su vasca			263	€ 400,00	25%	€ 100,00	€ 26.300,00	
	Balconi camere			74	€ 400,00	25%	€ 100,00	€ 7.400,00	
Secondo	Camere albergo	3,20	840		€ 400,00		€ 400,00	€ 336.000,00	
	Terrazzo albergo			105	€ 400,00	25%	€ 100,00	€ 10.500,00	
	Balconi camere			67	€ 400,00	25%	€ 100,00	€ 6.700,00	
Sottotetto	Locale tecnico			942	€ 400,00	35%	€ 140,00	€ 131.880,00	
Locale esterno	Locali tecnici esterni			187	€ 400,00	35%	€ 140,00	€ 26.180,00	
Totale superfici assentite nella Concessione Edilizia n. 18/03			4.927						
							TOTALE STIMA HOTEL S. ANDREA		€ 2.193.140,00

STIMA VALORE EDIFICIO *****in c.d.c.									
Piano	Destinazione di progetto	altezza non definitiva perché in corso di costruzione	superfici computate in C.E.	superfici non computate in C.E.	€/mq			Valore	
Seminterrato	Fondazioni sala *****	0	598		€ 400,00	25%	€ 100,00	€ 59.800,00	
	Spazio filtro	4,10	154		€ 400,00	60%	€ 240,00	€ 36.960,00	
Terra	Spazio filtro	4,10	154		€ 400,00	60%	€ 240,00	€ 36.960,00	
Totale superfici assentite nella Concessione Edilizia n. 18/03			906						
							TOTALE STIMA COMPLESSO *****		€ 133.720,00

N.B. La superficie complessiva assentita nell'ultima Concessione edilizia n°18/03, pari a mq.6.431,00 si ottiene sommando le superfici assentite delle due strutture (mq.4.927 + mq.906) con i mq. 598 del piano Terra dell'edificio ***** ancora non realizzato.

STIMA VALORE TERRENO RESIDUALE						
Terreno	Destinazione di progetto		Mq	€/mq		Valore
	Spazio destinato alle attrezzature della struttura turistico-alberghiera		20.812	€ 6,00		€ 124.872,00
TOTALE STIMA TERRENO						€ 124.872,00

STIMA COMPLESSIVA	
Destinazione di progetto	Valore stimato
STIMA HOTEL S. ANDREA in c.d.c.	€ 2.193.140,00
STIMA COMPLESSO ***** in c.d.c.	€ 133.720,00
TERRENO RESIDUO	€ 124.872,00
TOTALE LOTTO UNICO	€ 2.451.732,00

14) “corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) o equivalente – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all’eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno)”.

V. allegato rilievo grafico planimetrico (all.2) e specchietto riepilogativo del lotto di seguito riportato:

LOTTO UNICO:

Descrizione: Complesso alberghiero in corso di costruzione su lotto di terreno della superficie di circa mq.23.812, sito in Soveria Mannelli, loc. S. Andrea, che a costruzione completata sarà costituito da quattro piani per una superficie complessiva coperta di circa mq.6.145.

Proprietà: ½ ***** e ½ *****;

Ubicazione: il bene è ubicato nel comune di Soveria Mannelli, in loc. S. Andrea, limitrofo alla SS19;

Confini: Il terreno confina a nord-ovest con proprietà *****, ad est con un fossato ed a sud con la SS. 19;

Estremi catastali: Detto complesso alberghiero essendo in corso di costruzione non è riportato in catasto ma il terreno sul quale esso insiste è riportato nel N.C.T. del Comune di Soveria Mannelli al foglio di mappa 10 con le seguenti particelle: part.IIa 307 di mq.1.550, seminativo di cl.1 con reddito domenicale euro 10,81 e reddito agrario euro 3,20 e part.IIa 829 di mq. 22.262, seminativo irriguo di seconda, reddito domenicale euro 68,98, reddito agrario 34,49;

Formalità, vincoli ed oneri: Dalle indagini condotte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, per immobili e per soggetto, nel ventennio precedente al 18.11.'10, sono state rilevate le seguenti formalità:

Iscrizioni contro:

- **Ipoteca volontaria** iscritta in data 16.11.'02, 2588 RP, 21298 RG, a garanzia di Mutuo condizionato, notificata dal notaio Gennaro Anania da Lamezia Terme il 07.11.'02 al Rep.n.60322, **a favore** della B.N.L. S.P.A. (09339391006) con sede a Roma, per un capitale di € 750.000,00 + spese, per un totale di € 1.500.000,00, **contro** ***** (*****) per ½ e ***** ***** per 1/2.
- **Ipoteca legale** iscritta in data 19.04.'09, 622 RP, 4869 RG, a norma dell'art. 77 DPR 29/09/1973 n.602, notificata il 25.03.'09 al rep.n.2075/30, **a favore** di EQUITALIA ETR S.P.A. (12158250154) con sede a Cosenza, per un capitale di

€ 45.354,54, con tasso annuo del 8,4% + spese, per un totale di € 90.709,08, contro *****) per 5000/10000.

Trascrizioni contro:

- **Verbale di Pignoramento** del 25.05.2010, R.G. 8720, R.P.5810, notificato dal Tribunale di Lamezia Terme, rep.260 del 20.04.'10, **a favore** della B.N.L. S.P.A. (09339391006) con sede a Roma, **contro** ***** (*****)) per ½ e *****) per 1/2

Situazione urbanistica:

Il terreno pignorato ricade nel vigente strumento urbanistico P.R.G. per una porzione pari a circa mq. 1.470 in zona "D – Artigianale -industriale", per circa mq.11.960 in zona "F – Attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico" e per la restante parte, pari mq.10.382 in zona "E2 – agricola".

Il medesimo appezzamento di terreno è occupato, per una superficie pari a circa mq.3.000, da alcuni manufatti edilizi in corso di costruzione, realizzati con tre successive Concessioni edilizie rilasciate dal sindaco del Comune di Soveria Mannelli: la prima prot. n°28/2001 del 22/10/'01 relativa al "Complesso alberghiero Hotel Sant'Andrea", di quattro piani con superficie complessiva di mq.6.145 e volume mc.22.497 cui fa seguito la Variante n°11/2003 del 09/04/'03, relativa allo stesso complesso alberghiero, di quattro piani oltre al piano interrato, per una superficie complessiva di mq.4.901 e per un volume i mc.14.957,28; infine con Concessione n°18/2003 del 28.05.2003, prorogata per ulteriori 3 nni con P.d.C. prot.n°17/06, la sig.ra ***** , Amministratore unico della ***** , veniva autorizzata a realizzare un "Centro congressuale e sala ristorante", in ampliamento del "Complesso alberghiero Hotel Sant'Andrea", già assentito, di quattro piani oltre al piano interrato, per una superficie coperta complessiva di mq.6.431 ed un volume di mc. 24.740,09, dei quali mc.18.490,00 calcolati ai fini degli standards urbanistici.

Dai rilievi effettuati dalla scrivente insieme ad un collaboratore tecnico, si è evinto che attualmente, la porzione di fabbricato facente capo all'HOTEL S. ANDREA ed il corpo di fabbrica denominato in progetto "ZONA FILTRO" (*trait d'union* fra i due edifici) versano allo stato rustico, mentre il "CENTRO CONGRESSUALE E SALA RISTORANTE *****", non è ancora stato realizzato, fatta esclusione delle fondazioni a travi rovesce.

La porzione di fabbricato realizzata allo stato rustico, si sviluppa su quattro piani: piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo, più un piano interrato ed il sottotetto.

Ad oggi, tuttavia, non si può appurare la reale destinazione poiché non esistono né suddivisioni (ad eccezione dei tramezzi presenti nel primo e secondo piano) né finiture tali da palesare la vera natura dei luoghi, come pure le attuali altezze rilevate fra i piani di calpestio e gli intradossi dei solai, non possono essere considerate "definitive", mancando alcuni elementi sostanziali.

In particolare l'attuale altezza media del sottotetto, pari a ml.2,95, in difformità con il progetto assentito, comporterebbe un incremento delle superfici abitabili (da computare in volumetria); tuttavia, in fase di completamento, la realizzazione del massetto, nonché della pavimentazione e di eventuali pannelli coibenti, potrebbero far attestare la stessa a ml.2,20, facendone rientrare la superficie in quella di "locale tecnico", come da Concessione Edilizia.

Anche per ciò che riguarda la sistemazione del terreno annesso all'insediamento edilizio, nulla si può dire circa il rispetto delle quote di progetto, poiché ancora non si è intervenuti sull'assetto definitivo dell'area.

In difformità con il progetto è anche la distanza dalla linea di confine sul lato ovest, che risulta al di sotto dei ml.10,00 previsti dallo strumento urbanistico, da riscontrare tuttavia con apposita strumentazione topografica.

Null'altro da aggiungere circa le superfici assentite che al momento del sopralluogo, fatti salvi eventuali successivi ampliamenti, corrispondono con quelle rilevate dalla scrivente.

E' doveroso evidenziare infine, che l'ultima Concessione Edilizia, la n°18/2003 (P.E.22/2003) del 28/05/'03, rinnovata per ulteriori anni 3 (Permesso di costruire n°17/'06 – P.E. 37/05), è definitivamente scaduta il 28/05/'06; pertanto per potere ultimare i fabbricati in oggetto, bisognerà richiedere una nuova Concessione, che potrà comportare anche nuovi costi, al momento non computabili, nonché l'adeguamento ad eventuali differenti parametri urbanistici del P.S.C., in via di elaborazione.

Sono invece documentati gli oneri già dovuti al Comune che assommano ad € 29.044,86, dei quali € 26.683,39 per oneri concessori scaduti il 09.06.'06, relativi al Permesso di Costruire n.11/03, pratica edilizia 38/02, e € 2.361,47 per oneri scaduti il 17.08.'09 e relativi alla Concessione n.17/2006, pratica edilizia 37/05 e dovuti per il rinnovo, di ulteriori anni 3, della Concessione Edilizia n°18/03, rilasciata alla sig.ra ***** il 28.05.2003.

Con istanze raccomandate A.R. in data 05/01/'11, prot. nn.71 e 73, il Comune di Soveria Mannelli, ha provveduto ha inoltrare presso la "Milano Assicurazioni", firmataria delle relative polizze fidejssorie, l'istanza per il riscatto degli stessi.

Valore totale degli immobili pignorati: €2.451.732,00

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."

V. allegata documentazione fotografica (all.3).

d. Conclusioni.

Con la presente ritengo di aver espletato l'incarico affidatomi, restando a disposizione del Sig. Giudice per ogni eventuale chiarimento in merito a quanto trattato nella presente relazione.

Lamezia Terme 1 febbraio '10

Il C.T.U.
Arch. *****